

Eco e sismabonus, credito all'impresa del contribuente

Spese dell'inquilino detraibili anche se il sì del locatore arriva dopo

Saverio Fossati

Rifare il magazzino, capannone e posti auto, unendo risparmio energetico e lavori antisismici, ampliandolo del 20% e trasformandolo in abitazione: la superdetrazione (che può arrivare all'85% al netto del bonus del Dl Rilancio) spetta, a determinate condizioni. E il contribuente può anche cedere il credito fiscale all'impresa da lui posseduta che effettua i lavori. Lo afferma nella risposta all'interpello 137/2020 l'agenzia delle Entrate, che ha anche chiarito che un inquilino può detrarre le spese per il condizionatore, anche se il proprietario dà il suo consenso dopo i lavori.

Capannone antisismico

La domanda del contribuente riguardava lavori imponenti in un edificio, di proprietà sua e del coniuge, che comprendeva un immobile industriale (D7), un magazzino (C2) e cinque posti auto: sarebbe spettata la detrazione del 75% (articolo 14, comma 2 quater del Dl 63/2013)?

Le Entrate, facendo anzitutto riferimento al concetto di «parte comune» che riguarda anche gli edifici di unico proprietario e non solo quelli condominiali, ha dato il suo consenso. Non solo.

L'agenzia ha anche precisato che in casi come questo sia anche possibile cedere l'intero credito corrispondente alla detrazione spettante per le spese relative a interventi si-

terventi ecobonus, gli edifici interessati dall'agevolazione devono avere determinate caratteristiche tecniche e essere dotati di impianti di riscaldamento funzionanti, presenti negli ambienti in cui si realizza l'intervento agevolabile.

Condizionatore dell'inquilino

Apertura delle Entrate (con interpello 140/2020) anche su un caso abbastanza diffuso, quello dell'inquilino che installa un impianto di condizionamento senza chiedere il permesso al locatore e usufruisce della detrazione fiscale (attualmente pari al 50% della spesa, e da rateizzare in 10 anni). L'installazione era stata autorizzata per telefono (ma verba volant) e il permesso scritto era arrivato solo al momento della prima dichiarazione dei redditi successiva ai lavori. Inoltre, dato il tipo di lavori, non era presente alcun titolo abilitativo edilizio. Ma, precisano le Entrate, con la circolare 31 maggio 2019 n. 13/E è stato ribadito che le tipologie di opere ammesse ai benefici fiscali possono essere realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, acquisendo idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici. Proprio come nel caso specifico (installazione di una pompa di calore per la climatizzatore invernale degli ambienti, anche reversibile per il condizionamento estivo).

Se è vero che la mancanza, al momento dell'inizio dei lavori, di un titolo di detenzione dell'immobile risultante da un atto registrato preclude il diritto alla detrazione, anche se si provvede alla successiva regolarizzazione, qui siamo in una situazione diversa: il contratto

sma+ecobonus, alla società che fornisce gli avvolgibili, infissi e schermature solari, «beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi agevolabili», «a nulla rilevando la circostanza che l'istante ne sia socio e amministratore delegato». Resta inteso, ha precisato l'Agenzia, che la detrazione in questione (sisma+ecobonus) competerà in presenza di tutti i requisiti necessari ai fini della spettanza delle due detrazioni che sostituisce.

Quindi, con riferimento agli in-

di locazione c'è e anche il titolo di acquisto e le caratteristiche idonee dell'impianto. Manca il permesso del locatore, che in effetti è richiesto. Ma per le Entrate è ammissibile che «lo stesso possa essere acquisito in forma scritta anche successivamente all'inizio dei lavori a condizione, tuttavia, che sia formalizzato entro la data di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale si intende fruire della detrazione medesima».

© RIPRODUZIONE RISERVATA