

Bonus facciate, in dubbio il requisito della visibilità da suolo pubblico

Nota Redazionale

Con la [Circolare n. 28/E](#), l'Agenzia delle Entrate prova a fare chiarezza sul requisito della visibilità da suolo pubblico (o dalla strada) della facciata oggetto di intervento agevolato.

La fattispecie potrebbe essere sintetizzata con un quesito: devono risultare visibili da suolo pubblico solo le facciate interne o pure quelle esterne dell'edificio?

La risposta non è semplice e neppure di poco conto dato che potrebbe condizionare la possibilità di fruizione della detrazione al 60%.

Il concetto di "facciata interna", chiarito più volte dall'AdE, è riconducibile alle superfici confinanti con cortili, cavedi, spazi interni ([Circolare n. 2/E](#)); di converso, per "facciata esterna" si intende quella che compone l'intero perimetro della struttura.

Il dubbio nasce dal documento appena citato, nel quale si afferma che il requisito della visibilità risulta essere necessario solo in relazione alle facciate interne, per quelle esterne l'agevolazione vige nel tempo. In contrasto con quanto affermato, diversi interpelli successivi, sollevavano il concetto di visibilità ad ampio spettro, ovvero anche per le facciate esterne.

A confondere ancor di più le idee è la [Circolare 7/E del 2021](#) la quale ha dato conto di entrambe le posizioni senza rilevare l'evidente incoerenza.

Ad abundantiam si riporta la [Circolare 28/E](#) che ripercorre lo stesso percorso logico della precedente, enfatizza la tesi largheggiante richiamando il primo documento di prassi, ma poi negli esempi pratici ritorna alla tesi restrittiva dei diversi interpelli che si sono susseguiti.

A chiusura - per completezza - si citano testualmente le istruzioni del mod. 730 alle pagg. 73 e 86 le quali espongono la tesi più ampia:

«Sono ammessi al beneficio esclusivamente gli interventi sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi, compresi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna. 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».

In gioco la possibilità di avere l'agevolazione. I contribuenti dovranno muoversi quindi con cautela. Come già rilevato in occasione della circolare 7/E, l'insistenza degli esempi che enfatizzano la tesi restrittiva rende difficile pensare a una svista da parte dell'Agenzia. Perciò, sarà di fondamentale importanza conservare la documentazione - anche fotografica - sulla situazione di fatto relativa alla visibilità della facciata al momento dei lavori.

E, inoltre, sarà opportuno dividere in fattura le spese riferibili alle diverse tipologie di facciata.

Nel caso dei condomini la differenza è di soli 10 punti percentuali: 60% di bonus facciate anziché 50% di detrazione sul recupero edilizio. Nel caso delle unità singole, però, la differenza potrebbe essere molto più rilevante, quando i lavori non riguardano la manutenzione straordinaria.

In mezzo a tanta incertezza, ci sono comunque alcuni punti fermi che le Entrate hanno rimarcato nei documenti di prassi degli ultimi tre anni:

- una facciata visibile solo in parte da strada o da suolo uso pubblico è agevolata per intero;
- del suolo a uso pubblico da cui è visibile la facciata può far parte anche una rete ferroviaria;
- il suolo da cui è visibile la facciata - nel caso specifico un chiostro - può risultare di uso pubblico «sulla base di un'apposita convenzione con l'Amministrazione comunale»;
- la facciata di un edificio in prossimità della costa è agevolata anche se visibile solo dal mare;
- un immobile che si trova al termine di una strada privata non è agevolato.