

D.L. Agosto: le novità dopo la conversione

Oggetto

Veranda abusiva: superbonus del 110% per le parti comuni

Domanda

Superbonus: una veranda abusiva di un immobile, può bloccare gli interventi superbonus del condominio?

Risposta

Il beneficio della detrazione richiede, preventivamente, l'effettuazione di alcune valutazioni tecniche circa la fattibilità degli interventi indicati dal legislatore per ottenere un risparmio di imposta del 110 per cento.

I tecnici dovranno valutare preventivamente la conformità edilizia ed urbanistica dell'edificio oggetto del successivo intervento agevolato. In mancanza di tali conformità, quindi in presenza di abusi, fatte salve alcune limitate eccezioni, nessun intervento potrà attribuire al proprietario o detentore i bonus previsti dal legislatore. In buona sostanza la possibilità di fruire della "detrazione rinforzata" del 110 per cento non rappresenta il "mezzo" per rimuovere gli eventuali abusi edilizi precedentemente commessi.

Ai sensi del nuovo comma 13-ter, introdotto in fase di conversione del Dl Agosto n. 104/2020, i lavori sulle parti comuni degli edifici in cui una o più unità abitative presentano irregolarità urbanistiche e catastali possono comunque essere agevolati: sarà possibile fruire del superbonus del 110% per i lavori eseguiti sulle parti comuni che saranno ora oggetto di asseverazione da parte dei tecnici abilitati.

Oggetto**Detrazione del 110% per più di due unità abitative****Domanda**

Superbonus: una persona fisica comproprietaria di 3 immobili siti in 3 condomini differenti i quali hanno tutti deliberato interventi superbonus, può godere su tutti e 3 della detrazione del 110%?

Risposta

L'art. 119, comma 10 prevede espressamente che le persone fisiche possono beneficiare della detrazione di cui ai commi da 1 a 3 per gli interventi realizzati sul numero massimo di due unità immobiliari. La disposizione non fa alcun riferimento alla circostanza che i predetti immobili costituiscano "residenze secondarie" a disposizione. Non è quindi necessario che almeno uno dei due immobili sia costituito dall'abitazione principale.

Inoltre, tale limitazione non opera per le spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio, per i quali sarà possibile fruire del superbonus anche nel caso in cui il soggetto partecipi alle spese per gli interventi condominiali riferibili a più di due unità.

Infine, per ciò che riguarda i lavori finalizzati alla prevenzione del rischio sismico, che consentono anch'essi di beneficiare della detrazione del 110 per cento, rispetto ai lavori finalizzati al risparmio energetico, non si applica il limite di due unità immobiliari. Infatti, tale limite è previsto dal comma 10 che fa riferimento all'esecuzione dei lavori da parte di persone fisiche di cui ai commi da 1 a 3. La possibilità di applicare la detrazione del 110 per cento al sismabonus è indicata nel comma 4. Il contribuente potrà così fruire della "detrazione rinforzata" per i lavori finalizzati alla riduzione del rischio sismico eseguiti anche su tre o più unità immobiliari.

Oggetto**Anticipi da parte del cessionario del 110%****Domanda**

Superbonus: in caso di cessione del credito è possibile che il cessionario anticipi al cedente una parte dell'importo prima che sia inviata la domanda di cessione del credito?

Risposta

Sì, è esattamente ciò che succede oggi con le banche che concedono i prestiti ponte, volti a finanziare l'esecuzione dei lavori agevolabili per SAL.

Oggetto**Comunicazione cessione/sconto: invii multipli****Domanda**

Superbonus: devono essere inviate più comunicazioni all'ADE nel caso in cui un soggetto effettui su un medesimo immobile più interventi contraddistinti da codici identificativi diversi (da 1 a 27)? E in quale caso necessitano più visti di conformità del commercialista? Solo se ci sono più stati avanzamento?

Risposta

Premesso che il visto di conformità deve essere applicato solo per le cessioni o sconti aventi ad oggetto il beneficio del 110% (e non per tutti i casi previsti dall'articolo 121 del D.L. 34/2020), se vi sono più interventi per i quali occorre apporre il visto di conformità sarà necessario trasmettere più comunicazioni. Il visto di conformità per ciascun intervento deve essere apposto inoltre non solo alla fine dei lavori ma anche alla maturazione dei singoli. Come chiarito con Provv. Del 12 ottobre 2020, l'invio di successive comunicazioni non sarà sostitutivo di quelle precedentemente inviate (salvo che non sia valorizzato l'apposito campo e non sia indicato il protocollo telematico dell'istanza da sostituire).

Oggetto**Rivalutazione dei beni non ammessa in contabilità semplificata****Domanda**

Chiederei di approfondire la problematica per le società di persone in contabilità semplificata relativamente al tema della rivalutazione. Dalla stampa specializzata parrebbero escluse le società di persone dal pagamento dell'imposta sostitutiva del 10%. Mi sembrerebbe troppo vantaggioso pagare il 3% per rivalutare e qualora dovessi distribuire le riserve non pagare nulla. Mi parrebbe però assurdo non poter pagare il 10% e di conseguenza pagare interamente quando distribuisco considerato che la società continuerà ad essere in contabilità semplificata. In tal caso quanto dovrei pagare?

Penso al caso della snc che rivaluta gli immobili e magari tra qualche anno li rivende per poi effettuare prelevamenti soci relativi gli introiti della vendita che se fosse stata in contabilità ordinaria avrebbero costituito una distribuzione delle riserve di rivalutazione.

Risposta


L'articolo 110 del DL 104/2020 (c.d. "decreto Agosto") ha introdotto una nuova rivalutazione dei beni d'impresa che permette di adeguare i valori contabili di singoli beni iscritti in bilancio al 31 dicembre 2019 a quelli correnti di mercato. La rivalutazione è stata introdotta con l'obiettivo di aiutare le imprese in difficoltà nella copertura delle perdite, offrendo loro uno strumento che gli permetta di patrimonializzarsi a costo zero. In aggiunta, le imprese hanno la possibilità di conferire riconoscimento fiscale ai maggiori valori iscritti pagando un'imposta sostitutiva del 3% rateizzabile in tre rate.

Esistono tre modalità alternative per effettuare la rivalutazione dei beni:

- la rivalutazione del solo costo storico;
- la rivalutazione del costo storico e del fondo ammortamento;
- la riduzione del fondo ammortamento. In tutti e tre i casi, la disciplina richiede l'iscrizione di una riserva di rivalutazione.

Stante il rinvio da parte della norma all'art. 15 della Legge n. 342/2000, per l'applicazione della è possibile seguire le indicazioni già fornite per le precedenti rivalutazioni (vd rivalutazione ex D.Lgs. 185/2008) secondo cui la riserva in sospensione di imposta non viene iscritta qualora la rivalutazione sia effettuata in relazione a beni di una società che ha adottato una contabilità semplificata.

In particolare, al quesito 4.2 della Circolare n. 5/2001 è stato chiesto "In tema di rivalutazione dei beni dell'impresa di cui agli artt. 10 e seguenti del collegato alla legge finanziaria per il 2000, si chiede come possa essere applicato il dettato dell'art. 13 alle imprese in contabilità semplificata. In questi casi, infatti, non può parlarsi di contabilizzazione della rivalutazione né di "riduzione di riserva", e non è possibile individuare il momento in cui il saldo di rivalutazione, ai sensi del terzo comma dell'art. 13, concorra a formare il reddito imponibile della società e/o quello dei soci". La risposta fornita dall'Amministrazione finanziaria è la seguente "Per i soggetti in contabilità semplificata le disposizioni degli artt. 10 e seguenti della legge n. 342/2000 si applicano solo in quanto compatibili. La disciplina relativa all'evidenziazione ed utilizzazione del saldo attivo richiede la redazione di un bilancio e, dunque, non può essere applicata a tali soggetti. Al riguardo, infatti, l'ultimo periodo del comma 2 dell'art. 15 prevede, in assenza di un bilancio che dia evidenza contabile al patrimonio dell'impresa, che le informazioni relative alle rivalutazioni trovino evidenza in un prospetto bollato e vidimato dal quale devono risultare solo i prezzi di costo e le rivalutazioni operate. Ne consegue pertanto che l'ipotesi della tassabilità della distribuzione del saldo attivo di rivalutazione non è applicabile ai soggetti in contabilità semplificata".

Oggetto**Tax credit locazioni per più immobili****Domanda**

Una srl che svolge diverse attività usufruisce per il credito d'imposta per l'affitto d'azienda pari al 30% ai sensi dell'art 28 del DL rilancio, può ugualmente avere il credito d'imposta per la locazione dell'immobile (per un'altra attività rispetto all'affitto d'azienda)? Per lo stesso periodo? In pratica si chiede di sapere se in capo alla medesima azienda possano convivere il credito d'imposta sia per la locazione dell'immobile che per l'affitto dell'azienda, considerando che l'immobile riguarda gli uffici amministrativi.

Risposta

L'articolo 28 del decreto Rilancio ha introdotto un credito di imposta pari al 30% dei canoni di affitto d'azienda a favore dei soggetti esercenti attività d'impresa, arte o professione, con ricavi o compensi non superiori a 5 milioni di euro nel periodo d'imposta precedente a quello in corso alla data di entrata in vigore del decreto stesso. Per avere accesso al beneficio, uno dei requisiti richiesti dalla norma è quello di aver conseguito un calo del fatturato e dei corrispettivi pari ad almeno il 50% rispetto al medesimo periodo di riferimento del 2019 (ad esclusione dei soggetti che hanno iniziato l'attività a partire dall'01.01.2019 e per i soggetti il domicilio fiscale o la sede operativa nel territorio di comuni colpiti da eventi calamitosi con stato di emergenza già in vigore alla data di dichiarazione dello stato di emergenza da COVID-19).

La misura del credito di imposta scende al 10% nel caso di superamento della soglia di 5 milioni per le attività di vendita al dettaglio.

Inoltre, il credito di imposta è calcolato sulla base dei canoni corrisposti nel 2020.

La norma non impone alcun vincolo in relazione al numero degli immobili oggetto di locazione, né della categoria catastale degli stessi. Pertanto, pur ritenendo utili dei chiarimenti ufficiali sul tema e fermo restando il rispetto dei requisiti previsti dalla norma, si ritiene che la Srl potrà accedere al beneficio per entrambe le situazioni prospettate.

Oggetto**Fattura di acquisto RT e credito di imposta****Domanda**

Fattura registratore di cassa registrata nel 2019, il pagamento effettuato nel 2020. Il credito va inserito nel modello redditi 2020 o 2021?

Risposta

Il caso è stato già oggetto di approfondimento nel Dossier Casi "Bonus e comunicazioni: indicazioni per l'uso", di cui si riporta di seguito la risposta fornita "Affinché si possa usufruire del credito d'imposta, il provvedimento prot. n° 49842/2019 stabilisce che la spesa debba essere documentata da fattura e che il relativo pagamento debba avvenire con modalità tracciabile. Il contributo è concesso all'esercente come credito d'imposta di pari importo utilizzabile in compensazione tramite modello F24, a decorrere dalla prima liquidazione periodica dell'IVA successiva al mese in cui è registrata la fattura relativa all'acquisto o all'adattamento del misuratore fiscale ovvero, qualora il soggetto passivo sia esonerato ex lege da tale adempimento, dalla prima liquidazione periodica dell'IVA successiva al mese di acquisto/adattamento e di suo avvenuto pagamento (circ. Agenzia delle Entrate 3/2020, § 4).

Il fatto di aver registrato la fattura relativa all'acquisto o adeguamento, di averla pagata, di aver rispettato i termini per l'utilizzo in compensazione, di aver compilato correttamente il modello F24 e di averlo inviato tramite i canali messi a disposizione dell'Agenzia delle Entrate non è sufficiente per vedersi riconosciuto il credito d'imposta.

Per completare l'iter, infatti, sarà necessario compilare il quadro RU della dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta in cui il credito è sorto e (nel caso si tratti di anno diverso) è stato utilizzato, quindi anche nelle dichiarazioni degli anni d'imposta successivi, fino a quando se ne conclude l'utilizzo".

Oggetto**Proroga parziale per saldo e acconto imposte****Domanda**

Se un contribuente ha provveduto a versare il saldo al 20/07 o 20/08 ma non l'acconto potrà ora versare quest'ultimo con la maggiorazione dello 0,8%?

Risposta

Nel corso dell'iter parlamentare di conversione in legge del decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104, recante misure urgenti per il sostegno e il rilancio dell'economia (approvato con il nuovo titolo "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104, recante misure urgenti per il sostegno e il rilancio dell'economia"), sono state apportate rilevanti modifiche alle principali misure di sostegno per famiglie e imprese al fine di contrastare la crisi da Coronavirus.

Oltre alla prima proroga al 30 aprile 2021 per il versamento del II acconto delle imposte sui redditi e dell'IRAP, è stata approvata anche la proroga al 30 ottobre dei versamenti a saldo e I acconto, con la maggiorazione dello 0,8% (ricordiamo che la scadenza era stata da ultimo fissata al 20 agosto con maggiorazione dello 0,4%) senza applicazione di sanzioni.

Destinatari della misura sono i soggetti che esercitano attività economiche per le quali sono stati approvati gli ISA e che dichiarano ricavi o compensi di ammontare non superiore al limite stabilito, per ciascun indice, dal relativo decreto di approvazione degli ISA, compresi quelli che rientrano in cause di esclusione e quelli in regime forfetario, che abbiano subito una diminuzione del fatturato o dei corrispettivi di almeno il 33% nel primo semestre dell'anno 2020 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

La misura trova applicazione per coloro i quali non abbiano eseguito i predetti versamenti in tutto o in parte: conseguentemente, è ammessa la possibilità di regolarizzare il versamento relativo soltanto al I acconto.

Oggetto**Tax credit locazioni per affittacamere****Domanda**

Con un contratto di locazione di un A3 ad uso foresteria ed invece l'immobile viene utilizzato (attività non prevalente per il contribuente) per l'attività di affittacamere, spetta il credito d'imposta affitti?

Risposta

Per poter rispondere correttamente alla domanda, è necessario comprendere che tipo di attività viene svolta dal soggetto conduttore che intende fruire del credito di imposta in commento.

L'articolo 28 del decreto Rilancio n. 34/2020 prevede il riconoscimento a favore dei soggetti esercenti attività d'impresa, arte o professione, con ricavi o compensi non superiori a 5 milioni di euro nel periodo d'imposta precedente a quello in corso alla data di entrata in vigore del decreto stesso, di un credito d'imposta nella misura del 60 per cento (ridotto al 20% per i soggetti che superino la soglia di 5 milioni di euro) dell'ammontare mensile del canone di locazione, di leasing o di concessione di immobili ad uso non abitativo destinati allo svolgimento dell'attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo.

Il credito spetta

→ con riferimento a ciascuno dei mesi di marzo, aprile e maggio e giugno;

per le strutture turistico ricettive con attività solo stagionale, con riferimento a ciascuno dei mesi di aprile, maggio, giugno e luglio

Come disposto dal comma 3 dell'articolo 28 del D.L. 34/2020, il credito d'imposta viene riconosciuto, indipendentemente dalla verifica dell'ammontare dei ricavi o compensi dell'esercizio precedente, a favore delle strutture alberghiere e agrituristiche. Una delle principali novità introdotte dall'art. 77 del DI di Agosto è l'estensione della predetta esenzione anche per le strutture termali.

Tali strutture sono individuate dalla Circolare 14/E tramite il codice ATECO 55. A titolo esemplificativo e non esaustivo, si citano:

alberghi, fornitura di alloggio di breve durata presso alberghi (come resort, motel, residence, pensioni, hotel attrezzati per ospitare conferenze),

alloggi per vacanze e altre strutture per brevi soggiorni, villaggi turistici, ostelli della gioventù, rifugi di montagna, colonie marine e montane; affittacamere per brevi soggiorni, case ed appartamenti per vacanze, bed and breakfast, residence e via discorrendo.

Tra i beneficiari del credito di imposta:

sono compresi coloro che svolgono l'attività alberghiera o agrituristica in modo stagionale;
sono esclusi i soggetti che non esercitano abitualmente l'attività alberghiera o agrituristica.

Rimane ferma invece la verifica dell'ulteriore requisito del calo di fatturato / corrispettivi ovvero che sia intervenuto nel mese di riferimento una riduzione di almeno il 50% del fatturato e corrispettivi rispetto allo stesso mese dell'anno precedente.

Il credito di imposta scende al 30% del canone nei casi contratti di affitto d'azienda e contratti a prestazioni complesse ovvero al 10% per le imprese con ricavi e compensi 2019 superiori a 5 milioni di euro.

Si tenga inoltre con che con riferimento alla misura del credito di imposta per negozi e botteghe di cui all'articolo 65 del decreto legge 17 marzo 2020, n. 18 (c.d. Decreto "Cura Italia") è stato chiarito che con riferimento allo svolgimento di più attività, è possibile richiamare i chiarimenti forniti con circolare n. 8/E del 2020, benché relativi alla disciplina della sospensione dei pagamenti: "è necessario che le attività rientranti tra quelle oggetto di sospensione siano svolte in maniera prevalente rispetto alle altre esercitate dalla stessa impresa (intendendosi per tali quelle da cui deriva, nell'ultimo periodo d'imposta per il quale è stata presentata la dichiarazione, la maggiore entità dei ricavi o compensi)". Pertanto, si ritiene possibile poter fruire del beneficio in esame, posto che la ratio della norma è la medesima.

Inoltre, con riferimento ai criteri di calcolo, un caso analogo è stato esaminato con la Risposta n. 468 del 13.10.2020 con cui è stato chiarito che il soggetto in possesso dei requisiti possa fruire del credito di imposta determinato in misura pari al 60% dell'intero canone corrisposto, a prescindere dal fatto che nel medesimo locale siano svolte entrambe le attività e, quindi, anche dai mq occupati per ciascuna di esse.

Oggetto**CFP per tabacchi****Domanda**

Contribuente in contabilità ordinaria che svolge attività di bar e vendita di generi di monopolio e giochi e scommesse (slot ecc...), i ricavi da prendere in considerazione riguardo il fondo perduto sono i ricavi totali (vendita tabacchi e vendita gratta e vinci ecc...) o solamente gli aggi (es. i tabacchi vengono registrati a costi ricavi e rimanenze)?

Risposta

L'articolo 25 del D.L. n. 34/2020, dispone il riconoscimento di un contributo a fondo perduto a favore dei soggetti esercenti attività d'impresa e di lavoro autonomo e di reddito agrario, titolari di partita IVA.

Per poter usufruire del contributo in parola, devono sussistere le seguenti condizioni:

1. conseguimento, nell'anno 2019, di un ammontare di ricavi o compensi non superiore a 5 milioni di euro. Per i soggetti esercenti attività di impresa o di lavoro autonomo occorre far riferimento rispettivamente ai ricavi di cui all'articolo 85, comma 1, lettere a) e b) e ai compensi di cui all'articolo 54, comma 1, del TUIR;
2. ammontare del fatturato e dei corrispettivi del mese di aprile 2020 inferiore ai due terzi dell'ammontare del fatturato e dei corrispettivi del mese di aprile 2019.

L'ammontare del contributo è determinato applicando una percentuale alla differenza tra l'ammontare del fatturato e dei corrispettivi del mese di aprile 2020 e l'ammontare del fatturato e dei corrispettivi del mese di aprile 2019. La predetta percentuale è pari:

- al 20%, per i soggetti con ricavi o compensi indicati dalla norma non superiori a 400.000 euro nel periodo d'imposta precedente a quello in corso alla data di entrata in vigore del decreto n. 34/2020 (19 maggio 2020);
- al 15%, per i soggetti con ricavi o compensi indicati dalla norma superiori a 400.000 euro e fino a un milione di euro nel periodo d'imposta precedente a quello in corso alla data di entrata in vigore del decreto;
- al 10%, per i soggetti con ricavi o compensi superiori a un milione di euro e fino a cinque milioni di euro nel periodo d'imposta precedente a quello in corso alla data di entrata in vigore del decreto.

Con riferimento ai tabacchi, si ritiene utile richiamare la circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 15/E del 13 giugno 2020, paragrafo 2, in cui, al fine di individuare la soglia massima dei 5 milioni di euro che permette la possibilità di ricevere il contributo, è stato chiarito che "Per i rivenditori, in

base a contratti estimatori, di giornali, di libri e di periodici, anche su supporti audiovideomagnetici, e per i distributori di carburante e rivendita di tabacchi e beni di monopolio, sempre ai fini della determinazione del summenzionato limite, si ritiene sia necessario fare riferimento alla nozione di ricavi determinata secondo le modalità di cui all'articolo 18, comma 10, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600”.