

## Bonus facciate 2022, come funziona e cosa cambia: ecco tutte le novità

Bonus facciate 2022: cosa cambia e quali sono gli interventi ammessi? Come funziona il bonus casa dopo la legge di bilancio? La Guida (Fonte: <https://www.lavoroediritti.com/>)



Introdotta nel 2020 con l'obiettivo di abbellire e riammodernare gli edifici delle città italiane, il bonus facciate è una detrazione d'imposta calcolata sulle spese di recupero o restauro delle facciate esterne di immobili esistenti, a prescindere [dalla loro categoria catastale](#). Disciplinato dalla Manovra 2020 (Legge 27 dicembre 2019 numero 160, articolo 1 commi dal 219 al 224), il bonus casa per le facciate può essere fruito anche sotto forma di **credito d'imposta o sconto in fattura**.

Sul tema si segnalano però le recenti novità normative (ad opera in particolare della Legge di bilancio 2022 e del D.l. "Anti-Frodi") che, da un lato, hanno ridotto la percentuale di detrazione, dal 90% degli anni 2020 e 2021 al 60% del 2022 e, dall'altro, hanno aggiunto l'**obbligo** del visto di conformità e dell'attestazione di congruità delle spese nelle ipotesi di cessione del credito o sconto in fattura.

Analizziamo la fattispecie in dettaglio.

### Indice dei contenuti

- [Bonus facciate, cos'è e come funziona](#)
- [Bonus Facciate 2022: novità dalla Legge di Bilancio](#)
- [Chi può beneficiare del bonus?](#)
- [Quali sono gli interventi ammessi e quelli esclusi?](#)
- [Alcuni esempi di interventi ammessi \(ed esclusi\) dal bonus facciate](#)
  - [Interventi ammessi](#)
  - [Interventi esclusi](#)

- [Come si calcola il bonus facciate? Un esempio](#)
- [Come utilizzare il credito d'imposta del bonus facciate 2022?](#)

## Bonus facciate, cos'è e come funziona

Il bonus facciate è una detrazione d'imposta, da ripartire in **10 quote annuali** di pari importo, corrispondente al **60%** delle spese sostenute dal 1° gennaio 2022 sino al prossimo 31 dicembre, senza alcun tetto di importo.

Per le spese effettuate nelle due precedenti annualità (2020 e 2021) la detrazione era pari invece al 90%.

La rateazione del bonus si sviluppa a partire dall'anno di sostenimento dei costi ed in quelli successivi. Gli interventi ammessi alla detrazione devono interessare edifici ubicati nelle zone A e B (o ad esse assimilate) di cui all'articolo 2 del Decreto numero 1444/1968 del Ministro dei lavori pubblici.

<b>Zona</b>	<b>Descrizione</b>
Zona A	Parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale ovvero da porzioni di essi (incluse le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli stessi)
Zona B	Altre parti del territorio edificate (anche solo in parzialmente), in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale eccede gli 1,5 mc / mq.

**Leggi anche:** [Bonus facciate, zona A o B: nuovi chiarimenti Agenzia delle Entrate](#)

## Bonus Facciate 2022: novità dalla Legge di Bilancio

Come anticipato sopra l'ultima Legge di Bilancio ha previsto importanti novità rispetto al bonus facciate 2022; se da un lato proroga la scadenza per la fruizione al 31 dicembre 2022, dall'altro prevede

1. l'abbassamento della detrazione al 60% delle spese sostenute (quando invece per il bonus facciate 2020 / 2021 era del 90%);
2. l'obbligo per chi sceglie lo sconto in fattura o la cessione del credito di presentare il visto di conformità e l'asseverazione tecnica di congruità delle spese così come previsto dal Decreto Antifrodi. L'obbligo in questo caso però vale anche per le cifre inferiori ai 10.000 euro.

Su questi ad altri argomenti l'Agenzia delle Entrate ha rilasciato apposite [FAQ](#) esplicative.

Ricordiamo comunque che per le [spese pagate entro il 31 dicembre 2021, relativamente ai lavori terminati nel 2022 si può comunque usufruire del bonus facciate 2021](#) (quindi con detrazione al 90%).

### Chi può beneficiare del bonus?

Al pari delle detrazioni per le spese di ristrutturazione edilizia e di risparmio energetico, il bonus facciate spetta alle persone fisiche residenti e non (eccezion per i contribuenti in regime forfettario, se non hanno altri redditi) che **detengono o possiedono** l'immobile oggetto dell'intervento.

### Quali sono gli interventi ammessi e quelli esclusi?

La detrazione spetta in generale per interventi finalizzati al recupero o al restauro della facciata esterna (inclusa la pulitura e la tinteggiatura) su edifici esistenti di qualsiasi categoria catastale.

Sono altresì compresi gli immobili patrimonio e strumentali.

Gli interventi devono riguardare esclusivamente le strutture opache della facciata, i balconi, gli ornamenti e i fregi, presenti **sull'involucro esterno visibile** dell'edificio (corrispondente alla parte anteriore, frontale e principale dell'edificio ed agli altri lati dello stabile).

Sono invece escluse le facciate interne, eccezion fatta per quelle visibili, anche solo parzialmente:

- Dalla strada;
- Da un suolo ad uso pubblico (comprese le vie interne ad uso pubblico);
- Dal mare;
- Da una scogliera demaniale;
- Dalla rete ferroviaria;
- Da un chiostro all'interno di un complesso monumentale, il cui suolo è pubblico per effetto di una convenzione con il Comune.

[I lavori](#) di rifacimento della facciata, quando non solo di sola pulitura o tinteggiatura esterna e riguardano interventi influenti dal punto di vista termico o interessano **oltre il 10% dell'intonaco** della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, è necessario che soddisfino i seguenti requisiti:

- Condizioni di cui al Decreto ministeriale MISE del 26 giugno 2015 in materia di "*Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici*";
- I valori limite della trasmittanza termica delle strutture dell'involucro edilizio, indicati nella tabella 2 allegata al Decreto MISE 11 marzo 2008.

## **Alcuni esempi di interventi ammessi (ed esclusi) dal bonus facciate**

Passiamo ora a vedere una serie di interventi ammessi e di interventi non ammessi alla fruizione del bonus facciate 2022.

### **Interventi ammessi**

- Consolidamento, ripristino, miglioramento delle caratteristiche termiche (anche in assenza di impianto di riscaldamento)
- Rinnovo degli elementi costitutivi della facciata esterna dell'edificio (compresa la semplice pulitura e tinteggiatura)
- Consolidamento, ripristino o rinnovo degli elementi costitutivi di balconi, ornamenti e fregi
- Interventi su grondaie, pluviali, parapetti, cornicioni e sistemazione di tutte le parti impiantistiche presenti sulla parte opaca della facciata
- Rifacimento del parapetto in muratura, della verniciatura della ringhiera in metallo, della pavimentazione, del ripristino del sotto - balcone e del frontalino
- Rifacimento della copertura del piano di calpestio del balcone e sostituzione dei pannelli in vetro che formano il perimetro dello stesso
- Spese accessorie o complementari, come lo spostamento dei pluviali, la sostituzione dei davanzali, la sistemazione di prese e punti luce esterni

### **Interventi esclusi**

- Sistemazione di superfici confinanti con chiostrine, cavedi, spazi interni (eccezion fatta per quelle visibili dalla strada o da un suolo ad uso pubblico)
- Sostituzione vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli
- Riverniciatura scuri e persiane
- Pulitura e tinteggiatura del muro di cinta
- Interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione dell'edificio
- Sostituzione tende se ciò non avviene come completamento dell'intervento più ampio di rifacimento facciate
- Rifacimento di un terrazzo a livello (non è equiparato al balcone, posto che ha una funzione di copertura orizzontale dell'edificio)

### **Come si calcola il bonus facciate? Un esempio**

Ipotizziamo che la spesa sostenuta nel 2022 per il consolidamento del balcone ammonti a 30 mila euro, comprensivi di acquisto dei materiali, progettazione, installazione dei ponteggi, smaltimento materiali, IVA indetraibile.

La detrazione per il bonus facciate ammonta al risultato di  $30.000,00 * 60\% = 18.000,00$  euro.

A partire dalla **dichiarazione dei redditi 2023**, relativa all'anno in cui la spesa è stata sostenuta, il contribuente potrà abbattere l'IRPEF lorda in rate pari a 1.800,00 euro ciascuna (18.000 euro / 10).

In alternativa, è possibile ricorrere allo sconto in fattura o alla cessione del credito.

### **Come utilizzare il credito d'imposta del bonus facciate 2022?**

Il bonus facciate può essere utilizzato, come anticipato, in tre modi:

- Detrazione in 10 rate annuali di pari importo (l'ammontare della detrazione riduce [l'IRPEF lorda](#));
- Trasformazione in credito d'imposta, ceduto (anche in maniera parziale) ad altri soggetti quali ad esempio fornitori, istituti di credito, intermediari finanziari;
- Scontato in fattura dal fornitore, il quale potrà recuperare la somma corrispondente all'importo della detrazione sotto forma di credito d'imposta.

L'opzione per la cessione del credito o lo sconto in fattura **dev'essere comunicata all'Agenzia Entrate**, entro il 16 marzo dell'anno successivo quello in cui sono state sostenute le spese (per le spese 2021 la scadenza è fissata al 29 aprile 2022).

Per tutte le opzioni trasmesse all'AE dal 12 novembre 2021, a meno che non riguardino fatture già pagate (per le quali è stato fatto in precedenza l'accordo per la cessione ovvero l'annotazione in fattura dello sconto) **sono necessari** il visto di conformità e l'attestazione di congruità.