



AIDC

Associazione Italiana
Dottori Commercialisti
ed Esperti Contabili

Sezione di Milano

**La detrazione per interventi di recupero o
restauro di facciate esterne di edifici
(c.d. "Bonus facciate")**

(Circolare n. 5 del 10 marzo 2020)

Indice

1. Premessa	3
2. Ambito di applicazione	3
3. Spese agevolate	6
4. Entità e utilizzo della detrazione spettante	8
5. Adempimenti	8
6. Interventi sulle facciate con valenza di efficienza energetica	10
7. Delega al condominio	11
8. Incumulabilità con altre agevolazioni	11

1. Premessa

I **commi da 219 a 223 dell'art. 1 della L. 27.12.2019 n. 160** recano la disciplina del nuovo "**bonus facciate**", ossia della detrazione spettante dall'imposta lorda sui redditi in misura pari al 90% delle spese sostenute nel 2020 per interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna di edifici esistenti.

L'**Agenzia delle Entrate** ha fornito i primi chiarimenti di carattere interpretativo sulla materia con la **circ. 14.2.2020 n. 2**, precisando, tra le altre cose, che la *ratio* della normativa in esame sarebbe riconducibile alla volontà di "*incentivare gli interventi edilizi, finalizzati al decoro urbano, rivolti a conservare l'organismo edilizio, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, in conformità allo strumento urbanistico generale e ai relativi piani attuativi, favorendo altresì interventi di miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici*".

2. Ambito di applicazione

Possono fruire del "bonus facciate" tutti i soggetti residenti e non residenti che sostengono le spese relative a interventi rientranti nell'oggetto dell'agevolazione, in relazione a immobili da essi posseduti o detenuti sulla base di un titolo idoneo, che risultano ubicati nelle zone A o B individuate dal DM 2.4.68 n. 1444.

L'ambito di applicazione dell'agevolazione è dunque dato dall'incrocio di **quattro fattori**:

- **platea** soggettiva dei **potenziali beneficiari**;
- tipologia oggettiva degli **interventi agevolati**;
- **titolo di possesso o detenzione**, da parte del potenziale beneficiario, dell'immobile su cui sono effettuati gli interventi agevolati;
- **ubicazione** dell'immobile su cui sono effettuati gli interventi agevolati.

Soggetti beneficiari

L'assenza di qualsivoglia limitazione soggettiva nella platea dei potenziali beneficiari del "bonus facciate" implica che nel novero di essa si comprendono **tutti i soggetti residenti e non residenti**: dalle persone fisiche, passando per le società di persone e soggetti assimilati di cui all'art. 5 del TUIR, fino ai soggetti IRES di cui all'art. 73 del TUIR.

Naturalmente, per poter in concreto fruire della detrazione dall'imposta lorda, è necessario che i predetti soggetti siano **titolari di redditi soggetti a IRPEF o a IRES**.

Chi è titolare esclusivamente di redditi assoggettati a tassazione separata o a imposta sostitutiva (si pensi, ad esempio, ai redditi derivanti dall'esercizio di attività di impresa o arti e professioni in forma individuale che vengono assoggettati al regime forfetario di cui all'art. 1 co. 54-89 della L. 190/2014),

pur potendo in astratto beneficiare dell'agevolazione, non può in concreto fruire della detrazione per mancanza di una imposta lorda da cui detrarla.

È invece del tutto irrilevante la tipologia di reddito assoggettata a IRPEF o a IRES, potendo trattarsi sia di redditi di impresa che di redditi di altra natura.

Interventi agevolati

Gli **interventi** agevolati sono quelli finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna, **realizzati su edifici esistenti**, parti di edifici esistenti o su unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali.

Gli interventi devono essere effettuati "**sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi**" (art. 1 co. 221 della L. 160/2019).

Tali interventi comprendono a titolo esemplificativo (circ. Agenzia Entrate 14.2.2020 n. 2, § 2):

- interventi di sola pulitura o tinteggiatura sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi;
- consolidamento, ripristino o miglioramento delle caratteristiche termiche (anche in assenza dell'impianto di riscaldamento) e rinnovo degli elementi costitutivi della facciata esterna dell'edificio, costituenti esclusivamente la struttura opaca verticale;
- consolidamento, ripristino o rinnovo degli elementi costitutivi dei balconi, degli ornamenti e dei fregi;
- 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.

Quando però gli interventi sulle strutture opache della facciata non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna e riguardino anche interventi influenti dal punto di vista termico o interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, la loro rilevanza ai fini del "bonus facciate" è subordinata al rispetto degli ulteriori requisiti richiamati dal co. 220 dell'art. 1 della L. 160/2019 (si veda il successivo § 6).

Proprio perché gli interventi ammessi ai fini del "bonus facciate" sono solo quelli effettuati "**sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi**", sono in ogni caso **escluse "le spese sostenute per la sostituzione di vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli"** (circ. Agenzia Entrate 14.2.2020 n. 2, § 2).

Inoltre, in coerenza alla *ratio* dell'agevolazione, rilevano ai fini del "bonus facciate" gli interventi effettuati sull'intero perimetro esterno dell'edificio (facciata principale e altri lati esterni), ma non quelli effettuati sulle facciate "interne" (ossia quelle confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni), a meno che tali facciate "interne" siano comunque visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico (circ. Agenzia Entrate 14.2.2020 n. 2, § 2).

Infine, poiché gli interventi ammessi sono esclusivamente quelli su edifici (o parti di edifici o unità immobiliari) "esistenti", ne consegue che sono **esclusi a priori**, ai fini del "bonus facciate", gli interventi:

- effettuati durante la fase di **costruzione dell'immobile**;
- realizzati mediante **demolizione e ricostruzione**, ivi compresi quelli con la stessa volumetria dell'edificio preesistente, ancorché inquadrabili nella categoria degli interventi di "ristrutturazione edilizia", di cui all'art. 3 co. 1 lett. d) del DPR 380/2001.

Possesso o detenzione dell'immobile

L'edificio, la parte di edificio o l'unità immobiliare esistente, su cui il soggetto potenzialmente beneficiario del "bonus facciate" effettua interventi rilevanti ai fini dell'agevolazione, deve essere da questi **posseduto o detenuto** sulla base di un "**titolo idoneo**" che deve sussistere "**al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio**" (circ. Agenzia Entrate 14.2.2020 n. 2, § 1).

Idoneo titolo di possesso è la titolarità del diritto di proprietà, nuda proprietà, usufrutto, uso, abitazione o superficie.

Idoneo titolo di detenzione è un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato.

La circ. Agenzia Entrate 14.2.2020 n. 2 (§ 1) precisa che "*al fine di garantire la necessaria certezza ai rapporti tributari, la **mancaza di un titolo di detenzione dell'immobile risultante da un atto registrato**, al momento dell'inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese se antecedente, **preclude il diritto alla detrazione anche se si provvede alla successiva regolarizzazione***".

Per le persone fisiche, oltre che gli immobili direttamente posseduti o detenuti, rilevano anche gli **immobili posseduti o detenuti da familiari conviventi di cui all'art. 5 co. 5 del TUIR** (coniuge, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado) **o dai conviventi di fatto di cui all'art. 1 della L. 76/2016** sulle c.d. "unioni civili", limitatamente però agli immobili ove la convivenza può esplicitarsi, ossia l'abitazione principale e altri immobili a disposizione (quindi non locati o concessi in comodato a terzi) che appartengono all'ambito "privatistico" del familiare possessore o detentore (quindi con esclusione degli immobili strumentali all'attività di impresa, arte o professione).

Ai fini che precedono, la persona fisica deve essere convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento alla data di inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione se antecedentemente all'avvio dei lavori.

La qualifica di "familiare convivente" può essere attestata mediante una dichiarazione sostitutiva di atto notorio.

La circ. Agenzia Entrate 14.2.2020 n. 2 (§ 1) chiarisce altresì che costituisce "idoneo titolo" anche un **contratto preliminare di vendita dell'immobile regolarmente registrato**; ove dunque, nelle

more dell'acquisto, il promissario acquirente immesso nel possesso dell'immobile provveda agli interventi agevolati, può beneficiare del "bonus facciate".

Ubicazione dell'immobile

Ai sensi dell'art. 1 co. 219 della L. 160/2019, l'edificio, la parte di edificio o l'unità immobiliare esistente, posseduto o detenuto dal soggetto potenzialmente beneficiario del "bonus facciate" e oggetto degli interventi rilevanti ai fini dell'agevolazione, deve essere ubicato *"in zona A o B ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444"*.

Ai sensi dell'art. 2 del predetto DM 1444/68:

- la **"zona A"** è costituita da *"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"*;
- la **"zona B"** è costituita da *"le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A", dove per "parzialmente edificate" si considerano "le zone la cui superficie coperta da edifici esistenti non sia inferiore al 12,5 per cento (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 m³/m²"*.

Come precisato dalla circ. Agenzia Entrate 14.2.2020 n. 2 (§ 2), rilevano **anche** gli immobili che risultano ubicati in **zone assimilabili a quelle A e B** ex DM 1444/68 **in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali**, purché la predetta assimilazione risulti dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti.

Restano in ogni caso esclusi dall'ambito di applicazione del "bonus facciate" gli immobili ubicati nelle "zone C" e assimilate (ossia *"le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla"* definizione della "zona B") e nelle "zone D" e assimilate (ossia *"le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati"*).

3. Spese agevolate

Danno titolo a fruire del "bonus facciate" tutte le spese riconducibili all'ambito di applicazione dell'agevolazione (si veda il precedente § 2) che sono state sostenute nel corso del 2020, per la parte di esse che rimane effettivamente a carico del soggetto che le sostiene.

La circ. Agenzia Entrate 14.2.2020 n. 2 (§ 2) precisa che tra le spese agevolate rientrano anche:

- le spese sostenute per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse, comunque richieste dal tipo di lavori (quali ad esempio l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, il rilascio dell'attestato di prestazione energetica);
- gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi, quali ad esempio:

- le spese relative all'installazione di ponteggi;
- le spese relative allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori;
- l'IVA che il soggetto beneficiario non può portare in detrazione;
- l'imposta di bollo e i diritti pagati per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi;
- la tassa per l'occupazione del suolo pubblico pagata dal contribuente per poter disporre dello spazio insistente sull'area pubblica necessario all'esecuzione dei lavori.

Peraltro, le spese per l'acquisto dei materiali rilevano anche nel particolare caso in cui gli **interventi agevolati** vengano **realizzati "in economia" direttamente dal soggetto beneficiario** (circ. Agenzia Entrate 14.2.2020 n. 2, § 1).

Criterio di cassa per le spese sostenute fuori da attività di impresa

Per i soggetti beneficiari che sostengono le spese al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, rileva il principio di cassa.

Rileva pertanto la **data dell'effettivo pagamento** (che deve essere nel corso del 2020), a prescindere dalla data di avvio e ultimazione degli interventi (che possono anche essere iniziati prima del 2020 e/o concludersi successivamente).

Nel caso in cui le **spese** vengano **pagate attraverso il condominio** (nel senso che il singolo condomino effettua i propri pagamenti al condominio ed è quest'ultimo a pagare l'impresa che effettua i lavori), **rileva il pagamento effettuato dal condominio all'impresa**.

In altre parole, come esemplificato dalla circ. Agenzia Entrate 14.2.2020 n. 2 (§ 3), nel caso di pagamento effettuato dal condominio all'impresa nel 2019, le rate versate dal singolo condomino al condominio nel 2020 non danno diritto al "bonus facciate"; di contro, nel caso di pagamento effettuato dal condominio all'impresa nel 2020, le rate versate dal singolo condomino al condominio rilevano ai fini del "bonus facciate" anche se versate nel 2019 o, "*purché prima della dichiarazione dei redditi relativa al 2020*", nel 2021.

Criterio di competenza per le spese sostenute nell'ambito di attività di impresa

Per i soggetti beneficiari che sostengono le spese nell'esercizio di attività di impresa, rileva il principio di competenza economica.

Rilevano pertanto le spese da imputare al **periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2020** (indipendentemente dalla data di avvio e conclusione degli interventi e della data dei pagamenti), secondo le regole generali di competenza fiscale previste dall'art. 109 del TUIR, applicabile a tutte le categorie di costo rientranti nel "bonus facciate".

A tale proposito, la circ. Agenzia Entrate 14.2.2020 n. 2 (§ 4.2) chiarisce che:

- il riferimento alla regola generale di cui all'art. 109 del TUIR vale a prescindere dalla circostanza che il soggetto beneficiario applichi tale regola per la determinazione del proprio reddito imponibile

ai fini delle imposte sul reddito;

- tenuto conto della finalità agevolativa della disciplina in esame e della procedura di fruizione della stessa (che non incide sulle ordinarie modalità di determinazione del reddito di impresa), non rilevano i diversi criteri di qualificazione, imputazione temporale e classificazione in bilancio previsti per i soggetti che redigono il bilancio secondo principi contabili internazionali e per i soggetti diversi dalle micro-imprese di cui all'art. 2435-*ter* c.c. che redigono il bilancio secondo le disposizioni del codice civile.

4. Entità e utilizzo della detrazione spettante

La detrazione dall'IRPEF o dall'IRES lorda per "bonus facciate" compete nella misura del **90% dell'intera spesa agevolata sostenuta e rimasta effettivamente a carico**.

Diversamente da altre detrazioni che hanno anch'esse per oggetto interventi di natura edilizia, quella del "bonus facciate" non prevede dunque **né un limite massimo di importo detraibile, né un limite massimo di spesa agevolata** su cui applicare la percentuale di detrazione spettante.

La detrazione spettante è fruibile in **10 quote annuali** di pari importo, da far valere, a scomputo dell'IRPEF o dell'IRES lorda e fino al suo azzeramento, nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2020 (2020 per i soggetti "solari", 2020/2021 per i soggetti "non solari") e nelle dichiarazioni dei redditi relative ai nove periodi di imposta successivi.

Come ricorda la circ. Agenzia Entrate 14.2.2020 n. 2:

- l'importo che non dovesse trovare capienza nell'imposta lorda di un periodo di imposta non può essere utilizzato in diminuzione dell'imposta lorda dei periodi di imposta successivi, né può essere chiesto a rimborso;
- **non è possibile cedere** il credito corrispondente alla detrazione spettante, **né** è possibile **optare**, in alternativa all'utilizzo diretto della detrazione, **per** un contributo di pari ammontare sotto forma di **sconto in fattura** sul corrispettivo dovuto al fornitore che ha effettuato gli interventi.

5. Adempimenti

A pena della perdita del diritto di fruire della detrazione, i soggetti beneficiari devono osservare una serie di adempimenti che discendono dal fatto che:

- il co. 219 dell'art. 1 della L. 160/2019 prevede che le spese siano "*documentate*" dal contribuente;
- il co. 223 dell'art. 1 della L. 160/2019 stabilisce che si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui al decreto interministeriale 18.2.98 n. 41, in materia di procedure di controllo sulle detrazioni per le spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-*bis* del TUIR.

Ciò premesso, la circ. Agenzia Entrate 14.2.2020 n. 2 (§ 4.1) elenca i seguenti adempimenti che

devono essere osservati da tutti i soggetti beneficiari per non perdere il diritto di fruire del "bonus facciate":

- **indicazione nella dichiarazione dei redditi:**

- dei dati catastali identificativi dell'immobile,
- e, se il beneficiario è "solo" il detentore dell'immobile, degli estremi di registrazione dell'atto che costituisce "idoneo titolo" di detenzione e degli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione;

- **comunicazione preventiva** (all'azienda sanitaria territorialmente competente), a mezzo raccomandata, della data di inizio dei lavori, qualora tale comunicazione sia obbligatoria secondo le vigenti disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri;

- **conservazione ed esibizione**, previa richiesta degli uffici:

- delle fatture comprovanti le spese effettivamente sostenute per la realizzazione degli interventi e la ricevuta del bonifico di pagamento;
- delle abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare; ovvero, nel caso in cui la normativa edilizia non preveda alcun titolo abilitativo, di una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000, in cui sia indicata la data di inizio dei lavori e attestata la circostanza che gli interventi posti in essere rientrano tra quelli agevolabili, pure se i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo, ai sensi della normativa edilizia vigente;
- solo per gli immobili non ancora censiti, della domanda di accatastamento;
- delle ricevute di pagamento dei tributi locali sugli immobili, se dovuti;
- solo per gli interventi riguardanti parti comuni di edifici residenziali, di copia della delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori;
- solo in caso di effettuazione dei lavori da parte del detentore dell'immobile (se diverso da familiare convivente), della dichiarazione del possessore dell'immobile del consenso all'esecuzione dei lavori.

Quando il soggetto **beneficiario non** sostiene le spese agevolate nell'esercizio di **attività di impresa**, agli adempimenti che precedono si aggiunge quello della **esecuzione del pagamento delle spese mediante bonifico bancario o postale** dal quale risulti:

- la causale del versamento;
- il codice fiscale del beneficiario del "bonus facciate";
- il numero di partita IVA o il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

I soggetti beneficiari che sostengono le spese agevolate nell'esercizio di attività di impresa *"non sono, invece, tenuti ad effettuare il pagamento mediante bonifico, in quanto il momento dell'effettivo pagamento della spesa non assume alcuna rilevanza per la determinazione di tale tipologia di reddito"* (circ. Agenzia Entrate 14.2.2020 n. 2, § 4.2).

6. Interventi sulle facciate con valenza di efficienza energetica

Quando gli interventi rientranti nell'ambito di applicazione del "bonus facciate" (si veda il precedente § 2) consistono in lavori di rifacimento della facciata "*influenti dal punto di vista termico*" o che "*interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio*", la loro possibilità di attribuire in concreto il diritto al "bonus facciate" è subordinata al rispetto degli ulteriori requisiti e adempimenti previsti dal co. 220 dell'art. 1 della L. 160/2019.

La circ. Agenzia Entrate 14.2.2020 n. 2 (§ 2.1) chiarisce che "*il calcolo della percentuale, prevista nella misura del 10 per cento 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 per cento della superficie lorda complessiva disperdente (pareti verticali, pavimenti, tetti, infissi) confinante con l'esterno, vani freddi o terrend*".

Ulteriori requisiti

Ai fini della spettanza del "bonus facciate", i lavori di rifacimento della facciata "*influenti dal punto di vista termico*" o che "*interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio*" devono soddisfare:

- i c.d. "requisiti minimi", indicati nell'Appendice B dell'Allegato 1 al Decreto del MISE 26.6.2015;
- i valori limite della trasmittanza termica delle strutture componenti l'involucro edilizio, indicati nell'Allegato B alla Tabella 2 del Decreto del MISE 11.3.2008, come modificato dal Decreto 26.1.2010.

La circ. Agenzia Entrate 14.2.2020 n. 2 (§ 2.1) precisa che per le trasmittanze termiche delle strutture opache verticali i valori da rispettare sono **quelli inferiori tra i due**.

La circ. Agenzia Entrate 14.2.2020 n. 2 (§ 2.1) ricorda altresì che i "requisiti minimi" del DM 26.5.2015 e i valori del DM 11.3.2008 non si applicano nei casi di esclusione previsti dall'art. 3 co. 3 del DLgs. 192/2005, tra i quali si annoverano, a determinate condizioni, gli immobili di interesse storico o artistico, di cui al DLgs. 42/2004.

Ulteriori adempimenti

Quando il "bonus facciate" spetta a fronte di lavori di rifacimento della facciata "*influenti dal punto di vista termico*" o che "*interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio*", per non perdere il diritto a fruire della detrazione è necessario che il soggetto beneficiario osservi, oltre agli "adempimenti base" già precedentemente illustrati (si veda il precedente § 5), anche gli adempimenti ulteriori che discendono dal rinvio alle disposizioni di cui ai

co. 3-bis e 3-ter dell'art. 14 del DL 63/2013, ad opera dell'art. 1 co. 220 secondo periodo della L. 160/2019.

Si tratta, in altre parole, degli ulteriori adempimenti che caratterizzano la disciplina delle detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (c.d. "ecobonus"), attualmente previsti dal Decreto del Min. Economia e finanze 19.2.2007.

Tali ulteriori adempimenti consistono (circ. Agenzia Entrate 14.2.2020 n. 2, § 4.1):

- nell'**acquisizione, conservazione ed esibizione**, previa richiesta degli uffici, dei seguenti documenti:
 - l'asseverazione con la quale un tecnico abilitato certifica la corrispondenza degli interventi effettuati ai requisiti tecnici previsti per ciascuno di essi (o, in alternativa, l'asseverazione da parte del direttore dei lavori della conformità al progetto delle opere realizzate);
 - l'attestato di prestazione energetica (APE), per ogni singola unità immobiliare per cui si chiedono le detrazioni fiscali, redatto da un tecnico non coinvolto nei lavori;
- nell'**invio all'ENEA** esclusivamente in via telematica tramite il sito <https://detrazionifiscali.enea.it/> della scheda descrittiva relativa agli interventi realizzati, entro 90 giorni dalla fine dei lavori.

7. Delega al condominio

La circ. Agenzia Entrate 14.2.2020 n. 2 (§ 4.3) conferma che, per gli interventi effettuati sulle parti comuni di un condominio, anche gli adempimenti necessari alla fruizione del "bonus facciate", così come avviene per quelli necessari alla fruizione di altre detrazioni per interventi edilizi, *"possono essere effettuati da uno dei condomini a ciò delegato o dall'amministratore del condominio che, nella generalità dei casi, provvede all'indicazione dei dati del fabbricato in dichiarazione e agli altri adempimenti relativi alle altre detrazioni spettanti a fronte di interventi di recupero del patrimonio edilizio o di efficienza energetica sulle parti comuni"*.

In tal caso, anche ai fini del "bonus facciate", l'amministratore rilascia, in caso di effettivo pagamento delle spese da parte del condominio, una certificazione delle somme corrisposte dal condominio, attestando, altresì, di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge, conservando tutta la documentazione originale, al fine di esibirla in caso di richiesta degli uffici.

8. Incumulabilità con altre agevolazioni

Il "bonus facciate" **non è cumulabile con altre agevolazioni**.

Esso compete esclusivamente in relazione alle spese rimaste effettivamente a carico del soggetto beneficiario; quindi ogni contributo ricevuto dal soggetto beneficiario relativamente ad esse va scomputato dalle spese agevolabili rilevanti ai fini del calcolo della detrazione.

Inoltre, per quegli interventi rientranti nell'ambito di applicazione del "bonus facciate", ma anche di

altre agevolazioni, quali ad esempio quelle di cui agli artt. 14 e 16 del DL 63/2013, il soggetto beneficiario potrà avvalersi per le medesime spese di una sola delle predette agevolazioni, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione ad essa.

Qualora taluni lavori abbiano per oggetto sia interventi riconducibili all'ambito di applicazione del "bonus facciate", sia interventi che, pur esulando da esso, rientrano nell'ambito di applicazione di altre agevolazioni, come ad esempio l'ecobonus (si pensi a lavori di isolamento termico che vengano condotti sia sulla parte opaca delle facciate esterne, sia su altre parti dell'involucro dell'edificio), la circ. Agenzia Entrate 14.2.2020 n. 2 (§ 6) precisa che *"il contribuente potrà fruire di entrambe le agevolazioni a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai due diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti previsti in relazione a ciascuna detrazione"*.