

# BONUS FACCIATE

# LA GUIDA DEFINITIVA



Con **file**, **progetti** ed **esempi da scaricare** + **Video Tutorial**



Progetto di rilievo di una facciata, Computo metrico, Prezzario Lavori in facciata 2020, Relazione tecnica, Legge 10, CILA, APE

# **GUIDA**

al

# **BONUS FACCIATE**

Edizione del 10 marzo 2020

## Guida al BONUS FACCIATE

E1NF-10/03/2020

---

### COPYRIGHT

Questa pubblicazione, o parte di essa, non può essere riprodotta in nessuna forma, in alcun modo e per nessuno scopo, senza l'autorizzazione scritta di ACCA software S.p.A.

ACCA software e gli autori non si assumono alcuna responsabilità per danni diretti o indiretti eventualmente causati dall'uso delle informazioni contenute in questa pubblicazione.

### ACCA software S.p.A.

Contrada Rosole 13  
83043 BAGNOLI IRPINO (AV) - Italy  
Tel. (+39) 0827/69504 - Fax (+39) 0827/ 601235  
[info@acca.it](mailto:info@acca.it) - [www.acca.it](http://www.acca.it)  
Tutti i diritti sono riservati.

# INDICE

<b>1. INDICE</b> .....	<b>3</b>
<b>2. INTRODUZIONE</b> .....	<b>5</b>

## PARTE I

<b>3. I BENEFICIARI</b> .....	<b>10</b>
Interventi iniziati nel 2019 e pagamenti effettuati nel 2019 e 2020 .....	12
Lavori eseguiti in proprio .....	14
<b>4. DETRAZIONE E NON CEDIBILITÀ DEL CREDITO</b> .....	<b>15</b>
<b>5. ZONE IN CUI DEVONO RICADERE GLI IMMOBILI</b> .....	<b>16</b>
<b>6. INTERVENTI AMMISSIBILI</b> .....	<b>17</b>
Interventi in facciata .....	17
Interventi di efficienza energetica .....	21
Valori dei parametri caratteristici degli elementi edilizi e impianti tecnici negli edifici esistenti sottoposti a riqualificazione energetica .....	23
Comunicazione all'Enea .....	25
<b>7. PAGAMENTI</b> .....	<b>26</b>
<b>8. IVA SU INTERVENTI EDILIZI</b> .....	<b>27</b>
Iva su manutenzione ordinaria e straordinaria .....	28
IVA negli interventi di restauro e ristrutturazione .....	28
Beni finiti e IVA .....	28
<b>9. ALTRI ADEMPIMENTI</b> .....	<b>31</b>
Comunicazione all'Enea .....	31
Principio di cassa .....	32
Contribuenti titolari di reddito d'impresa .....	32
Interventi su parti comuni di edifici condominiali .....	32

## PARTE II

<b>10. INFOGRAFICA</b> .....	<b>36</b>
Step 1: analisi preliminare dell'intervento .....	38
Materiale da utilizzare .....	38
Step 2: interventi e bonus .....	39

Step 3: rilievo fotografico e metrico .....	41
Materiale da utilizzare.....	41
Step 4: computo metrico.....	43
Materiale utile .....	44
Step 5: relazione tecnica, capitolato e contratto .....	45
Materiale utile .....	46
Step 6: titolo abilitativo .....	47
Materiale utile da scaricare.....	47
Step 7: esecuzione e direzione dei lavori.....	49
Step 8: Legge 10 e APE .....	50
Materiale da utilizzare.....	50
Step 9: comunicazioni e adempimenti.....	52
Step 10: detrazione .....	54
Contribuenti titolari di reddito d'impresa .....	55
Interventi su parti comuni di edifici condominiali .....	55

# INTRODUZIONE

La legge di Bilancio 2020 (legge 27 dicembre 2019, n. 160) ha introdotto una importante agevolazione fiscale che ti consente una **detrazione del 90%** sulle spese sostenute per il rifacimento o la sistemazione di facciate, balconi, parapetti, grondaie, pluviali.

Lo scopo è quello di incentivare la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e incrementare il decoro degli ambienti urbani.

È possibile detrarre il **90% delle spese sostenute** fino al **31 dicembre 2020** per gli interventi in facciata di edifici ricadenti in **zona A o B**.

La detrazione va ripartita in **10 quote annuali** di pari importo.

Non è consentito **cedere il credito** né richiedere lo sconto al fornitore che esegue gli interventi.

Questa guida analizza tutti gli aspetti chiave del bonus facciate, tutte le procedure e gli adempimenti da seguire.

Nella **prima parte** della guida sono affrontati gli **aspetti teorici** legati al bonus; nella **seconda parte** viene proposto un caso studio, con il progetto di un **intervento sulla facciata** di un edificio.

Insieme a questa guida operativa ti vengono forniti tutti gli strumenti operativi per affrontare adeguatamente la progettazione di un intervento in facciata.

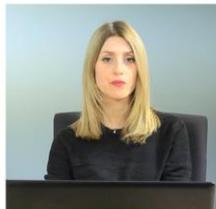
In particolare, ti vengono fornite tutte le indicazioni, i file e gli strumenti da usare per il seguente Workflow.

1. modello per la richiesta del certificato di destinazione urbanistica:  
**01-Modello richiesta certificato destinazione urbanistica.pcd2** da aprire e personalizzare con [PriMus-C \(ACCA software\)](#)
2. un esempio di progetto per il rilievo di una facciata a partire da una foto:  
**02-Rilievo facciata.fts** da usare con [FoTus \(ACCA software\)](#)
3. un prezzo nazionale contenente tutti i lavori relativi alla facciata suddiviso per Regioni e Provincie:  
**03-Prezzo Bonus facciate 2020.dcf** da usare con [PriMus o PriMus-DCF \(ACCA software\)](#)
4. un esempio di computo metrico sui lavori in facciata da usare come riferimento:  
**04-Computo metrico lavori in facciata.dcf** da usare con [PriMus \(o PriMus-DCF\)](#)
5. una relazione tecnica su un intervento in facciata:  
**05-Relazione tecnica lavori in facciata.pcd2** da usare con [PriMus-C \(ACCA software\)](#)
6. un esempio di capitolato speciale d'appalto per i lavori in facciata:  
**06-Capitolato lavori in facciata.pcd2** da usare con [PriMus-C \(ACCA software\)](#)
7. un esempio di contratto d'appalto per i lavori in facciata:  
**07-Contratto lavori in facciata.pcd2** da usare con [PriMus-C \(ACCA software\)](#)
8. un esempio di titolo abilitativo per realizzare l'intervento CILA:  
**08-Esempio CILA.pta2** da usare con [Praticus-TA \(ACCA software\)](#)
9. la comunicazione di fine lavori dell'intervento:  
**09-Esempio CFL.pta2** da usare con [Praticus-TA \(ACCA software\)](#)
10. un progetto per la generazione della Relazione Tecnica di progetto Legge:  
**10-Progetto legge 10.tm** da aprire [TerMus \(ACCA software\)](#)
11. un file per la generazione dell'APE Attestato di Prestazione Energetica:  
**11-File APE.tm** da aprire [TerMus \(ACCA software\)](#)

Inoltre è disponibile un video che illustra in meno di 10 minuti tutti gli step operativi per utilizzare i vari strumenti.



## Video Tutorial



**BONUS FACCIATE**  
la guida definitiva



<https://youtu.be/hocUf-1zOXO>

Se non hai ancora scaricato i file, puoi farlo direttamente a questo link.

Strumenti operativi per la progettazione di una facciata	file	software ACCA
Modello per la richiesta del certificato di destinazione urbanistica	Scarica	PriMus-C
Esempio di progetto per il rilievo di una facciata a partire da una foto	Scarica	FoTus
Prezzario nazionale contenente tutti i lavori relativi alla facciata suddiviso per Regioni e Provincie	Scarica	PriMus
Computo metrico lavori in facciata	Scarica	PriMus
Relazione tecnica su un intervento in facciata	Scarica	PriMus-C
Esempio di capitolato speciale d'appalto per i lavori in facciata	Scarica	PriMus-C
Esempio di contratto d'appalto per i lavori in facciata	Scarica	PriMus-C
Esempio di titolo abilitativo per realizzare l'intervento CILA	Scarica	Praticus-TA
Comunicazione di fine lavori dell'intervento	Scarica	Praticus-TA
Progetto per la generazione della Relazione Tecnica di progetto Legge 10	Scarica	TerMus
File per la generazione dell'APE (Attestato di Prestazione Energetica)	Scarica	TerMus



<https://bit.ly/3cljC6m>

Se vuoi scoprire le offerte dedicate a te che hai scaricato questa guida, chiamaci subito al numero **0827/69504** oppure clicca sul bottone sottostante per essere subito ricontattato dai consulenti ACCA:

**TI CHIAMA ACCA**

**Buona lettura a tutti!**

Guida al  
BONUS FACCIATE

# PARTE 1

Aspetti teorici

# I BENEFICIARI

I **beneficiari** del bonus facciate sono i contribuenti (residenti o non residenti nello Stato italiano) che **sostengono le spese** per gli interventi agevolati.

I beneficiari devono **possedere o detenere** l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo, al momento dell'avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente.



In particolare, possono usufruire del bonus i seguenti soggetti:

- le **persone fisiche**, compresi gli esercenti arti e professioni
- gli **enti pubblici e privati** che **non svolgono attività commerciale**
- le **società** semplici
- le **associazioni** tra professionisti
- i contribuenti che conseguono **reddito d'impresa** (persone fisiche, società di persone, società di capitali)

Sono esclusi i titolari di reddito assoggettati esclusivamente a imposte sostitutive, come ad esempio i professionisti in regime forfettario.

I contribuenti interessati devono:

- **possedere l'immobile** in qualità di proprietario, nudo proprietario o titolare di altro diritto reale di godimento sull'immobile (usufrutto, uso, abitazione o superficie), oppure
- **detenere l'immobile** in base a un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, ed essere in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

Ciò va confermato attraverso opportuno **titolo di detenzione** (atto notarile, ecc.).



La detrazione non spetta, invece, a chi è sprovvisto di un titolo di detenzione dell'immobile regolarmente registrato al momento dell'inizio dei lavori o al momento di sostenimento delle spese se antecedente, anche se provvede alla successiva regolarizzazione.

Sono inoltre ammessi a fruire della detrazione, purché sostengano le spese per la realizzazione degli interventi, anche:

- i **familiari conviventi** con il possessore o detentore dell'immobile (coniuge, componente dell'unione civile, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado)

- i **conviventi di fatto**, ai sensi della legge n. 76/2016. Per questi contribuenti la detrazione spetta a condizione che:
  - la convivenza sussista alla data di inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione, se antecedente all'avvio dei lavori
  - le spese sostenute riguardino interventi eseguiti su un immobile, anche diverso da quello destinato ad abitazione principale, nel quale può esplicitarsi la convivenza.

La detrazione, pertanto, non spetta al familiare del possessore o del detentore dell'immobile quando gli interventi sono effettuati su immobili che non sono a disposizione (in quanto locati o concessi in comodato) o su quelli che non appartengono all'ambito "privatistico", come gli immobili strumentali all'attività d'impresa, arte o professione.

Nel caso in cui venga stipulato un contratto preliminare di vendita (compromesso), l'acquirente ha diritto all'agevolazione se è stato immesso nel possesso dell'immobile. Può richiedere la detrazione anche chi esegue in proprio i lavori sull'immobile, limitatamente alle spese di acquisto dei materiali utilizzati.

## Interventi iniziati nel 2019 e pagamenti effettuati nel 2019 e 2020

Le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni e gli enti non commerciali, per un intervento iniziato a luglio 2019, con pagamenti effettuati sia nel 2019 che nel 2020, possono beneficiare del "bonus facciate" solo con riferimento alle spese sostenute nel 2020.

Le imprese individuali, le società e gli enti commerciali devono far riferimento alle spese da imputare al periodo di imposta in corso al **31 dicembre 2020**, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono e indipendentemente dalla data dei pagamenti.

Per le spese relative a interventi sulle **parti comuni degli edifici**, rileva, ai fini dell'imputazione al periodo d'imposta, la data del bonifico effettuato dal condominio, indipendentemente dalla data di versamento della rata condominiale da parte del singolo condomino.



Per esempio, nel caso di bonifico eseguito dal condominio nel 2019, le rate versate dal condomino nel 2020, non danno diritto al “bonus facciate”.

Invece, nel caso di bonifico effettuato dal condominio nel 2020, le rate versate dal condomino nel 2019, nel 2020 o nel 2021 (prima della presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al 2020) danno diritto al bonus.

## Lavori eseguiti in proprio



Chi esegue i **lavori in proprio** può richiedere il bonus facciate limitatamente alle **spese di acquisto dei materiali utilizzati**.

# DETRAZIONE E NON CEDIBILITÀ DEL CREDITO

La detrazione si calcola in misura pari al **90% delle spese sostenute** nel corso del 2020.

Va ripartita in **10 quote annuali** di pari importo, da far valere nella dichiarazione relativa al periodo d'imposta in corso al **31 dicembre 2020** e nei **9 periodi d'imposta successivi**, e spetta fino a concorrenza dell'imposta lorda.

L'importo che non trova capienza nell'imposta lorda di ciascun periodo d'imposta non può essere utilizzato in diminuzione dell'imposta dei periodi successivi o chiesto a rimborso.

Il credito derivante da bonus facciate **non è cedibile a terzi**. Inoltre, non è neanche previsto lo sconto sul corrispettivo dovuto al fornitore che ha effettuato gli interventi.



# ZONE IN CUI DEVONO RICADERE GLI IMMOBILI

Sono agevolati gli interventi sui soli immobili che ricadono nelle **zone A** o **zone B** definite dal dm 1444/1968 o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.

L'assimilazione alle zone A o B della zona territoriale nella quale ricade l'edificio oggetto dell'intervento dovrà risultare da apposito certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune.

Di seguito si riportano le definizioni previste dal dm 1444/1968 sulle zone territoriali omogenee.

- **Zona A:** le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano **carattere storico, artistico** e di **particolare pregio ambientale** o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
- **Zona B:** le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A); si considerano **parzialmente edificate** le zone in cui la **superficie coperta** degli edifici esistenti **non sia inferiore al 12,5%** della superficie fondiaria della zona e nelle quali la **densità territoriale sia superiore ad 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>**;
- **Zona C:** le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);
- **Zona D:** le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;
- **Zona E:** le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C);
- **Zona F:** le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

# INTERVENTI AMMISSIBILI

## Interventi in facciata

Sono ammessi al beneficio gli interventi finalizzati al **recupero** o **restauro** della **facciata esterna**.



Il comma 219 dell'articolo 1 della legge di Bilancio 2020 prevede espressamente che siano agevolabili:

*gli interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti.*

Il comma 221 prevede che:

*ferme restando le agevolazioni già previste dalla legislazione vigente in materia edilizia e di riqualificazione energetica, sono ammessi al beneficio [...] esclusivamente gli interventi sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi.*

Pertanto, la detrazione spetta per i seguenti interventi:

- **semplice pulitura** o **tinteggiatura esterna** della facciata
- interventi su **balconi, ornamenti o fregi**, ivi inclusi quelli di sola **pulitura** o **tinteggiatura**
- sulle strutture opache della facciata influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il **10% dell'intonaco** della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio.

L'agevolazione riguarda, come precisato anche dall'Agenzia delle Entrate, tutti i lavori effettuati sull'involucro esterno visibile dell'edificio, cioè sia sulla parte anteriore, frontale e principale dell'edificio, sia sugli altri lati dello stabile (intero perimetro esterno).

Il bonus **non spetta**, invece, per gli interventi effettuati **sulle facciate interne** dell'edificio, se non visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico.

Tra le opere agevolabili rientrano, a titolo esemplificativo (come riportato nella guida delle Entrate):

- il consolidamento, il ripristino, il miglioramento delle caratteristiche termiche anche in assenza dell'impianto di riscaldamento e il rinnovo degli elementi costitutivi della facciata esterna dell'edificio, che costituiscono esclusivamente la struttura opaca verticale, nonché la sola pulitura e tinteggiatura della superficie
- il consolidamento, il ripristino, compresa la sola pulitura e tinteggiatura della superficie, o il rinnovo degli elementi costitutivi dei balconi, ornamenti e dei fregi
- i lavori riconducibili al decoro urbano quali quelli riferiti alle grondaie, ai pluviali, ai parapetti, ai cornicioni e alla sistemazione di tutte le parti impiantistiche che insistono sulla parte opaca della facciata.

È possibile portare in detrazione anche:

- le spese per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse, richieste dal tipo di lavori (per esempio, l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, il rilascio dell'attestato di prestazione energetica)
- gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi (per esempio, le spese relative all'installazione di ponteggi, allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, l'Iva, l'imposta di

bollo e i diritti pagati per la richiesta di titoli abitativi edilizi, la tassa per l'occupazione del suolo pubblico).

**Sono escluse le spese:**

- effettuate per interventi sulle superfici confinanti con **chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni**, fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico
- sostenute per sostituire **vetrate, infissi, portoni e cancelli**.

# QUADRO SINTETICO INTERVENTI AGEVOLATI

## **INTERVENTI DI RECUPERO O RESTAURO DELLA FACCIATA ESTERNA**

- pulitura e tinteggiatura esterna su strutture opache della facciata
- interventi su balconi, ornamenti e fregi (inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura)
- interventi sulle strutture opache della facciata complessiva dell'edificio influenti dal punto di vista termico o che interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio

## **SOLO SE VISIBILI DALLA STRADA O DA SUOLO AD USO PUBBLICO, SUPERFICI CONFINANTI CON**

- chiostrine
- cavedi
- cortili
- spazi interni
- smaltimento materiale
- cornicioni

## **ALTRI INTERVENTI PER IL DECORO URBANO**

- grondaie
- pluviali
- parapetti
- cornicioni

## **SPESE CORRELATE AGLI INTERVENTI AGEVOLABILI**

- acquisto materiali
- progettazione e altre prestazioni professionali connesse (per esempio, perizie e sopralluoghi e rilascio APE)
- installazione ponteggi
- smaltimento materiale
- Iva
- imposta di bollo
- diritti pagati per la richiesta di titoli abitativi edilizi
- tassa per l'occupazione del suolo pubblico

Fonte : Agenzia delle Entrate

## Interventi di efficienza energetica

Relativamente ai lavori di efficienza energetica, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito con la Circolare 2/E/2020 che, se sono soddisfatti i requisiti di cui al [decreto del 26 giugno 2015 \(decreto requisiti minimi\)](#) e, con riguardo ai valori di trasmittanza termica, i requisiti di cui alla **tabella 2 dell'allegato B al decreto dello Sviluppo economico 11 marzo 2008**, si potrà accedere al bonus del 90% di detrazione sull'intero importo delle spese sostenute.

In particolare, se i lavori di rifacimento della facciata, non di sola pulitura o tinteggiatura esterna, influiscono anche dal punto di vista termico o interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, devono soddisfare specifici requisiti per essere ammessi al bonus:

- i "requisiti minimi" previsti dal decreto del Ministro dello Sviluppo economico del 26 giugno 2015
- i valori limite di trasmittanza termica stabiliti dal decreto del Ministro dello Sviluppo economico dell'11 marzo 2008 (tabella 2 dell'allegato B), aggiornato dal decreto ministeriale del 26 gennaio 2010.

La **Circolare 2E del 14 febbraio 2020 dell'Agenzia delle Entrate** specifica che nel calcolo della percentuale, prevista nella misura del 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, ai fini della individuazione delle opere agevolabili, va effettuato tenendo conto del totale della superficie complessiva disperdente; in sostanza, l'intervento deve interessare l'intonaco per oltre il 10% della superficie lorda complessiva disperdente (pareti verticali, pavimenti, tetti, infissi) confinante con l'esterno, vani freddi o terreno.

Per godere del bonus è comunque necessario che i valori delle trasmittanze termiche delle strutture opache verticali da rispettare siano quelli inferiori tra i valori indicati nell'Allegato B alla Tabella 2 del citato decreto 11 marzo 2008 e quelli riportati nell'appendice B all'allegato 1 del decreto 26 giugno 2015.

A livello operativo sarà quindi necessario in fase di progetto procedere alla relazione sul contenimento energetico (Legge 10 per l'intervento energetico), all'APE post intervento (redatta dal Certificatore energetico).

I contribuenti sono tenuti ad acquisire e conservare:

- l'**asseverazione**, con la quale un tecnico abilitato certifica la corrispondenza degli interventi effettuati ai requisiti tecnici previsti per ciascuno di essi;

- **l'attestato di prestazione energetica (APE)** per ogni singola unità immobiliare per cui si chiedono le detrazioni fiscali, che deve essere redatto da un tecnico non coinvolto nei lavori.

Di seguito sono riportate le Tabelle con i “**Valori dei parametri caratteristici degli elementi edilizi e impianti tecnici negli edifici esistenti sottoposti a riqualificazione energetica**”, previsti dal dm 26 giugno 2015 (**decreto requisiti minimi**).

## Valori dei parametri caratteristici degli elementi edilizi e impianti tecnici negli edifici esistenti sottoposti a riqualificazione energetica

Nelle tabelle successive sono riportati i valori di trasmittanza previsti dal decreto requisiti minimi da soddisfare nei vari casi.

**TABELLA 1:** trasmittanza termica U massima delle strutture opache verticali, verso l'esterno soggette a riqualificazione

<b>TABELLA 1: strutture opache verticali</b>		
<b>ZONA CLIMATICA</b>	<b>U (W/m<sup>2</sup>K)</b>	
	<b>2015</b>	<b>2021</b>
<b>A e B</b>	0,45	0,40
<b>C</b>	0,40	0,36
<b>D</b>	0,36	0,32
<b>E</b>	0,30	0,28
<b>F</b>	0,28	0,26

**TABELLA 2:** trasmittanza termica U massima delle strutture opache orizzontali o inclinate di copertura, verso l'esterno soggette a riqualificazione

<b>TABELLA 2: strutture opache orizzontali e inclinate</b>		
<b>ZONA CLIMATICA</b>	<b>U (W/m<sup>2</sup>K)</b>	
	<b>2015</b>	<b>2021</b>
<b>A e B</b>	0,34	0,32
<b>C</b>	0,34	0,32
<b>D</b>	0,28	0,26
<b>E</b>	0,26	0,24
<b>F</b>	0,24	0,22

**TABELLA 3:** trasmittanza termica U massima delle strutture opache orizzontali di pavimento, verso l'esterno soggette a riqualificazione

<b>TABELLA 3: strutture opache orizzontali di pavimento</b>		
<b>ZONA CLIMATICA</b>	<b>U (W/m<sup>2</sup>K)</b>	
	<b>2015</b>	<b>2021</b>
<b>A e B</b>	0,48	0,42
<b>C</b>	0,42	0,38
<b>D</b>	0,36	0,32
<b>E</b>	0,31	0,29
<b>F</b>	0,30	0,28

**TABELLA 4:** trasmittanza termica U massima delle chiusure tecniche trasparenti e opache e dei cassonetti, comprensivi degli infissi, verso l'esterno e verso ambienti non climatizzati, soggette a riqualificazione

<b>TABELLA 3: chiusure tecniche trasparenti e opache</b>		
<b>ZONA CLIMATICA</b>	<b>U (W/m<sup>2</sup>K)</b>	
	<b>2015</b>	<b>2021</b>
<b>A e B</b>	3,20	3,00
<b>C</b>	2,40	2,00
<b>D</b>	2,10	1,80
<b>E</b>	1,90	1,40
<b>F</b>	1,70	1,00

## Comunicazione all'Enea

Solo per gli interventi di efficienza energetica deve essere inviata entro 90 giorni dalla fine dei lavori **all'Enea** la **scheda descrittiva** relativa agli interventi realizzati.

Nella scheda, che va inviata esclusivamente in via telematica tramite il sito <https://detrazionifiscali.enea.it/> devono essere indicati:

- i **dati identificativi** dell'edificio e di chi ha sostenuto le spese
- la **tipologia di intervento** effettuato
- il **risparmio annuo di energia** che ne è conseguito
- il **costo dell'intervento**, comprensivo delle spese professionali
- l'**importo** della **detrazione**.

# PAGAMENTI

Occorre effettuare il pagamento mediante bonifico bancario o postale (anche on-line) dal quale risulti:

- la **causale del versamento** con gli estremi della legge di Bilancio (Legge 160/2019 – art. 1 comma 219 e successivi)
- il **codice fiscale/partita IVA del beneficiario**
- il **codice fiscale del fruitore della detrazione**

**Beneficiario\***

Inserisci il destinatario del bonifico o scegliilo nella rubrica

ALTRE INFORMAZIONI SUL BENEFICIARIO

**IBAN\***

Inserisci IBAN

**Codice fiscale o Part. IVA del beneficiario\***

P. IVA beneficiario (o Cod. Fisc.)

\*Campo obbligatorio: compila per proseguire

**Importo\***

0,00 €

**Riferimento causale\***

Scegli

**Causale\***

BONUS FACCIATE: Legge 160/2019 - art. 1 c. 219 e succ.

\*Campo obbligatorio: compila per proseguire

**Codice fiscale o partita IVA del fruitore della detrazione\***

Codice fiscale del fruitore detraz.

Campo obbligatorio: inserisci almeno un codice fiscale per proseguire

AGGIUNGI ALTRI CODICI FISCALI

Il bonifico deve essere quello specifico per le detrazioni (deve prevedere la ritenuta d'acconto che deve effettuare la banca).

Sono validi anche i bonifici effettuati tramite conti aperti presso gli "istituti di pagamento", cioè le imprese, diverse dalle banche, autorizzate dalla Banca d'Italia a prestare servizi di pagamento. Su questi bonifici le banche, Poste Italiane Spa e gli istituti di pagamento autorizzati applicano una ritenuta d'acconto dell'8%.

# IVA SU INTERVENTI EDILIZI

Proviamo a chiarire la questione **IVA e interventi edilizi**.

Le tipologie di interventi finalizzati al recupero edilizio sono definite dal Dpr 380/2001, all'art. 3 comma 1:

- interventi di **manutenzione ordinaria**: interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- interventi di **manutenzione straordinaria**: opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Sono ricompresi anche il frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;
- interventi di **restauro** e di **risanamento conservativo**: interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- interventi di **ristrutturazione edilizia**: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e

l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Sono inclusi anche gli interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volumetria [...].

## Iva su manutenzione ordinaria e straordinaria

L'art. 7, comma 1, lett. b), della legge 488/1999, facendo salvi i lavori di ristrutturazioni e restauro (per i quali è previsto il regime agevolato IVA ai sensi del dpr 633/72) ha previsto l'aliquota Iva ridotta al 10% per i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, purché siano eseguiti su immobili a prevalente destinazione abitativa privata.

- sulle **prestazioni di servizi** relativi a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, realizzati su immobili residenziali, è previsto un regime agevolato, che consiste nell'applicazione dell'**Iva al 10%**
- sulle **cessioni di beni** si applica l'**Iva al 10%** solo se la relativa fornitura è posta in essere nell'ambito del contratto di appalto e nei limiti previsti per i beni significativi.

In sostanza, in caso di manutenzione (ordinaria o straordinaria), l'Iva agevolata si applica anche ai beni, ma solo se questi sono forniti dall'installatore.

## IVA negli interventi di restauro e ristrutturazione

Per i lavori di restauro e ristrutturazione è sempre previsto il regime agevolato IVA al 10%, ai sensi del dpr 633/72.

## Beni finiti e IVA

I **beni finiti**, ad esclusione delle materie prime e semilavorate, necessari per la realizzazione degli interventi di **restauro** e di **ristrutturazione** ("**interventi pesanti**"), eseguiti su qualsiasi tipologia di immobile, sono soggetti ad IVA con applicazione dell'**aliquota del 10%** senza altre particolari condizioni, vale a dire anche se acquistati direttamente dal committente dei lavori ed a prescindere dalla circostanza che il valore del bene fornito sia prevalente rispetto a quello della prestazione di servizi.

I beni finiti sono beni "*aventi caratteristiche tali da poter essere sostituiti in modo assolutamente autonomo dalla struttura della quale fanno parte e che conservano, quindi, la propria individualità*". Sono beni finiti, ad esempio: porte, finestre, sanitari, caldaie, radiatori, scaldabagni, vasche, ecc.

I beni significativi, ossia i beni di valore significativo, sono beni compiutamente individuati dalla normativa vigente, per i quali la norma stessa assume che il loro valore abbia una certa rilevanza rispetto a quello delle forniture effettuate nell'ambito delle prestazioni agevolate.

Il decreto del Ministero delle Finanze 29 dicembre 1999 definisce i seguenti beni come beni significativi:

- ascensori e montacarichi
- infissi esterni ed interni
- caldaie
- video citofoni
- apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria
- sanitari e rubinetterie da bagno
- impianti di sicurezza

I beni finiti, ad esclusione delle materie prime e semilavorate, necessari per la realizzazione degli interventi di **restauro** e di **ristrutturazione** (“interventi pesanti”), eseguiti su qualsiasi tipologia di immobile, sono soggetti ad IVA con applicazione dell'aliquota del 10% senza altre particolari condizioni, vale a dire anche se acquistati direttamente dal committente dei lavori ed a prescindere dalla circostanza che il valore del bene fornito sia prevalente rispetto a quello della prestazione di servizi.

I beni finiti e le materie prime e semilavorate necessari per la realizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria eseguiti su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata sono soggetti ad **IVA con aliquota del 10%** se sono forniti dallo stesso soggetto che esegue l'intervento di recupero ed a condizione che detti beni finiti non costituiscano una parte significativa del valore delle cessioni effettuate nel quadro dell'intervento.

Per tutti i beni diversi da quelli elencati nel dm 29 dicembre 1999, vale il principio generale in base al quale il valore relativo confluisce in quello della prestazione di servizi soggetto ad IVA con aliquota nella misura del 10%.

Per quanto riguarda le parti staccate dei beni significativi, fornite unitamente a questi ultimi nell'ambito di una prestazione di servizi avente ad oggetto un intervento di recupero agevolato (i.e. intervento di manutenzione ordinaria o straordinaria), si pone il problema di verificare se le stesse assumano rilevanza autonoma e, quindi, al pari degli altri beni diversi da quelli indicati nel citato

decreto ministeriale come "beni significativi", siano soggette al medesimo trattamento fiscale previsto per la prestazione di servizi o se, diversamente, vadano considerate quali componenti essenziali del bene significativo e, dunque, ne seguano le sorti per quanto concerne la determinazione dell'aliquota applicabile.

## ALTRI ADEMPIMENTI

Per tutti gli altri **adempimenti** bisogna far riferimento alle disposizioni del regolamento riportato dal dm 41/1998.

In particolare, per usufruire del beneficio fiscale il regolamento prevede che i contribuenti sono tenuti a:

- indicare nella **dichiarazione dei redditi**:
  - i **dati catastali** identificativi dell'immobile
  - se i lavori sono effettuati dal detentore, gli **estremi di registrazione dell'atto** che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione
- **comunicare** preventivamente la data di inizio dei lavori **all'azienda sanitaria locale** territorialmente competente, se obbligatorio (**comunicazione preventiva ASL**).

I contribuenti sono tenuti ad acquisire e conservare:

- **copia del bonifico** parlante
- l'**asseverazione**, con la quale un tecnico abilitato certifica la corrispondenza degli interventi effettuati ai requisiti tecnici previsti per ciascuno di essi;
- l'**attestato di prestazione energetica (APE)** per ogni singola unità immobiliare per cui si chiedono le detrazioni fiscali, che deve essere redatto da un tecnico non coinvolto nei lavori.

### Comunicazione all'Enea

Solo per gli interventi di efficienza energetica deve essere inviata entro 90 giorni dalla fine dei lavori **all'Enea** la **scheda descrittiva** relativa agli interventi realizzati.

Nella scheda, che va inviata esclusivamente in via telematica tramite il sito <https://detrazionifiscali.enea.it/> devono essere indicati:

- i **dati identificativi** dell'edificio e di chi ha sostenuto le spese
- la **tipologia di intervento** effettuato

- il **risparmio annuo di energia** che ne è conseguito
- il **costo dell'intervento**, comprensivo delle spese professionali
- l'**importo** della **detrazione**.

## Principio di cassa

Per i contribuenti diversi dalle imprese, cioè per le **persone fisiche** e i **professionisti**, si applica il principio di cassa.

Quindi, non rileva la data di inizio e fine dei lavori e possono essere detraibili al 90% tutti i pagamenti che avverranno tramite bonifico parlante nel **2020**.

Per le spese relative a interventi su parti comuni rileva la **data del bonifico effettuato dal condominio**, indipendentemente dalla data di versamento della rata condominiale da parte del singolo condomino.

## Contribuenti titolari di reddito d'impresa

Come spiegato dall'Agenzia delle Entrate, gli stessi adempimenti previsti per le persone fisiche non titolari di reddito d'impresa devono essere osservati dai contribuenti titolari di reddito d'impresa per avvalersi del bonus facciate.

Tuttavia, essi **non hanno l'obbligo di effettuare il pagamento mediante bonifico**, in quanto il momento dell'effettivo pagamento della spesa non assume alcuna rilevanza per la determinazione del reddito d'impresa.

## Interventi su parti comuni di edifici condominiali

Le Entrate chiariscono che per gli interventi effettuati sulle **parti comuni di un edificio** in condominio, gli adempimenti necessari per poter usufruire del bonus facciate possono essere effettuati da uno dei **condòmini**, a tal fine **delegato**, o dall'**amministratore del condominio**.

Questi provvede a indicare i **dati del fabbricato** in dichiarazione e agli altri adempimenti, come avviene per le detrazioni spettanti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio o di efficienza energetica sulle parti comuni.

Anche per il bonus facciate l'amministratore rilascia, in caso di effettivo pagamento delle spese da parte del condomino, una **certificazione delle somme corrisposte** e attesta di aver adempiuto a tutti gli **obblighi previsti dalla legge**.

Infine, l'amministratore deve **conservare la documentazione originale**, per esibirla eventualmente agli uffici che la richiedono.

Guida al  
BONUS FACCIATE

# PARTE 2

Aspetti pratici  
ed esempi applicativi

In questa seconda parte viene proposto un **esempio reale** con l'utilizzo di diversi file e strumenti scaricati con questa guida.

Se non hai ancora scaricato i file, puoi farlo direttamente a questo link.

Strumenti operativi per la progettazione di una facciata	file	software ACCA
Modello per la richiesta del certificato di destinazione urbanistica	Scarica	PriMus-C
Esempio di progetto per il rilievo di una facciata a partire da una foto	Scarica	FoTus
Prezzario nazionale contenente tutti i lavori relativi alla facciata suddiviso per Regioni e Provincie	Scarica	PriMus
Computo metrico lavori in facciata	Scarica	PriMus
Relazione tecnica su un intervento in facciata	Scarica	PriMus-C
Esempio di capitolato speciale d'appalto per i lavori in facciata	Scarica	PriMus-C
Esempio di contratto d'appalto per i lavori in facciata	Scarica	PriMus-C
Esempio di titolo abilitativo per realizzare l'intervento CILA	Scarica	Praticus-TA
Comunicazione di fine lavori dell'intervento	Scarica	Praticus-TA
Progetto per la generazione della Relazione Tecnica di progetto Legge 10	Scarica	TerMus
File per la generazione dell'APE (Attestato di Prestazione Energetica)	Scarica	TerMus



<https://bit.ly/3cljC6m>

Inoltre è disponibile un video che illustra in meno di 10 minuti tutti gli step operativi per utilizzare i vari strumenti.



## Video Tutorial



**BONUS FACCIATE**  
la guida definitiva



<https://youtu.be/hocUf-1zOXO>

Se vuoi scoprire le offerte dedicate a te che hai scaricato questa guida, chiamaci subito al numero **0827/69504** oppure clicca sul bottone sottostante per essere subito ricontattato dai consulenti ACCA.

# INFOGRAFICA

Di seguito si riporta l'**infografica** con gli step da seguire per i lavori in facciata e per usufruire correttamente del bonus, con l'evidenza dei **vari attori** coinvolti.

Gli step sono i seguenti:

Step 1: **analisi preliminare dell'intervento**

Step 2: **interventi e bonus**

Step 3: **rilievo fotografico e metrico**

Step 4: **computo metrico**

Step 5: **relazione tecnica, capitolato e contratto**

Step 6: **titolo abilitativo**

Step 7: **esecuzione e direzione dei lavori**

Step 8: **legge 10 e APE**

Step 9: **comunicazioni e adempimenti**

Step 10: **detrazione**

# BONUS FACCIATE

## STEP BY STEP

### Analisi preliminare intervento

STEP 01

Il tecnico effettua un sopralluogo preliminare ed esegue le prime valutazioni su edificio e facciata



Tecnico e committente analizzano i possibili interventi e valutano i diversi bonus applicabili (detrazione 50%, 65%, 90%, ecc.)

STEP 02

### Interventi e bonus

### Rilievo fotografico e metrico

STEP 03

Il tecnico effettua i rilievi fotografici della facciata e ottiene le misure

Fotus



Il tecnico redige il computo utilizzando il Prezzario "Bonus facciate 2020"

PriMus

STEP 04

### Computo metrico

### Relazione tecnica Capitolato e Contratto

STEP 05

Il tecnico predisponde la Relazione tecnica, il Capitolato e il Contratto

PriMus-C



Il tecnico prepara tutta la documentazione per la presentazione del titolo abilitativo

Praticus-TA

STEP 06

### Titolo abilitativo (CIL, CILA, SCIA)

### Esecuzione e direzione lavori

STEP 07

Vengono eseguiti i lavori, il DL segue i lavori e la contabilità

PriMus



Tecnico e certificatore energetico redigono Relazione legge 10 e APE

TerMus

STEP 08

### Legge 10 e APE

### Comunicazioni e adempimenti

STEP 09

Vengono effettuate tutte le comunicazioni (ENEA, ecc.). Il beneficiario fornisce la documentazione al fiscalista



Detrazione del 90% da ripartire in 10 anni



## Step 1: analisi preliminare dell'intervento

In questa fase il tecnico, incaricato dal proprietario o dal condominio, si reca sui luoghi ed effettua un'analisi preliminare degli interventi realizzabili.

Valuta anche la possibilità di effettuare altri tipi di interventi e di usufruire di eventuali ulteriori bonus (sisma bonus, ecobonus, bonus ristrutturazione, ecc.).

Inoltre, già in questa fase può verificare se l'immobile ricade in Zona A o B.

A tal riguardo può essere necessario richiedere apposito **certificato di destinazione urbanistica** al Comune in cui ricade l'immobile.

### Materiale da utilizzare



Modello per la richiesta del certificato di destinazione urbanistica: **01-Modello richiesta certificato destinazione urbanistica.pcd2** da aprire e personalizzare con [PriMus-C \(ACCA software\)](#).

Per aprire il file, puoi scaricare gratis la versione Trial di PriMus-C valida per 30 giorni.

[Scarica PriMus-C](#)

Se vuoi scoprire le straordinarie offerte dedicate a te che hai scaricato questa guida, chiamaci subito al numero **0827/69504** oppure clicca sul bottone sottostante per essere subito ricontattato dai consulenti ACCA:

**TI CHIAMA ACCA**

## Step 2: interventi e bonus

In questa fase il tecnico individua compiutamente gli interventi da realizzare in facciata che possono godere del bonus facciate.

Di seguito riportiamo una foto della facciata dell'edificio oggetto del caso studio proposto in questa guida.



*Edificio oggetto del caso studio*

Ricordiamo, a titolo di esempio, che gli **interventi incentivabili** sono:

- il consolidamento, il ripristino, il miglioramento delle caratteristiche termiche anche in assenza dell'impianto di riscaldamento e il rinnovo degli elementi costitutivi della facciata esterna dell'edificio, che costituiscono esclusivamente la struttura opaca verticale, nonché la sola pulitura e tinteggiatura della superficie

- il consolidamento, il ripristino, compresa la sola pulitura e tinteggiatura della superficie, o il rinnovo degli elementi costitutivi dei balconi, ornamenti e dei fregi
- i lavori riconducibili al decoro urbano quali quelli riferiti alle grondaie, ai pluviali, ai parapetti, ai cornicioni e alla sistemazione di tutte le parti impiantistiche che insistono sulla parte opaca della facciata.

È possibile portare in detrazione anche:

- le **spese** per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse, richieste dal tipo di lavori (per esempio, l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, il rilascio dell'attestato di prestazione energetica)
- gli altri eventuali **costi** strettamente collegati alla realizzazione degli interventi (per esempio, le spese relative all'installazione di ponteggi, allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, l'Iva, l'imposta di bollo e i diritti pagati per la richiesta di titoli abitativi edilizi, la tassa per l'occupazione del suolo pubblico).

Sono **escluse le spese**:

- effettuate per interventi sulle superfici confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni, fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico
- sostenute per sostituire vetrate, infissi, portoni e cancelli.

### Step 3: rilievo fotografico e metrico

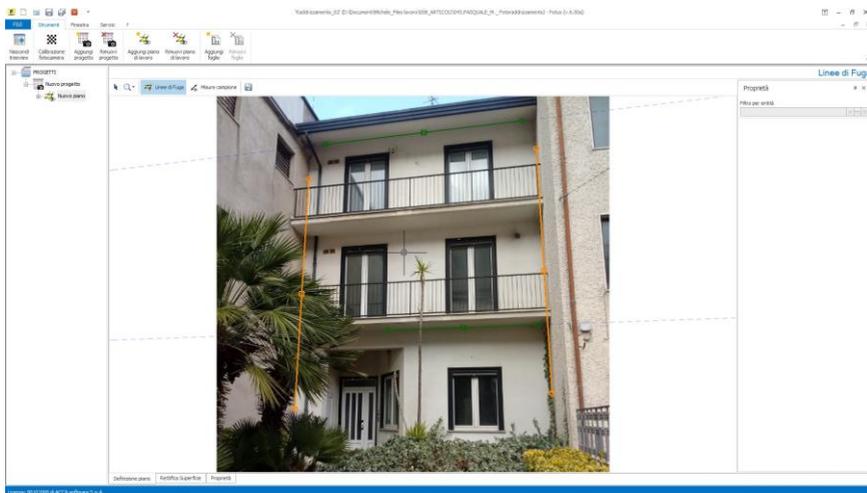
In questa fase il tecnico procede al rilievo della facciata per la definizione esatta delle misure, al fine di effettuare il computo metrico.

Al riguardo risulta particolarmente utile l'utilizzo di un software che consenta di ottenere le misure a partire da una comune foto.

Abbiamo usato FoTus che consente di importare una foto su cui inserire 2 misure campione e due direttrici prospettiche. In questo modo, il software restituisce l'immagine raddrizzata e scalata correttamente.

Possiamo quindi rilevare direttamente sulla foto tutte le misure desiderate:

- lunghezze
- aree
- perimetri
- ecc.



*FoTus (ACCA software) - Esempio di rilievo di una facciata a partire da una foto*

### Materiale da utilizzare



Esempio di progetto per il rilievo di una facciata a partire da una foto:  
**02-Rilievo facciata.fts** da usare con [FoTus \(ACCA software\)](#)

Per aprire il file con il rilievo della facciata, puoi scaricare gratis la versione Trial di FoTus e utilizzarlo gratis per il tuo progetto per 30 giorni.

[Scarica FoTus](#)

Se vuoi scoprire subito offerte a tempo limitato dedicate a te che hai scaricato questa guida, chiamaci subito al numero **0827/69504** oppure clicca sul bottone sottostante per essere subito ricontattato dai consulenti ACCA:

**TI CHIAMA ACCA**



## Materiale utile



Prezzario nazionale contenente tutti i lavori relativi alla facciata suddiviso per Regioni e Provincie:

**03-Prezzario Bonus facciate 2020.dcf** da usare con [PriMus o PriMus-DCF \(ACCA software\)](#)



Esempio di computo metrico sui lavori in facciata da usare come riferimento:

**04-Computo metrico lavori in facciata.dcf** da usare con [PriMus \(o PriMus-DCF\)](#)

Per aprire il Prezzario puoi usare il software gratuito PriMus-DCF oppure la versione Trial di PriMus completa di tutte le funzionalità, valida per 30 gg.

Per aprire il Prezzario puoi usare il software gratuito PriMus-DCF oppure la versione Trial di PriMus completa di tutte le funzionalità, valida per 30 gg.

[Scarica PriMus-DCF](#)

[Scarica la versione Trial di PriMus](#)

Se vuoi scoprire subito offerte a tempo limitato dedicate a te che hai scaricato questa guida, chiamaci subito al numero **0827/69504** oppure clicca sul bottone sottostante per essere subito ricontattato dai consulenti ACCA:

**TI CHIAMA ACCA**



## Materiale utile



Relazione tecnica su un intervento in facciata:

**05-Relazione tecnica lavori in facciata.pcd2** da usare con [PriMus-C \(ACCA software\)](#)



Esempio di capitolato speciale d'appalto per i lavori in facciata:

**06-Capitolato lavori in facciata.pcd2** da usare con [PriMus-C \(ACCA software\)](#)



Esempio di contratto d'appalto per i lavori in facciata:

**07-Contratto lavori in facciata.pcd2** da usare con [PriMus-C \(ACCA software\)](#)

Per aprire la relazione tecnica, il capitolato speciale d'appalto e il contratto d'appalto puoi usare la versione Trial di PriMus-C completa di tutte le funzionalità, valida per 30 gg.

[Scarica la versione Trial di PriMus-C](#)

Se vuoi scoprire subito offerte a tempo limitato dedicate a te che hai scaricato questa guida, chiamaci subito al numero **0827/69504** oppure clicca sul bottone sottostante per essere subito ricontattato dai consulenti ACCA:

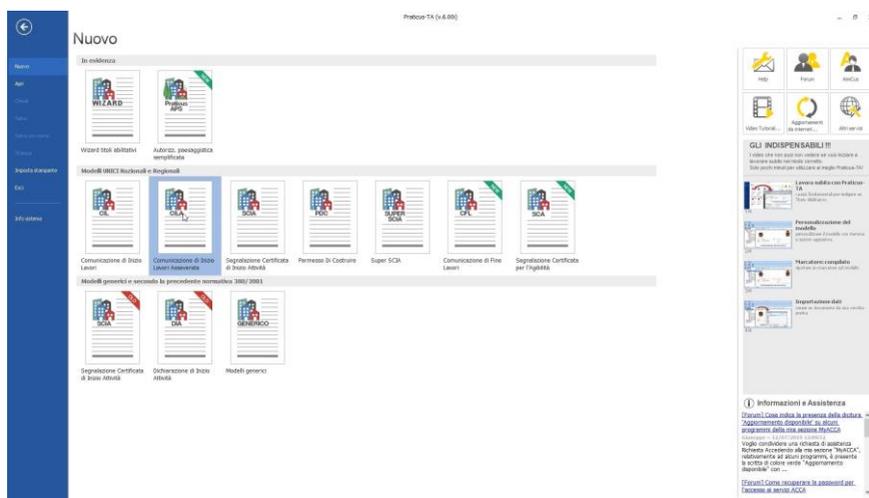
**TI CHIAMA ACCA**

## Step 6: titolo abilitativo

In questa fase tecnico e committente hanno tutti gli elaborati tecnici e i contratti necessari per presentare allo sportello unico per l'edilizia il titolo abilitativo per l'intervento.

Nel caso in esame (manutenzione straordinaria della facciata) può essere sufficiente la presentazione di una CILA (comunicazione inizio lavori asseverata dal tecnico).

Abbiamo utilizzato Praticus-TA per la corretta definizione del titolo abilitativo, utilizzando il modello unico opportuno.



*Praticus-TA (ACCA software) – Elaborazione della Comunicazione inizio lavori asseverata*

## Materiale utile da scaricare



Esempio di titolo abilitativo per realizzare l'intervento:

**08-Esempio CILA.pta2** da usare con [Praticus-TA \(ACCA software\)](#)

Per aprire il modello della comunicazione d'inizio lavori asseverata (CILA) puoi usare la versione Trial di Praticus-TA completa di tutte le funzionalità, valida per 30 gg.

[Scarica la versione Trial di Praticus-TA](#)

Se vuoi scoprire subito offerte a tempo limitato dedicate a te che hai scaricato questa guida, chiamaci subito al numero **0827/69504** oppure clicca sul bottone sottostante per essere subito ricontattato dai consulenti ACCA:

**TI CHIAMA ACCA**

## Step 7: esecuzione e direzione dei lavori

Prima dell'inizio dei lavori, se necessario, occorre procedere alle dovute comunicazioni (ASL, Prefetture, ecc.). Poi si darà inizio ai lavori.

Al riguardo il direttore dei lavori seguirà il corretto andamento dei lavori e adempierà a tutti gli obblighi in capo a lui.

Tra le altre cose procederà alla contabilità lavori e ai pagamenti all'impresa.

Da notare che se si intende usufruire di bonus diversi, è opportuno contabilizzare distintamente le lavorazioni e gestire i corrispondenti pagamenti, in funzione del bonus previsto.



Per aprire l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) puoi usare la versione Trial di TerMus-CE completa di tutte le funzionalità, valida per 30 gg.

[Scarica la versione Trial di TerMus](#)

[Scarica la versione Trial di TerMus-CE](#)

Se vuoi scoprire subito offerte a tempo limitato dedicate a te che hai scaricato questa guida, chiamaci subito al numero **0827/69504** oppure clicca sul bottone sottostante per essere subito ricontattato dai consulenti ACCA:

**TI CHIAMA ACCA**

## Step 9: comunicazioni e adempimenti

Il tecnico spiega correttamente al committente come gestire i pagamenti.

Ricordiamo che nel caso di lavori che prevedano di usufruire di bonus diversi, i pagamenti vanno gestiti separatamente.

Il pagamento deve avvenire mediante bonifico parlante, contenente:

- la **causale del versamento** con gli estremi della legge di Bilancio (Legge 160/2019 - art. 1 comma 219 e successivi)
- il **codice fiscale/partita IVA del beneficiario**
- il **codice fiscale del fruitore della detrazione**

The screenshot shows a digital payment form with the following fields and content:

- Beneficiario\***: Inserirsi il destinatario del bonifico o sceglio nella rubrica
- IBAN\***: Inserirsi IBAN
- Codice fiscale o Part. IVA del beneficiario\***: P. IVA beneficiario (o Cod. Fisc.)
- Importo\***: 0,00 €
- Riferimento causale\***: Scegli
- Causale\***: BONUS FACCIATE: Legge 160/2019 - art. 1 c. 219 e succ.
- Codice fiscale o partita IVA del fruitore della detrazione\***: Codice fiscale del fruitore detraz.

Red boxes highlight the 'Codice fiscale o Part. IVA del beneficiario', 'Causale', and 'Codice fiscale o partita IVA del fruitore della detrazione' fields. A plus sign icon is visible at the bottom left.

Il bonifico deve essere quello specifico per le detrazioni (deve prevedere la ritenuta d'acconto dell'8% che deve effettuare la banca).

Per la scelta del tipo di detrazione, va bene sia quello **“ristrutturazione edilizia - art. 16 bis dpr 197/86”**, sia quello **“ecobonus - legge 196/2006”**. L'importante è che sia applicata la ritenuta da parte della banca.

Sono validi anche i bonifici effettuati tramite conti aperti presso gli “istituti di pagamento”, cioè le imprese, diverse dalle banche, autorizzate dalla Banca d'Italia a prestare servizi di pagamento. Su questi bonifici le banche, Poste Italiane Spa e gli istituti di pagamento autorizzati applicano una ritenuta d'acconto dell'8%.

Solo per gli interventi di efficienza energetica deve essere inviata entro 90 giorni dalla fine dei lavori all'Enea la scheda descrittiva relativa agli interventi realizzati.

Nella scheda, che va inviata esclusivamente in via telematica tramite il sito <https://detrazionifiscali.enea.it/>, devono essere indicati:

- i **dati identificativi** dell'edificio e di chi ha sostenuto le spese
- la **tipologia di intervento** effettuato
- il **risparmio annuo di energia** che ne è conseguito
- il **costo dell'intervento**, comprensivo delle spese professionali
- l'**importo** della **detrazione**.

## Step 10: detrazione

Generalmente, in questa fase il committente fornisce al proprio fiscalista tutte le informazioni e la documentazione per la detrazione.

Per tutti gli adempimenti bisogna far riferimento alle disposizioni del regolamento riportato dal dm 41/1998.

In particolare, per usufruire del beneficio fiscale il regolamento prevede che i contribuenti sono tenuti a:

- indicare nella dichiarazione dei redditi:
  - i dati catastali identificativi dell'immobile
  - se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione
- comunicare preventivamente la data di inizio dei lavori all'azienda sanitaria locale territorialmente competente, se obbligatorio (comunicazione preventiva ASL).

I contribuenti sono tenuti ad acquisire e conservare:

- copia del bonifico parlante
- l'asseverazione, con la quale un tecnico abilitato certifica la corrispondenza degli interventi effettuati ai requisiti tecnici previsti per ciascuno di essi;
- l'attestato di prestazione energetica (APE) per ogni singola unità immobiliare per cui si chiedono le detrazioni fiscali, che deve essere redatto da un tecnico non coinvolto nei lavori.

Per i contribuenti diversi dalle imprese, cioè per le **persone fisiche** e i **professionisti**, si applica il principio di cassa.

Quindi, non rileva la data di inizio e fine dei lavori e possono essere detraibili al 90% tutti i pagamenti che avverranno tramite bonifico parlante nel **2020**.

Per le spese relative a interventi su parti comuni rileva la **data del bonifico effettuato dal condominio**, indipendentemente dalla data di versamento della rata condominiale da parte del singolo condomino.

## Contribuenti titolari di reddito d'impresa

Come spiegato dall'Agenzia delle Entrate, gli stessi adempimenti previsti per le persone fisiche non titolari di reddito d'impresa devono essere osservati dai contribuenti titolari di reddito d'impresa per avvalersi del bonus facciate.

Tuttavia, essi **non hanno l'obbligo di effettuare il pagamento mediante bonifico**, in quanto il momento dell'effettivo pagamento della spesa non assume alcuna rilevanza per la determinazione del reddito d'impresa.

## Interventi su parti comuni di edifici condominiali

Le Entrate chiariscono che per gli interventi effettuati sulle **parti comuni di un edificio** in condominio, gli adempimenti necessari per poter usufruire del bonus facciate possono essere effettuati da uno dei **condòmini**, a tal fine **delegato**, o dall'**amministratore del condominio**.

Questi provvede a indicare **i dati del fabbricato** in dichiarazione e agli altri adempimenti, come avviene per le detrazioni spettanti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio o di efficienza energetica sulle parti comuni.

Anche per il bonus facciate l'amministratore rilascia, in caso di effettivo pagamento delle spese da parte del condomino, una **certificazione delle somme corrisposte** e attesta di aver adempiuto a tutti gli **obblighi previsti dalla legge**.

Infine, l'amministratore deve **conservare la documentazione originale**, per esibirla eventualmente agli uffici che la richiedono.

# OFFERTE SPECIALI

Se vuoi scoprire subito offerte a tempo limitato dedicate a te che hai scaricato questa guida, chiamaci subito al numero **0827/69504** oppure clicca sul bottone sottostante per essere subito ricontattato dai consulenti ACCA:

**TI CHIAMA ACCA**