

Le novità fiscali dopo l'estate – 1^a parte

Oggetto

Tax credit locazioni: estensione al mese di giugno

Domanda

Il credito di imposta locazioni, per i negozi al dettaglio con volume di affari superiore a 5 milioni di euro, spetta anche per il mese di giugno.

Risposta

Per effetto delle modifiche apportate dall'art. 77 del DL 104/2020 (cd Decreto di Agosto) alla disciplina del credito d'imposta per canoni di locazione degli immobili ad uso non abitativo e affitto d'azienda, di cui all'art. 28 del Decreto Rilancio, decreto Legge 34 del 19 maggio 2020, l'agevolazione è stata estesa, sotto il profilo temporale, anche al mese di giugno per la generalità dei soggetti ammessi (e al mese di luglio, per le sole imprese operanti nel settore turistico-alberghiero).

Pertanto, nel rispetto di tutte le ulteriori condizioni previste dalla norma, il credito d'imposta spetterà nella misura al 60% del canone di locazione degli immobili ad uso non abitativo corrisposto per il mese di giugno. Rimane altresì ferma la misura ridotta del 20% dei canoni per le imprese esercenti attività di commercio al dettaglio con ricavi e compensi 2019 superiori a 5 milioni nel periodo d'imposta precedente a quello in corso alla data di entrata in vigore del decreto.

Oggetto**Accordi di riduzione del canone: tempistiche di fruizione del tax credit locazioni****Domanda**

Canone locazione pagato in misura ridotta: posso usufruire subito del credito d'imposta del 60% del canone ridotto senza aver ancora comunicato l'accordo di riduzione canone?

Risposta

La disciplina civilistica in materia di locazioni prevede la facoltà delle parti di stabilire una riduzione, anche solo temporanea, del canone di locazione dovuto.

Nel caso in cui locatore e locatario si accordino per la riduzione del canone di locazione non è necessaria la registrazione della modifica del contratto. Ciò in quanto non deve essere riliquidata l'imposta di registro. Non è necessario, quindi, effettuare alcuna comunicazione all'Agenzia delle Entrate.

Il tema è stato affrontato dalla Risoluzione n. 60/E del 28 giugno 2010. Secondo l'Amministrazione Finanziaria non si ravvisa, in particolare, nell'accordo di riduzione del canone una ipotesi di risoluzione dell'originario rapporto contrattuale; secondo il consolidato orientamento della Cassazione, infatti, "... le sole variazioni del canone non sono di per sé indice di una novazione di un rapporto di locazione, trattandosi di modificazioni accessorie della corretta obbligazione [...] la novazione oggettiva del rapporto obbligatorio postula, infatti, il mutamento dell'oggetto o del titolo della prestazione, ex art. 1230 c.c." (Cass. n. 5776/2003).

Conseguentemente, secondo la medesima risoluzione citata, non sussiste alcun obbligo di registrazione dell'accordo di riduzione del canone. In mancanza di tale obbligo, l'atto in questione non è riconducibile tra quelli soggetti a registrazione in termine fisso (art. 5 del D.P.R. n. 131/1986).

La registrazione può quindi essere effettuata facoltativamente, cioè con l'intento di ottenere la data certa dell'accordo di riduzione del canone e dimostrare all'Agenzia delle Entrate che l'imponibile fiscale ai fini delle imposte sui redditi è diminuito. Si tratterebbe, quindi di una registrazione volontaria esente dall'imposta di bollo e dall'imposta di registro.

In ogni caso, l'interpretazione sarebbe "penalizzante", considerato che il conduttore andrebbe a determinare un credito di imposta su una base di calcolo più bassa.

Rimane fermo, tra gli altri, il rispetto del requisito di avvenuto pagamento del canone entro il 31.12.2020.

Oggetto**Modalità di fruizione del superbonus da parte del coniuge****Domanda**

Mia moglie è proprietaria della casa per una quota pari al 100% ma non è titolare di alcun reddito. Per godere del superbonus 110% devo obbligatoriamente farmi intestare le fatture (come marito convivente)?

Risposta

Il Decreto Rilancio individua tra i soggetti destinatari del Superbonus “le persone fisiche, al di fuori dell’esercizio di attività di impresa, arti e professioni”. La predetta detrazione, riguarda tutti i contribuenti residenti e non residenti nel territorio dello Stato che sostengono le spese per l’esecuzione degli interventi agevolati.

Ha diritto alla detrazione, purché sostenga le spese e sia intestatario di bonifici e fatture il familiare convivente del possessore o detentore dell’immobile oggetto dell’intervento: il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado.

Si precisa che pagamento deve essere effettuato mediante bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA, ovvero, il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

Oggetto**Cessione parziale del Superbonus del 110%****Domanda**

Posso cedere parzialmente la detrazione del 110% alla banca?

Risposta

Ai sensi dell'articolo 121 del decreto Rilancio, il credito di cui all'art. 119 maturato a fronte di spese sostenute dal 01.07.2020 al 31.12.2021 è cedibile a soggetti terzi solo se dette spese fanno riferimento a determinate categorie di interventi:

- recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16bis, comma 1, lettera a) e b) del TUIR;
- efficienza energetica di cui all'art. 14 del D.L. n. 63/2013;
- adozione di misure antisismiche di cui all'art. 16 D.L. n. 63/2013;
- recupero e restauro della facciata degli edifici esistenti;
- installazione di impianti fotovoltaici di cui all'art. 16 bis del TUIR;
- installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici di cui all'art. 16 ter D.L. 63/2013.

In tali casi, la cessione del credito di imposta può essere disposta in favore:

- dei fornitori di beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi
- di altri soggetti (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti)

di istituti di credito e intermediari finanziari, in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori che, con riferimento agli interventi ammessi al Superbonus, non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo. Il primo stato di avanzamento, inoltre, deve riferirsi ad almeno il 30% e il secondo ad almeno il 60% dell'intervento medesimo.

Oggetto

Limiti di spesa nei condòmini

Domanda

Per un condominio, i limiti relativi alla detrazione del 110% devono essere calcolati pro-capite?

Risposta

La disciplina di cui all'articolo 119 del Decreto rilancio fissa limiti di spesa e quindi di detrazione differenziati per ciascuna tipologia di intervento. In generale, nel caso di condòmini, vengono fissate delle soglie, da moltiplicare per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio.

Più nel dettaglio:

- per gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate, la detrazione (pari a 50.000), sono stati fissati i seguenti limiti di spesa:
 - 40.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da 2 a 8 unità immobiliari;
 - 30.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari.
- Interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti, per cui la detrazione complessiva viene calcolata su una spesa massima pari a:
 - 20.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti fino a 8 unità immobiliari;
 - 15.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari.

Oggetto**Altre spese ammissibili: i compensi corrisposti a tecnici e consulenti****Domanda**

Il compenso per l'amministratore di condominio è incluso nella base di calcolo della detrazione del 110%?

Risposta

Il comma 15 dell'art. 119 del Decreto Rilancio n. 34/2020 prevede che "rientrano tra le spese detraibili per gli interventi di cui al presente articolo quelle sostenute per il rilascio delle attestazioni e delle asseverazioni di cui ai commi 3 e 13 e del visto di conformità di cui al comma 11".

In particolare, saranno agevolabili i compensi corrisposti:

- a dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali, consulenti del lavoro e CAF per il rilascio del visto di conformità;
- ai tecnici abilitati al rilascio delle certificazioni energetiche e ai professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico per gli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico.

Sul punto, è inoltre intervenuta la Circolare dell'Agenzia delle Entrate 08.08.2020, n. 24/E, con cui è stato chiarito che tra le "altre spese" agevolabili possono rientrare:

- le spese sostenute per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre spese professionali connesse, comunque richieste dal tipo di lavori (ad esempio, l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, le spese preliminari di progettazione e ispezione e prospezione);
- gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi (ad esempio, le spese relative all'installazione di ponteggi, allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, l'imposta sul valore aggiunto qualora non ricorrano le condizioni per la detrazione, l'imposta di bollo e i diritti pagati per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi, la tassa per l'occupazione del suolo pubblico pagata dal contribuente per poter disporre dello spazio insistente sull'area pubblica necessario all'esecuzione dei lavori).

Il compenso per l'amministratore di condominio deve essere escluso dalla base di calcolo della detrazione del 110%, qualora lo stesso non trovi allocazione in alcuna delle suddette tipologie di spesa.


Oggetto**Certificazione da parte del commercialista****Domanda**

Chiedo se si può chiarire cosa esattamente va certificato dal commercialista.

Risposta

I professionisti di cui all'articolo 35 del decreto legislativo n. 241 del 1997, dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) e i responsabili dell'assistenza fiscale dei CAF, incaricati per il rilascio del visto di conformità necessario ai fini dell'opzione per la cessione o lo sconto del Superbonus ai sensi di quanto previsto dall'articolo 121 del Decreto Rilancio n. 34/2020, sono tenuti a verificare la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati.

In particolare, trattasi dei documenti rilasciati da parte di tecnici abilitati e di professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico secondo le rispettive competenze professionali, e iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali di appartenenza, che consentono di dimostrare che l'intervento realizzato è conforme ai requisiti tecnici richiesti e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi di efficientamento energetico e antisismici.

Oggetto**Calcolo del Sismabonus in caso di acquisto****Domanda**

Buongiorno, in caso di acquisto di un appartamento da un'impresa costruzioni, il Sismabonus deve essere calcolato nella misura massima di 96.000 x 110%, a prescindere dal costo dell'appartamento?

Risposta

L'articolo 119 del DL rilancio n.34/2020 ha innalzato la percentuale di detrazione al 110% per gli interventi di cui ai commi da 1-bis a 1-septies del citato articolo 16 del DL n.63/2013. In particolare, l'Agenzia delle Entrate, con Circolare 08.08.2020, n. 24/E ha chiarito che:

L'aliquota più elevata si applica, infine, anche alle spese sostenute dagli acquirenti delle cd. case antisismiche, vale a dire delle unità immobiliari facenti parte di edifici ubicati in zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 (individuate dall'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006) oggetto di interventi antisismici effettuati mediante demolizione e ricostruzione dell'immobile da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che entro 18 mesi dal termine dei lavori provvedano alla successiva rivendita (comma 1-septies). Gli importi di spesa ammessi al Superbonus sono pari a 96.000 euro, nel caso di acquisto delle "case antisismiche".

Ciò significa che per una spesa di importo pari o superiore a 96.000 euro, la detrazione spettante sarà pari a 105.600.

Oggetto**Calcolo della detrazione per il cappotto termico****Domanda**

E' possibile chiarire gli importi delle detrazioni? Ad esempio, per il cappotto termico su condomini il limite di 40.000 fino a 8 unità è già il 110%, con la conseguenza che i lavori dovranno essere massimo 36.363,00 circa?

Risposta

Per gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali ed inclinate (cd cappotto termico) il Superbonus è calcolato su un ammontare complessivo delle spese che, nel caso di edifici composti da un minimo di 2 ad un massimo di 8 unità immobiliari, è pari a 40.000 euro. Su tale importo, deve essere applicata la percentuale del 110%, con la conseguenza che la detrazione massima spettante sarà pari a 44.000 euro.