

Detrazioni in ambito immobiliare. Limiti di spesa per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e “Bonus facciate”.

Nota Redazionale

Con le risposte ad interpello in epigrafe, l’Agenzia delle Entrate affronta alcune tematiche riguardanti le detrazioni fruibili a fronte di interventi in campo immobiliare.

In particolare, nella [risposta n. 285](#), l’Agenzia si esprime in merito alla possibilità di beneficiare della detrazione di cui all’art. 16-*bis*, comma 1, lett. d) del TUIR per la costruzione di un’autorimessa pertinenziale.

L’istante rappresenta, infatti, di aver già usufruito della detrazione in relazione al limite massimo di spesa consentito dalla norma (€ 96.000) per la ristrutturazione di un’unità immobiliare ad uso abitativo, cui risulta pertinenziale l’autorimessa, oggetto di un pratica edilizia autonoma. Pertanto, il contribuente chiede se, ai fini della detrazione delle spese sostenute per la realizzazione dell’autorimessa, possa o meno beneficiare di un autonomo limite di spesa (e di detrazione), ovvero il limite debba essere calcolato cumulativamente per la realizzazione di entrambe le opere.

A tale proposito, l’Agenzia ricorda che il limite di spesa ammesso in detrazione è

“annuale, riguarda il singolo immobile e va riferito all’unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente, in quanto gli interventi edilizi effettuati sulla pertinenza non hanno un autonomo limite di spesa ma rientrano nel limite previsto per l’unità abitativa cui la pertinenza è al servizio.”

Di conseguenza, ai fini della determinazione del tetto massimo delle spese ammesse in detrazione, dovrà tenersi conto – nell’ipotesi di interventi sull’unità principale e sulle pertinenze effettuati nel corso di più annualità – anche delle spese sostenute negli anni precedenti a quello di realizzazione dell’intervento sulle unità pertinenziali.

Tuttavia, tale ultimo vincolo non si applica, come ricordato dalla stessa Agenzia all’interno della [circolare 19/E dell’8 luglio 2020](#), agli interventi “autonomi”, cioè quelli che non rappresentano una mera prosecuzione dei lavori avviati in annualità precedenti. In questo caso, afferma l’Agenzia, l’intervento è considerato detraibile ma, perché il contribuente possa

beneficiare di un nuovo limite di spesa da ammettere in detrazione, è necessario che l'intervento sia certificato come autonomo dalla documentazione richiesta dalla normativa in materia edilizia.

Nel caso rappresentato, il contribuente potrà quindi fruire di un nuovo limite di spesa per l'effettuazione dell'intervento di demolizione e ricostruzione dell'autorimessa, dando dimostrazione dell'autonomia del medesimo rispetto alla ristrutturazione realizzata sull'immobile principale. Con la precisazione, tuttavia, che la verifica dei requisiti tecnici e gli accertamenti volti a certificare l'autonomia dell'intervento non possono costituire oggetto di interpello ed è, pertanto, onere dell'istante fornire la relativa dimostrazione

Con la [risposta n. 287](#), invece, l'Agenzia si occupa del c.d. "Bonus facciate", introdotto dall'art. 1, commi da 219 a 223, della legge di bilancio per il 2020 (l. n. 160 del 2019).

Nel caso di specie, l'istante rappresenta che intende sostituire il rivestimento della facciata - senza eseguire alcun intervento di efficientamento energetico - di un immobile costruito negli anni '70, la cui superficie è ricoperta quasi integralmente da un rivestimento in tessere di mosaico. In sostanza, il contribuente interroga l'Amministrazione sulla possibilità di usufruire della detrazione c.d. "Bonus facciate" per effettuare i lavori descritti, nonché sulla possibilità di usufruire dell'agevolazione per effettuare la coibentazione dell'immobile mediante un intervento di insufflaggio della cassa vuota, non essendo possibile, proprio in ragione del peculiare rivestimento della facciata, realizzare un "cappotto termico".

L'Agenzia, premessi i richiami alla normativa in materia, precisa, anzitutto, che la detrazione di cui all'art. 1, cit., si applica agli interventi edilizi finalizzati al recupero della facciata esterna, realizzati *esclusivamente* sulle strutture opache della facciata, sui balconi ovvero su fregi o ornamenti. In sostanza, la detrazione è ammessa solo per quegli interventi attuati sulle parti visibili esterne dell'edificio, coerentemente con la *ratio* dell'agevolazione, volta, per l'appunto, ad incentivare gli interventi di decoro urbano.

L'Agenzia ricorda, peraltro, che gli interventi che incidono dal punto di vista termico o che interessano il rifacimento dell'intonaco per oltre il 10% della superficie disperdente lorda complessiva dell'immobile, devono soddisfare precisi requisiti previsti in materia energetica ([1]). Il calcolo della percentuale (10% della superficie disperdente lorda), ai fini dell'individuazione delle opere agevolabili, deve essere effettuato tenendo conto del totale della superficie complessiva disperdente dell'immobile. In buona sostanza, l'intervento che interessi più del 10% della superficie totale, è agevolabile solo ove rispetti i requisiti

energetici stabiliti dai Decreti ministeriali ([2]).

Tuttavia, come precisato nella [circolare n. 2/2020](#), qualora la facciata sia rivestita in tutto o in parte da piastrelle o altri materiali che, di fatto, fanno sì che l'intervento sia realizzabile soltanto mutando integralmente l'aspetto dell'edificio, la verifica del superamento del limite del 10% deve essere effettuata con riferimento alla superficie restante (nel caso di specie, pressoché pari a zero).

L'Agenzia ritiene dunque che, come prospettato dall'istante, l'intervento rientri nel perimetro applicativo del bonus facciate. Tuttavia, dal momento che l'intervento descritto non pare rientrare nel novero di quelli di "mera pulitura e tinteggiatura della facciata" - circostanza, questa, che implicherebbe l'obbligo di applicare le prescrizioni del decreto "requisiti minimi" e del d.m. del 2008 - è necessario valutare se sussistono gli impedimenti alla realizzazione di un intervento di efficientamento termico se non con il mutamento dell'aspetto dell'edificio.

Ai fini dell'applicazione del bonus facciate, è dunque onere del contribuente dimostrare che l'intervento di rimozione del mosaico *non* è soggetto all'obbligo di rispettare i requisiti minimi di prestazione energetica, anche in funzione della dimensione della superficie interessata dall'intervento, tenendo presente che le caratteristiche architettoniche degli edifici non precludono, di per sé, l'applicabilità dell'agevolazione. Alla luce di quanto premesso, invece, l'intervento di coibentazione mediante insufflaggio della cassa vuota interna non rientra nel perimetro dell'agevolazione, in quanto, non riguardando la superficie esterna dell'edificio, risulta ininfluenza sotto il profilo del "decoro".

[1] In particolare, dal c.d. decreto "requisiti minimi" del Mise - d.m. 26 giugno 2015 - nonché dal d.m. 11 marzo 2008.

[2] Tali verifiche devono essere effettuate dal progettista responsabile dei lavori, il quale deve inserire i calcoli e le verifiche all'interno della relazione tecnica di progetto, attestante la rispondenza del medesimo alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e dei relativi impianti termici, che deve essere depositata (dal proprietario dell'edificio o da chi ne ha titolo) presso gli uffici delle amministrazioni competenti contestualmente alla dichiarazione di inizio lavori o degli interventi specifici proposti, ovvero alla domanda di acquisizione del titolo abilitativo.