

Fisco e immobili

Cessione bonus ristrutturazioni anche per chi acquista casa

La cessione del credito e lo sconto in fattura possono avvenire anche in caso di acquisto, entro 18 mesi dalla data di fine lavori.

Gavelli — a pag. 32

IL SUPERBONUS DEL 110% - 15

Operazioni di impresa

L'acquisto di un immobile ristrutturato consente di fruire, accanto alla detrazione, delle opzioni di sconto o vendita del credito: la risposta dell'agenzia delle Entrate nel corso dello speciale Telefisco

Cessione del bonus anche per chi acquista casa

Giorgio Gavelli

La cessione del credito e lo sconto in fattura, come alternative alla fruizione diretta del bonus fiscale da parte del contribuente, possono avvenire anche in caso di acquisto, entro 18 mesi dalla data di fine lavori, di un'unità immobiliare compresa in un fabbricato su cui l'impresa di costruzione o ristrutturazione ha eseguito interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, in base alle lettere c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del Dpr 380/2001.

Questa fattispecie (prevista dal comma 3 dell'articolo 16-bis del Tuir) era stata dimenticata nella stesura del testo dell'articolo 121 del decreto Rilancio, ma è stata ripescata in via interpretativa dall'agenzia delle Entrate nel corso delle risposte rese a Telefisco 110%, anticipando presumibilmente una modifica al modello e alle istruzioni approvati con provvedimento dell'8 agosto scorso.

Del resto, era difficile giustificare come mai la monetizzazione della detrazione fosse possibile per gli interventi di ristrutturazione realizzati nella propria abitazione (o nel condominio) e non per l'acquisto della casa ristrutturata, che da anni rappresenta l'alternativa prevista dal legislatore per chi fruisce della medesima detrazione in un modo differente. Peraltro, la parallela detrazione riconosciuta a chi acquista l'immobile su cui sono stati effettuati interventi antisismici (articolo 16, comma 1-septies Dl 63/2013) è espressamente citata nel

testo dell'articolo 121 (si veda l'altro articolo in pagina).

Ricapitolando, quindi, per le spese sostenute nel 2020, la detrazione decennale riconosciuta all'acquirente (o all'assegnatario per le coop edilizie) determinata in misura pari al 50% applicato sul 25% del prezzo di acquisto (Iva compresa), entro il limite di 96mila euro, può trasformarsi, su opzione del contribuente, in un credito d'imposta in capo al venditore (sotto forma di sconto in fattura) o in capo a qualunque soggetto terzo disposto ad acquisirlo (sotto forma di cessione del credito), fattispecie quest'ultima che risulterà a nostro avviso l'unica applicabile se l'importo è già stato pagato.

In teoria, le due opzioni (che l'articolo 121 già prevede per il 2021) dovrebbero riguardare, per le spese sostenute dal 1° gennaio prossimo, l'importo calcolato al 36% sul 25% del prezzo, nel limite di spesa di 48mila euro, ma si confida in una estensione del bonus, da parte della prossima legge di bilancio, alle stesse condizioni attuali anche per il prossimo anno.

Ricordiamo che l'agevolazione spetta anche in caso di acquisto della nuda proprietà o dell'usufrutto dell'unità immobiliare e può essere fruita anche per i pagamenti in acconto, a condizione che alla data di presentazione della dichiarazione dei redditi siano stati registrati il preliminare di acquisto o il rogito.

L'occasione è utile per ricordare che non solo gli interventi meritevoli del superbonus 110% sono oggetto di cessione o sconto in fattura ma anche tutti gli interventi di:

- recupero del patrimonio edilizio di

cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettere a) e b), del Tuir;

- efficienza energetica indicati nell'articolo 14 del Dl n. 63/2013;

- adozione di misure antisismiche di cui all'articolo 16 del medesimo decreto legge n. 63/2013 (sismabonus);

- recupero o restauro della facciata degli edifici (bonus facciate);

- installazione di impianti fotovoltaici indicati nell'articolo 16-bis, comma 1, lettera h) del Tuir;

- installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici di cui all'articolo 16-ter del Dl n. 63/2013.

Restano fuori, quindi, oltre al bonus verde, il bonus mobili e tutte le lettere non sopra menzionate del comma 1 dell'articolo 16-bis Tuir.

Se nei primi due casi, presumibilmente, la ragione dell'esclusione è da ricercarsi nel ridotto importo della detrazione, per gli interventi minori di recupero edilizio va fatto un ragionamento ulteriore. Interventi quali (ad esempio) l'eliminazione delle barriere architettoniche, la prevenzione da atti illeciti, la cablatura dell'edificio e il contenimento dell'inquinamento acustico, infatti, potranno spesso ben rientrare nell'ambito di una manutenzione straordinaria (se non addirittura in un intervento di caratura superiore) e, quindi, beneficiare delle opzioni per la cessione/sconto.

L'unico vero intervento che resta ingiustamente fuori sembra essere la realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune (lettera d), su cui il legislatore dovrebbe valutare un'estensione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



L'appuntamento.

Proseguono gli approfondimenti che due volte alla settimana (il martedì e il venerdì) saranno dedicati ad analizzare casi legati all'applicazione del nuovo superbonus