

# Agevolati anche gli immobili strumentali locati

## Il beneficio a prescindere dal tipo di contabilità adottato dal contribuente

Sono interessate al bonus facciate, per gli interventi effettuati nel 2020, non solo le persone fisiche, i professionisti, gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale, le società semplici, le associazioni tra professionisti e professionisti, gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale, le società semplici e le associazioni tra professionisti, ma anche tutti i soggetti che conseguono reddito d'impresa, con qualunque forma giuridica, come ad esempio, gli imprenditori, le società

di persone e quelle di capitali.

Per la circolare 2/E/20, però, per individuare il momento di effettuazione dell'intervento (che deve avvenire obbligatoriamente nel 2020), è necessario utilizzare il principio di competenza e non quello di cassa, non solo per i soggetti in contabilità ordinaria (come previsto per le detrazioni sul risparmio energetico «qualificato» e sulle misure antisismiche «speciali»), ma per tutti i soggetti titolari di reddito d'impresa, «a prescindere dalla circostanza che il soggetto beneficiario applichi tale regola per la determinazione del proprio reddito imponibile ai fini delle imposte sul reddito».

Per il bonus facciate, pertanto, le società di persone e le imprese indivi-

duali, familiari e coniugali, applicano il principio di competenza se sono in contabilità semplificata, per cassa o col metodo della registrazione.

Si tratta di una regola che si discosta da quanto chiarito dalla risposta delle Entrate 46/18, relativamente alla detrazione del 50-65-70-75% sugli interventi per il risparmio energetico «qualificato» e a quella del 150%, 70%, 75%, 80% o 85% sulle misure antisismiche «speciali». In questi casi, infatti, dal 1° gennaio 2017, il principio di competenza si applica solo per le imprese in contabilità ordinaria, mentre quello di cassa (con bonifico «parlante») si applica per tutti gli altri contribuenti agevolati (comprese le imprese in contabilità semplificata).

Per la detrazione del 50% sugli in-

terventi di recupero del patrimonio edilizio, invece, nella prassi, per prudenza, è sempre prevalso, anche per le ditte, le snc e le sas (con qualunque tipologia di contabilità), il bonifico «parlante» rispetto al principio di competenza (concetto mai usato nelle circolari e nelle guide delle Entrate sul 36-50%). Anche relativamente alla tipologia di immobili, oggetto dei lavori necessari per il bonus facciate, non vi sono particolari limitazioni, in quanto la circolare 2/E/2020 ha chiarito che l'incentivo interessa gli edifici esistenti di «qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali».

Quest'ultima precisazione è riferita alle imprese e, a differenza di quanto detto nella risoluzione 340/E/08, relativamente alla detrazione Ires e Ir-

pef sul risparmio energetico «qualificato», non è stato detto che il bonus facciate debba essere diretto esclusivamente agli utilizzatori degli immobili oggetto degli interventi.

Gli interventi, pertanto, non devono essere effettuati necessariamente sugli immobili strumentali per destinazione, in quanto dovrebbero essere agevolati anche quelli strumentali per natura (cioè quelli tra le categorie catastali dei gruppi B, C, D ed E e la categoria A/10; articolo 43, comma 2, l'uir e risoluzione della direzione generale del Catasto 3 febbraio 1989, n. 3/330), anche se locati o dati in comodato a terzi.

—L.D.S.

—F.R.V.

© RIPRODUZIONE RISERVATA