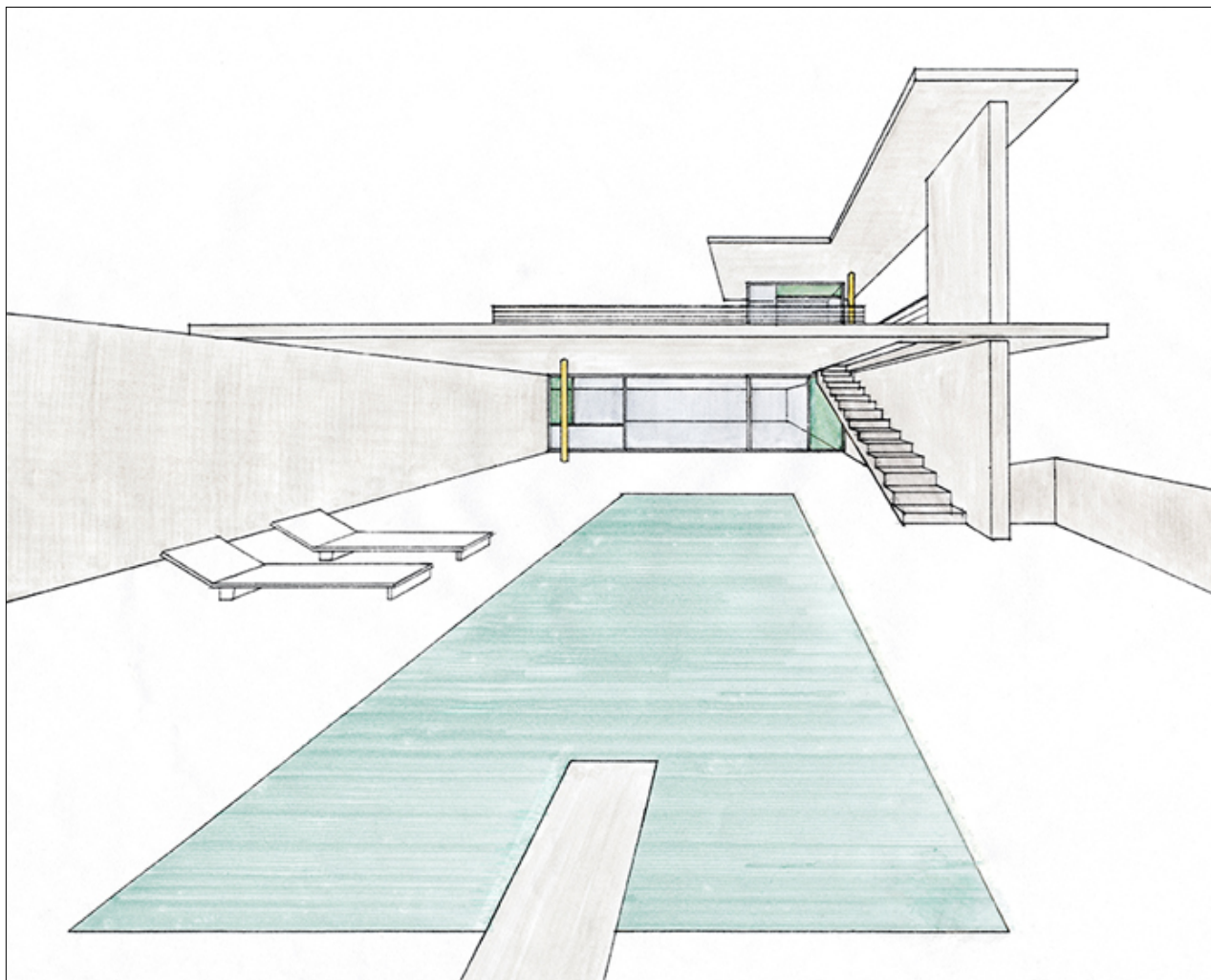




Bonus 110%: alcune considerazioni

Parte 2

Il Decreto Rilancio - Art. 119 e 121 - D.L. 34/2020

Alcune considerazioni su aspetti nati dall'applicazione di una normativa che ancora sta chiarendo alcuni suoi aspetti.

12 novembre 2020

IL BONUS AL 110% COME FUNZIONA IN TEMA DI...

Sulla Soggettività passiva delle persone fisiche

Il dubbio: Che tipo di controlli deve la ditta esecutrice in riferimento alla capacità dei singoli condomini di accedere al Superbonus?

Dalla lettura degli articoli della norma si evince come siano poste una serie di condizioni affinché si possa accedere alle agevolazioni del 110%, nasce quindi il dubbio di capire se e quali controlli debba fare la ditta in capo alle persone fisiche prima di far partire i lavori.

La risposta: Bisogna fare una premessa, l'architettura della norma NON prevede in capo alla ditta esecutrice l'obbligo di alcun controllo sostanziale (controlli fatti in parte dai tecnici e da chi invierà la comunicazione di cessione del credito ma che in ogni caso, e a stretta interpretazione letterale della norma, dovranno asseverare i requisiti e gli aspetti tecnici, da un lato, e vistare la corretta predisposizione documentale dall'altro), questo perchè la capacità di poter fruire dell'agevolazione rientra, per talune fattispecie, nella sfera strettamente personale di ogni contribuente (come ad esempio il numero di immobili oggetto di intervento e l'eventuale titolo di convivenza utile ai fini dell'agevolazione) su cui gli altri attori coinvolti non sono tenuti ad entrare. A supporto di tale lettura infatti si consideri che il credito acquisito in buona fede (anche da chi ha fatto i lavori) è inattaccabile e l'unico a rispondere nei confronti dell'Agenzie delle Entrate sarà il contribuente. Il consiglio quindi è quello di rivolgersi al proprio commercialista e chiedere un controllo di sicurezza in base alla propria situazione personale e alla convenienza nel tipo di scelta da effettuare per essere sicuri di avere i requisiti per beneficiare dell'agevolazione; tuttavia per far in modo di evitare possibili incomprensioni che portino la ditta a non esser pagata se non attraverso procedure legali, si porrà una analisi generica sui requisiti in capo alle persone fisiche.

Il decreto rilancio riconosce la possibilità di fruizione del c.d. superbonus al 110% a:

- Contribuenti
- Al di fuori dell'esercizio d'impresa, arti o professioni;
- Su immobili NON delle categorie catastali A1, A8 e A9;
- Per un massimo di due unità immobiliari (approfondimento sul quesito successivo).

Con il termine di contribuente la norma ha voluto dare la possibilità di fruire del bonus non solo ai proprietari degli immobili ma a tutti quei soggetti che siano in grado di produrre redditi e che vantino un qualche titolo idoneo di possesso sull'immobile (proprietà, nuda proprietà, usufrutto, uso, abitazione, superfici, locazione, familiare convivente, convivente...) regolarmente registrato o riscontrabile. Ad esempio non verrebbe riconosciuto il Bonus all'inquilino con contratto non registrato mentre nel caso di un contratto di locazione regolarmente registrato il conduttore dovrebbe richiedere l'autorizzazione del proprietario per l'effettuazione dei lavori. Inoltre l'esser contribuente è un requisito che deve essere soddisfatto anche in astratto, ovvero nel caso in cui si abbia un reddito a tassazione separata (per cui non si abbia normalmente diritto alla detrazione) ovvero si detenga solo l'abitazione principale (produttrice di un reddito imponibile poi neutralizzato da altre norme agevolative) e di conseguenza si potrà accedere al super bonus. Un esempio di chi non può accedere al

SuperBonus è “Federico” fiscalmente residente in Francia che dispone dell’immobile in Roma tramite contratto di locazione ovvero in comodato perché intestato alla società per cui questi è dipendente.

Una nota: ha diritto alla detrazione anche il promissario acquirente una volta registrato il preliminare di compravendita.

Altra questione è relativa al fatto che l’immobile non deve avere carattere di strumentalità all’attività d’impresa (un negozio, una bottega, un ufficio a uso esclusivo, sia oggetto dell’attività d’impresa) ma ciò vuol dire che non ci sarebbero problemi se, tipicamente un professionista, avesse l’appoggio nella casa di abitazione per svolgere la professione. Meno approfondimenti servono sul tema della classificazione catastale, facilmente riscontrabile in sede di verifica preliminare e progettazione dei lavori, anche se è opportuno specificare che in questi casi si potrà usufruire del SuperBonus per le sole parti comuni dell’edificio

Sul limite di due unità immobiliari per ogni persona fisica

Il dubbio: Il condominio dove ho un terzo appartamento delibera per effettuare i lavori, adesso dovrò pagare?

La norma all’Art. 119 co. 10° prevede il limite di due unità per persona fisica sulle quali poter effettuare i lavori con il bonus al 110%, da qui può nascere il dubbio se nel caso in cui una persona detenesse più di due unità immobiliari e i diversi condominii approvassero tutti di effettuare i lavori.

La risposta: Il limite di due unità su cui poter effettuare i lavori è relativo alle singole unità private e pertanto non rientrano nel novero del conto gli interventi sulle parti comuni degli edifici. Se “Federico” avesse 3 unità immobiliari in altrettanti condominii e tutti deliberassero in merito l’effettuazione dei lavori in questione, il nostro contribuente tipo potrebbe usufruire delle agevolazioni previste per gli interventi sulle parti comuni di tutte e tre le palazzine mentre potrebbe effettuare gli interventi sugli appartamenti (ad esempio il cambio degli infissi) solamente su due unità immobiliari. Dovrà pertanto non effettuare altri interventi a meno di non pagarli autonomamente fruendo della detrazione ordinaria prevista in base al tipo di intervento (50% , 65% etc)

Sulla cedibilità del credito e sul suo recupero

Il dubbio: E se l’Agenzia delle Entrate revocasse il credito che ho già ceduto?

Il dubbio nasce dalla fattispecie secondo la quale, una volta fatti i lavori decidessi di pagare la ditta esecutrice con quel credito ovvero venderlo alla banca e pagarci la ditta stessa e l’Agenzia delle Entrate ne disconoscesse l’esistenza; si dovrebbe rifondere la ditta ovvero la banca oltre che l’Agenzia delle Entrate per il recupero del credito indebitamente utilizzato?

La risposta: In questa sede affronteremo detto caso nei confronti del credito ceduto (all’impresa o alla banca) senza voler approfondire eventuali responsabilità della ditta esecutrice o le implicazioni assicurative connesse. Nel caso che ci interessa è la stessa norma all’Art. 121 co. 4° a prevedere come *“i fornitori e i soggetti cessionari rispondono solo per l’eventuale utilizzo del credito d’imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto al credito d’imposta”*. In altre parole una volta acquisito quel credito non potrà venir meno anche, paradossalmente, se la ditta avesse fatto consapevolmente dei lavori che non avrebbero potuto beneficiare del credito (ad esempio in situazioni di abuso edilizio, con un immobile accatastato come A1,

irregolarità assembleare o altra irregolarità). In questi casi limite infatti si dovrebbe chiamare a rispondere il tecnico asseveratore ovvero il soggetto che ha apposto il visto di conformità per la cessione del credito.

Si ringrazia per il tempo dedicatoci e se aveste dubbi o domande sarei lieto di preparare i prossimi chiarimenti affrontando altre questioni concrete.

Dr. Federico Moro