



DOCUMENTO DI RICERCA

CHECKLIST - BONUS FACCIATE







ABSTRACT

Il c.d. "Bonus facciate" di cui all'articolo 1, commi 219 e 220, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 consiste in una detrazione dall'imposta lorda (Irpef o Ires) per le spese relative agli interventi di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna.

È possibile fruire della detrazione direttamente in dichiarazione oppure esercitare l'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito prevista dall'art. 121 del decreto-legge n. 34 del 2020.

Il recente decreto-legge n. 157 dell'11 novembre 2021 (c.d. "Decreto anti-frodi"), al fine di arginare possibili abusi, ha esteso ai bonus edilizi diversi dal Superbonus, tra cui il "Bonus facciate", l'obbligatorietà del visto di conformità e dell'asseverazione della congruità delle spese, nei casi in cui il beneficiario intenda avvalersi di una delle predette opzioni per lo sconto in fattura o la cessione del credito.

La presente *check list* fornisce una guida ai professionisti incaricati del rilascio del visto di conformità in relazione agli interventi che danno diritto al "Bonus facciate", utile per verificare la presenza della documentazione necessaria per l'apposizione del visto. Si evidenzia che essa, al pari delle *check list* già pubblicate per gli interventi che danno diritto al Superbonus, rappresenta uno strumento di supporto per il professionista di carattere generale che non può ritenersi comunque esaustivo circa i controlli da effettuare. Spetta infatti esclusivamente al professionista incaricato verificare, caso per caso, la conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta e che è necessaria ai fini della valida apposizione del visto di conformità.





Check list – Bonus facciate						
BENEFICIARIO						
Cognome/Ragione sociale						
Nome						
Cod.fiscale						
SPESE SOSTENUTE						
€						
€						
Totale spesa €						
TOTALE DETRAZIONI €						
AMMONTARE CREDITO CEDUTO						
I°/SAL UNICO €						
.,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,						
II° SAL						
III° CAL						
III° SAL €						
IV° SAL						
V° SAL						
Soggetto beneficiario						
Condominio		SI		NO		
Persona fisica						
o Proprietario		SI		NO		
o Detentore		SI		NO		
 Familiare convivente – convivente di fatto – componente unione civile – coniuge separato 		SI		NO		
Promissario acquirente		SI		NO		
Ente pubblico che non svolge attività commerciale		SI		NO		
Ente privato che non svolge attività commerciale		SI		NO		
Società di persone		SI		NO		
Società di capitali		SI		NO		
Associazione tra professionisti			П	NO		





Dati relativi all'immobile						
•	Visura catastale, domanda di accatastamento o, in assenza di quest'ultima, ricevute di pagamento dei tributi locali		SI		NO	
•	Copia stralcio del PRG dal quale si evince che l'immobile oggetto di intervento ricade in zona A o B o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali		SI		NO	
•	Documentazione idonea a consentire di verificare la visibilità delle facciate dalla strada o da suolo ad uso pubblico ovvero dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'art. 47 del DPR n. 445 del 2000, che attesti la sussistenza del requisito della visibilità, anche parziale, dell'involucro esterno dell'edificio interessato dai lavori		SI		NO	
	Documentazione attestante la proprietà o disponibilità dell'immobi	le				
•	Atto di acquisto o certificato catastale		SI		NO	
•	Contratto di locazione registrato		SI		NO	
•	Contratto di comodato registrato		SI		NO	
•	Certificato dello stato di famiglia o autocertificazione (familiare convivente)		SI		NO	
•	Successione ¹ e in caso di cessione delle rate residue autocertificazione attestante la disponibilità e detenzione materiale e diretta dell'immobile rilasciata dall'erede		SI		NO	
•	Sentenza di separazione per il coniuge assegnatario dell'immobile di proprietà dell'altro coniuge		SI		NO	
•	Preliminare di acquisto registrato con immissione in possesso		SI		NO	
•	Consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario (per tutti i detentori diversi da familiari conviventi)		SI		NO	
•	Copia atto di cessione dell'immobile con previsione di mantenimento del diritto alla detrazione in capo al cedente (in caso di cessione delle rate residue)		SI		NO	
	Parti comuni (condominio)					
•	Copia della delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dell'intervento e tabella millesimale di ripartizione delle spese		SI		NO	
*	Condominio minimo					
	 Delibera assembleare dei condòmini di approvazione dell'esecuzione dell'intervento e modalità di ripartizione delle spese 		SI		NO	
	 Autocertificazione attestante la natura dei lavori eseguiti e i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio 		SI		NO	
Altre dichiarazioni sostitutive rese dal beneficiario della detrazione ²						
•	Dichiarazione sostitutiva attestante la presenza o meno di altri contributi riferiti agli stessi lavori o che le spese agevolate sono state calcolate al netto di tali eventuali altri contributi		SI		NO	
•	Documentazione o dichiarazione sostitutiva attestante il possesso di reddito imponibile in Italia		SI		NO	
	Abilitazioni amministrative, comunicazioni, relazioni e attestazioni tecniche richieste dalla vigente legislazione					
•	Comunicazione Inizio Lavori (CIL o CILA) con ricevuta di deposito		SI		NO	
•	Segnalazione certificata di inizio attività (Scia) con ricevuta di deposito		SI		NO	
•	Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa dal contribuente in cui sia indicata la data di inizio dei lavori ed attestata la circostanza che gli interventi posti in essere rientrano tra quelli agevolabili e che i medesimi non necessitano di alcun titolo		SI		NO	

 $^{^1}$ È possibile attestare la condizione di erede attraverso autocertificazione. 2 Dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà rese ai sensi dell'art. 47 del d.P.R. 445/2000.



	abilitativo ai sensi della normativa edilizia vigente					
•	Altro		SI		NO	
•	Comunicazione preventiva all'ASL di competenza (se dovuta), con relativa ricevuta di spedizione/trasmissione		SI		NO	
	Documenti di spesa e relativi pagamenti					
•	Fatture		SI		NO	
•	Bonifici parlanti		SI		NO	
•	Oneri di urbanizzazione		SI		NO	
•	Imposta di bollo		SI		NO	
•	Altro		SI		NO	
•	Altro		SI		NO	
•	Altro		SI		NO	
	Tipologia di intervento					
*	Recupero o restauro della "facciata esterna"		SI		NO	
	o Su parti comuni		SI		NO	
	Su edifici unifamiliari o plurifamiliari		SI		NO	
*	Interventi di sola pulitura o tinteggiatura esterna sulle strutture opache della facciata;		SI		NO	
	o Su parti comuni		SI		NO	
	Su edifici unifamiliari o plurifamiliari		SI		NO	
*	Interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura, su balconi, ornamenti o fregi.		SI		NO	
	o Su parti comuni		SI		NO	
	Su edifici unifamiliari o plurifamiliari		SI		NO	
*	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		SI		NO	
	sulla parte opaca della facciata					
	o Su parti comuni		SI		NO	
	Su edifici unifamiliari o plurifamiliari		SI		NO	
*	Interventi sulle strutture opache della facciata influenti dal punto di vista termico o che					
	interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda		SI		NO	
	complessiva dell'edificio					
	o Su parti comuni		SI		NO	
	Su edifici unifamiliari o plurifamiliari		SI		NO	
	Documenti relativi alle opzioni da esercitare prima della fine dei lavori					
•	Dichiarazione dell'amministratore del condominio che certifichi l'entità della somma corrisposta dal singolo condomino e la misura della detrazione maturata		SI		NO	
•	Consenso alla cessione del credito o sconto in fattura da parte del cessionario/fornitore		SI		NO	
•	Asseverazione della congruità delle spese sostenute ³ (D.L. 157/2021) con allegato computo metrico		SI		NO	
•	Iscrizione del tecnico asseveratore agli specifici ordini e collegi professionali		SI		NO	
•	Polizza RC del sottoscrittore dell'asseverazione		SI		NO	

_

³ L'attestazione della congruità delle spese, laddove non sia già contenuta in un modello di asseverazione normativamente previsto, può essere predisposta in forma libera, purché preveda l'assunzione di consapevolezza delle sanzioni penali nel caso di dichiarazioni mendaci, formazione e uso di atti falsi, e della decadenza dai benefici conseguenti a provvedimenti emanati sulla base di dichiarazioni non veritiere, ai sensi degli articoli 75 e 76 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (cfr. circolare Agenzia delle entrate 29 novembre 2021, n. 16, par. 1.2.2.). L'Agenzia delle entrate ha altresì precisato che la nuova attestazione della congruità della spesa deve riferirsi ad interventi che risultino "almeno iniziati".



Solo per interventi influenti dal punto di vista termico					
•	Relazione tecnica ex art. 8, comma 1, D.Lgs. 192/2005		SI		NO
•	Schede tecniche dei materiali e dei componenti edilizi impiegati e, se prevista, marcatura CE con relative dichiarazioni di prestazione (DoP)		SI		NO
	Documenti relativi alle opzioni da esercitare alla fine dei lavori				
•	Dichiarazione dell'amministratore del condominio che certifichi l'entità della somma corrisposta dal singolo condomino e la misura della detrazione maturata		SI		NO
•	Consenso alla cessione del credito o sconto in fattura da parte del cessionario/fornitore		SI		NO
•	Asseverazione della congruità delle spese sostenute (D.L. 157/2021) con allegato computo metrico		SI		NO
•	Iscrizione del tecnico asseveratore agli specifici ordini e collegi professionali		SI		NO
•	Polizza RC del sottoscrittore dell'asseverazione		SI		NO
•	Copia/e della/e ricevuta/e di trasmissione della/e Comunicazione/i di opzione di cessione/sconto all'Agenzia delle entrate riguardante/i precedenti SAL (se presenti)		SI		NO
Solo per interventi influenti dal punto di vista termico					
•	Asseverazione con la quale un tecnico abilitato certifica la corrispondenza degli interventi effettuati ai requisiti tecnici previsti per ciascuno di essi ovvero asseverazione resa dal direttore dei lavori sulla conformità al progetto delle opere realizzate ⁴ con allegato computo metrico		SI		NO
•	Relazione tecnica ex art. 8, comma 1, D.Lgs. 192/2005		SI		NO
•	Schede tecniche dei materiali e dei componenti edilizi impiegati e, se prevista, marcatura CE con relative dichiarazioni di prestazione (DoP)		SI		NO
•	Attestato di prestazione energetica (APE), per ogni singola unità immobiliare per cui si chiedono le detrazioni fiscali, redatta da un tecnico non coinvolto nei lavori		SI		NO
•	Copia della scheda descrittiva ⁵ relativa agli interventi realizzati trasmessa a Enea riportante il codice CPID sottoscritta dal beneficiario della detrazione e dal tecnico abilitato e relativa mail trasmessa da Enea riportante il suddetto codice CPID		SI		NO

_

⁴ Per gli interventi iniziati dal 6 ottobre 2020 l'asseverazione rilasciata dal tecnico abilitato oltre a certificare la corrispondenza degli interventi effettuati ai requisiti tecnici previsti per ciascuno di essi deve contenere anche l'asseverazione della congruità delle spese sostenute; pertanto, in tal caso non è necessario acquisire l'asseverazione prevista dal D.L. 157/2021.

⁵ Nella scheda descrittiva 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 utilizzato per il calcolo della detrazione.