



Detrazioni immobiliari

Stefano Spina

i Webinar

by Directio

WEBINAR > **SUPERBONUS 110% E ALTRE DETRAZIONI SUGLI IMMOBILI**

A cura dell'ODCEC di Torino

20 LUGLIO 2020

ECO E SISMA BONUS – RISOLUZIONE 34/2020

Iter giurisprudenziale (eco – bonus)

- art. 1 co.344-349 L. 27.12.2006 n.296 (eco – bonus)
- Agenzia delle Entrate circ. 31.5.2007 n.36/E:
Il beneficio spetta anche ai fabbricati d'impresa «strumentali».
- Agenzia delle Entrate ris. 15.7.2008 n.303/E:
La detrazione è esclusa per i fabbricati «merce» costituenti l'oggetto dell'attività esercitata.
- Agenzia delle Entrate ris. 1.8.2008 n.340/E:
La detrazione compete esclusivamente per i **fabbricati «strumentali» utilizzati direttamente.**
- Corte di Cassazione 23.7.2019 n. 19815 e 19816, 12.11.2019 n.29162, 29163 e 29164:
La detrazione spetta per tutti i fabbricati.
- Agenzia delle Entrate ris. 25.6.2020 n.34:
Conferma il pensiero della Corte di Cassazione affermando che la detrazione spetta per i fabbricati «**strumentali**», «**bene merce**» e «**patrimoniali**».

Risoluzione AdE 25.6.2020 n.34

Soggetti beneficiari:

- imprenditori individuali,
- società di persone,
- società di capitali.

Tipologie di immobili:

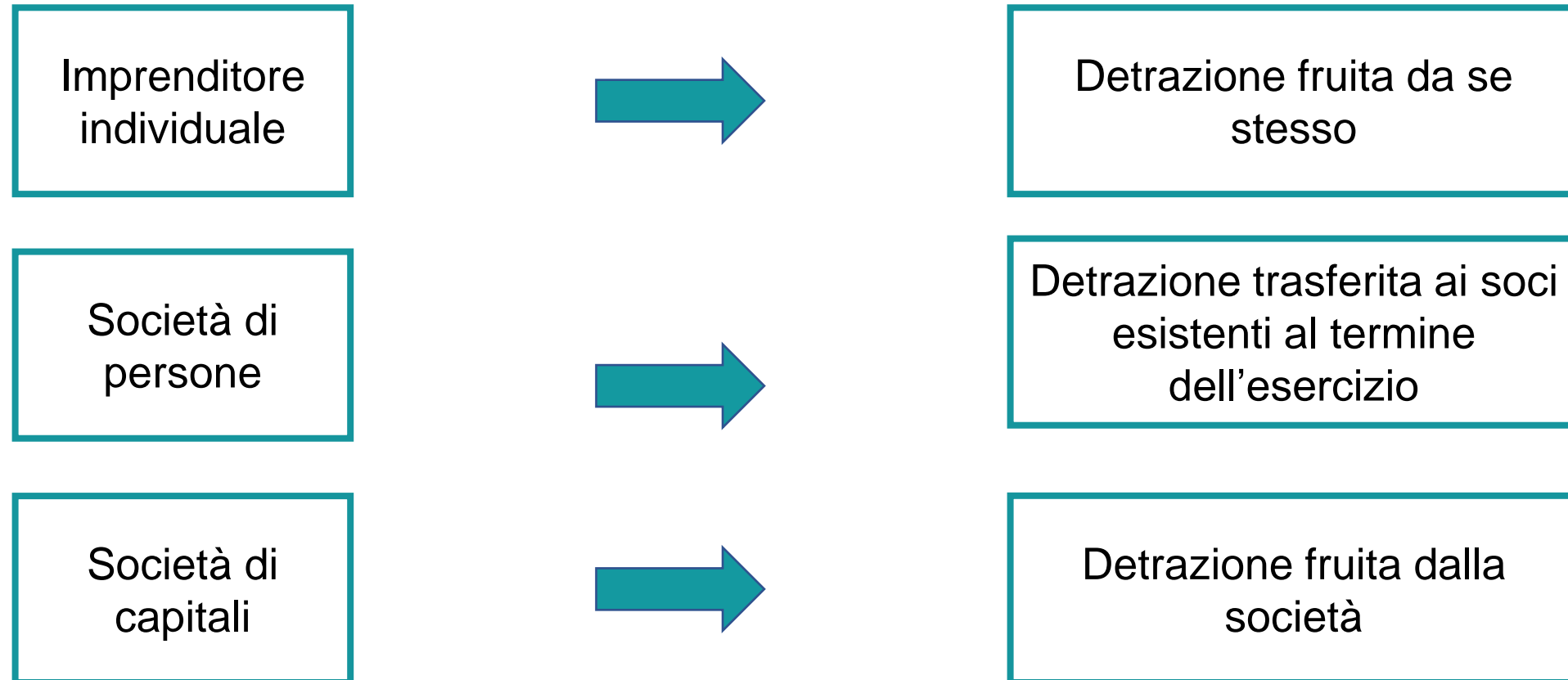
- beni strumentali (utilizzati direttamente per l'esercizio della propria attività),
- beni patrimoniali (dati in locazione a terzi),
- beni merce (destinati alla vendita).

Agevolazioni:

- eco bonus (art.1 co. 244-349 L.296/2006 ora art. 14 DL 63/2013)
- sisma bonus (art.16 co. 1-bis seg. DL 63/2013)

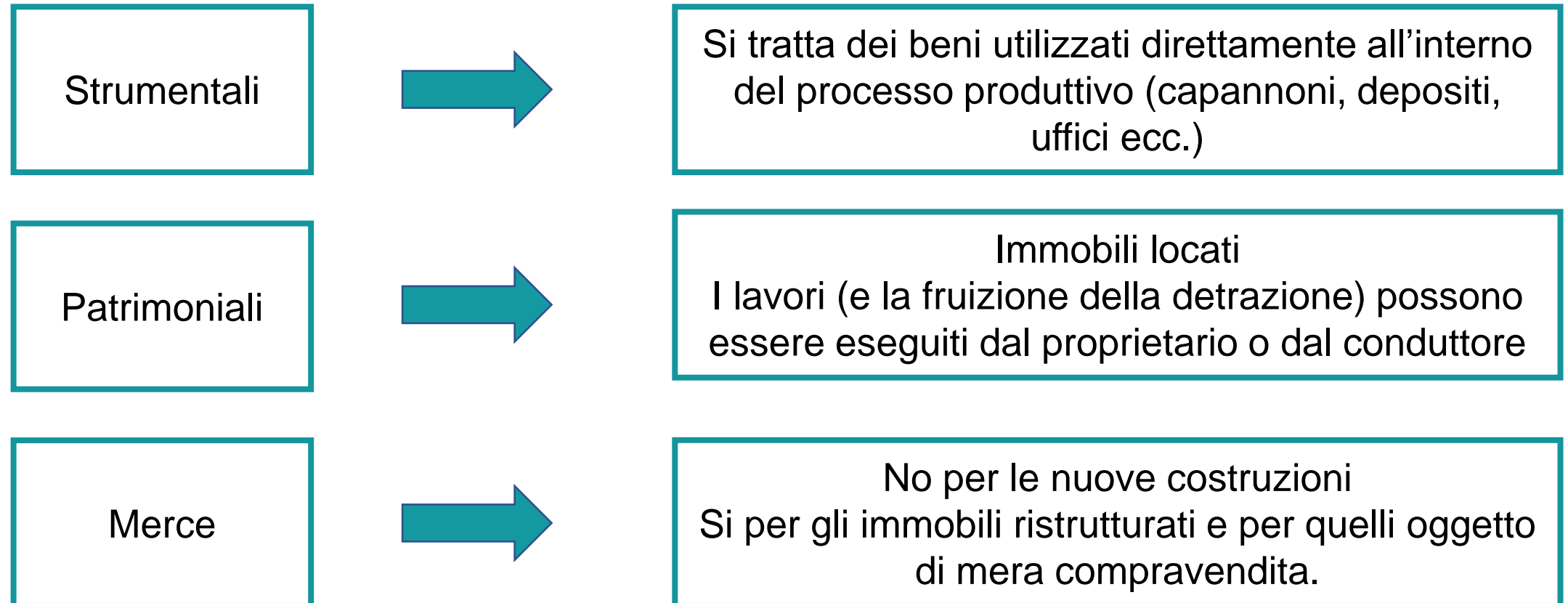
ECO E SISMA BONUS – RISOLUZIONE 34/2020

SOGGETTI BENEFICIARI



ECO E SISMA BONUS – RISOLUZIONE 34/2020

TIPOLOGIE DI IMMOBILI



ECO E SISMA BONUS – RISOLUZIONE 34/2020

Oggetto dell'agevolazione (esempi)

Coibentazione involucro esterno	65 %
Collettori solari per produzione acqua calda	65 %
Finestre ed infissi	50 %
Schermature solari	50 %
Sostituzione della sola caldaia	50 %
Sostituzione impianto riscaldamento	65 %

TRATTAMENTO CONTABILE:

- contabilizzazione della rata annuale in riduzione delle imposte dell'esercizio,
- contributo in conto impianti (diretto o indiretto)
- credito d'imposta (no in quanto si tratta di una detrazione).

Esempio:

Sostituzione finestre: euro 10.000

Detrazione spettante: $50\% = \text{euro } 10.000 * 50\% = 5.000$

Rata annua : $1/10 = 5.000 / 10 = 500$

ECO E SISMA BONUS – RISOLUZIONE 34/2020

Società di capitali → riduzione delle imposte

Primo esercizio

Quota dell'esercizio			
Debiti tributari SP – D.12	IRES CE - 20		500,00

Quota rate future			
Attività per imposte anticipate SP – C.II.5 ter	Imposte anticipate CE – 20		4.500,00

ECO E SISMA BONUS – RISOLUZIONE 34/2020

Società di capitali → riduzione delle imposte

Esercizi futuri

Quota dell'esercizio (in caso di capienza totale)			
Imposte anticipate CE – 20	Attività per imposte anticipate SP – C.II.5 ter		500,00

Quota dell'esercizio (in caso di capienza parziale)			
	Attività per imposte anticipate SP – C.II.5 ter		500,00
Imposte anticipate CE – 20			300,00
Sopravvenienze passive CE – B.14			200,00

ECO E SISMA BONUS – RISOLUZIONE 34/2020

Società di capitali → contributo in conto impianti (metodo indiretto)

Primo esercizio – rilevazione di tutta la detrazione

Rilevazione iniziale			
Risconti attivi SP – D	Contributi CE – A.5		5.000,00

Quota dell'esercizio			
Debiti tributari SP – D.12	Risconti attivi SP – D		500,00

ECO E SISMA BONUS – RISOLUZIONE 34/2020

Società di capitali → contributo in conto impianti (metodo indiretto)

Primo esercizio – rilevazione alternativa della sola quota annuale

Rilevazione della sola quota di competenza			
Debiti tributari SP – D.12	Contributi CE – A.5		500,00

Esercizi successivi – rilevazione alternativa della sola quota annuale

Rilevazione della sola quota di competenza			
Debiti tributari SP – D.12	Contributi CE – A.5		500,00

ECO E SISMA BONUS – RISOLUZIONE 34/2020

Società di capitali → contributo in conto impianti (metodo diretto)

Primo esercizio

Rilevazione iniziale			
	Immobilizzazioni SP - B		5.000,00
Debiti tributari SP – D.12			500,00
Attività per imposte anticipate SP – C.II.5 ter			4.500,00

Esercizi successivi			
Debiti tributari SP – D.12	Attività per imposte anticipate SP – C.II.5 ter		500,00

Società di persone

- la detrazione viene trasferita ai soci,
- i quali possono o meno utilizzarla.

Si tratta di un contributo in conto impianti ?

(la contropartita è un credito v/s soci e non imposte anticipate)

Il trasferimento della detrazione ai soci è una distribuzione di utili ?

(in caso di perdite d'esercizio c'è il problema della distribuzione degli utili solamente se conseguiti)

RIFLESSI FISCALI

Riduzione delle imposte



La detrazione NON viene tassata
Non vi sono «ricavi» in conto economico

Contributo in conto
impianti
Metodo indiretto



L'intera detrazione viene tassata
(contributo in conto economico)
salvo variazione in diminuzione

Contributo in conto
impianti
Metodo diretto



L'intera detrazione viene tassata
(minori ammortamenti in conto economico)

ECO E SISMA BONUS – RISOLUZIONE 34/2020

ORIZZONTE TEMPORALE

La risoluzione 34/2020 invita a riesaminare le controversie pendenti

Spese esercizio 2020



Certamente si

Spese esercizio 2019



Certamente si
Se il bilancio è già stato approvato
posso inserire la detrazione in REDDITI e
modificare il PN di apertura del 2020

ORIZZONTE TEMPORALE

Spese esercizi pregressi



Devo ripresentare le dichiarazioni REDDITI dei
vari anni
Modifico il PN di apertura anno 2020

Occorre in ogni caso inviare tardivamente la scheda
descrittiva all'ENEA entro il termine di presentazione
della prima dichiarazione utile tramite l'istituto della
«remissione in bonis»
Circolare 9.5.2013 n.13 risp. 2.2

ASPETTI CORRELATI

In caso di cessione dell'immobile:

- trasferimento della detrazione all'acquirente dell'immobile (Agenzia delle Entrate circ. 13/2019 p.333 seg.),
- salvo «diverso accordo tra le parti»,
- anche per le società di persone (aspetto mai affrontato dalla prassi/giurisprudenza) ??.

In tal caso è opportuno indicare nell'atto di compravendita che le detrazioni rimangono in capo al cedente.

BONUS FACCIATE

Caratteristiche (art.1 co. 219-221 L.160/2019)

Detrazione d'imposta del 90% sulle:

- spese documentate e sostenute nel 2020,
- relative ad interventi finalizzati al recupero o restauro delle facciate,
- di edifici esistenti,
- ubicati nelle zone A e B ex DM 2.4.68 n.1444,
- senza limiti di spesa.

L'agevolazione compete anche per i lavori effettuati nel 2019 e pagati nel 2020.

BONUS FACCIATE

Ubicazione degli edifici:

- **zona A:** le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o 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% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.

BONUS FACCIATE

Soggetti beneficiari

- persone fisiche privati,
- esercenti arti e professioni,
- soggetti titolari di reddito d'impresa (imprenditori individuali, società di persone, società di capitali),
- società semplici, associazioni tra professionisti, altri enti pubblici e privati.

La detrazione spetta anche per i:

- familiari del possessore o detentore (art.5 co.5 TUIR),
- conviventi di fatto definiti dalla L.76/2016,

nell'immobile ove può esplicarsi la convivenza, anche diverso da quello destinato ad abitazione principale.

BONUS FACCIATE

Titolo di detenzione:

- possesso dell'immobile a titolo di piena proprietà, nuda proprietà o altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o diritto di superficie),
- detenzione in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o comodato.

Il possesso o la detenzione devono essere antecedenti o contestuali:

- all'inizio dei lavori,
- al momento di sostenimento delle spese, se antecedente all'inizio dei lavori.

Occorre che il contratto di locazione o comodato risultino da un atto registrato antecedente o contestuale a tale data.

L'Agenzia delle Entrate, nella circolare 2/2020 afferma che il diritto alla detrazione è precluso in caso di registrazione tardiva del contratto di locazione o comodato.

BONUS FACCIATE

Definizione di facciata

Per facciata si intende:

«Il prospetto esterno di un fabbricato, corrispondente a ciascuno dei lati del suo perimetro»

Gli interventi agevolabili riguardano però esclusivamente le facciate visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico.

In base alla circolare 2/2020 l'agevolazione spetta anche per le facciate delle ville private e di quelle a schiera.

BONUS FACCIATE

Interventi agevolabili

- pulitura e tinteggiatura esterna sulle strutture opache della facciata (con esclusione della superfici confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni non visibili dalla strada o da suolo pubblico),
- interventi di riqualificazione energetica sulle strutture opache influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente dell'edificio,
- consolidamento, ripristino, miglioramento delle caratteristiche termiche anche in assenza dell'impianto di riscaldamento (con esclusione degli infissi),
- consolidamento e ripristino inclusa la sola pulitura e tinteggiatura della superficie,
- interventi sui balconi, ornamenti e fregi,
- lavori riconducibili al decoro urbano (grondaie, pluviali, parapetti, cornicioni, impiantistica presente sulla facciata).

BONUS FACCIATE

Interventi agevolabili – miglioramento dell'efficienza energetica

Gli interventi influenti dal punto di vista termico o che interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente devono soddisfare:

- i requisiti di cui al DM 26.6.2015
- i requisiti di cui alla Tabella 2 dell'allegato B al DM 11.3.2008 con riguardo ai valori di trasmittanza termica.

Il calcolo della percentuale del 10% della superficie deve essere fatto con riferimento al totale della superficie lorda confinante con l'esterno o con i vani freddi o il terreno e non quella visibile dalla strada.

Rimangono immutati tutti gli obblighi di comunicazione ed altri adempimenti all'Enea.

BONUS FACCIATE

Modalità di imputazione delle spese

Soggetti non titolari di reddito d'impresa:

- criterio di cassa (rileva la data del pagamento)

Titolari di reddito d'impresa:

- criterio di competenza,
- a prescindere dal regime contabile adottato
- anche per i semplificati (chiarimento contrario a quanto indicato nella risp. 4672018 ai fini dell'ecobonus)

Parti comuni degli edifici:

- rileva la data del bonifico effettuato dal condominio,
- a prescindere da dal bonifico del condomino (purché effettuato entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi cui si riferisce la detrazione)

BONUS FACCIATE

Modalità di pagamento

Soggetti non titolari di reddito d'impresa:

- bonifico bancario
- con la causale del versamento
- ed il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA o il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato,
- sul bonifico verrà operata al fornitore la ritenuta dell'8%

Soggetti titolari di reddito d'impresa:

- non è necessario il bonifico,
- ma va bene qualunque forma di pagamento senza indicazione dei codici fiscali/P.IVA,
- sul bonifico non è prevista alcuna ritenuta.

BONUS FACCIATE

Modalità di fruizione

La detrazione del 90% delle spese:

- viene ripartita in 10 quote annuali costanti di pari importo,
- nei limiti, per ciascuna rata, dell'imposta lorda di ciascun beneficiario. L'eccedenza viene persa.

La detrazione può essere oggetto di:

- cessione a terzi,
- sconto sul corrispettivo.