

Imprese, agevolazione con Iva su edifici in affitto

I risvolti della risoluzione delle Entrate n. 34 pubblicata venerdì

Luca De Stefani

Anche l'Iva eventualmente non detrat-
ta dall'impresa per gli interventi relati-
vi all'ecobonus e al sismabonus di abi-
tazioni patrimonio, locate a terzi, potrà
essere sommata al costo dei lavori edili
per calcolare la percentuale del bonus
detraibile dall'Irpef o dall'Ires. Con la
risoluzione 25 giugno 2020, n. 34 (si
veda «Il Sole 24 Ore» di sabato), l'agen-
zia delle Entrate ha chiarito, superan-
do le risoluzioni del 303/E/2008 e

340/E/2008 e la risposta 313/2019,
che la detrazione per l'eco-bonus e per
il sisma-bonus, cosiddetto «speciale»
dell'articolo 16, comma 1-bis e seguen-
ti, del Dl 63/2013 (per le costruzioni
adibite ad abitazione o ad attività pro-
duttive) spettano ai titolari di reddito
d'impresa che effettuano gli interventi
su immobili da essi posseduti o dete-
nuti, a prescindere dalla qualificazione
degli stessi come:

- «strumentali» per natura (cioè con
categoria catastale B, C, D, E o A/10)
o per destinazione (cioè utilizzati dal-
l'impresa) e registrati in contabilità
tra le immobilizzazioni;
- «beni merce», cioè registrati tra le
rimanenze di magazzino;
- «patrimoniali», cioè le «abitazioni

patrimonio» dell'articolo 90 del Tuir,
le quali sono immobilizzate, non
strumentali, né per natura e né per
destinazione (ad esempio, perché lo-
cate o non utilizzate).

La prima novità riguarda gli im-
mobili delle imprese locati a terzi, per
i quali i due bonus spettano, anche al
proprietario/locatore, che solitamen-
te è il soggetto che compie l'interven-
to, sopportando il costo. Come prima
il conduttore può beneficiarne, sem-
preché sostenga le spese e in base alla
«previsione negoziale» del contratto
di locazione.

L'altra novità è riferita ai beni
merce. Anche le imprese che hanno
registrato i fabbricati tra il magazzini-
no, potranno rinnovarli, detraendo

dall'Irpef o dall'Ires queste spese. Per
i soggetti Iva, l'eventuale Iva esposta
in fattura (ad esempio, per gli acqui-
sti con posa in opera, esclusi dal re-
verse charge) o l'imposta registrata
nel registro Iva delle fatture passive
in reverse charge (ad esempio, per la
coibentazione della facciata), può es-
sere generalmente detrata. Le per-
centuali delle detrazioni Irpef o Ires
sui lavori spettano sugli «importi ri-
masti a carico del contribuente»,
quindi, se un'impresa o un profes-
sionista detrae l'Iva dell'investimento
effettuato, l'imposta non può essere
considerata un importo rimasto a ca-
rico della stessa. Se i soggetti Iva non
possono detrarre l'Iva, questa costi-
tuisce un elemento accessorio del co-

sto dell'investimento e va cumulado
allo stesso, per il calcolo della detra-
zione Irpef o Ires. Ciò può accadere,
ad esempio, quando l'indetraibilità,
alternativamente:

- è oggettiva (articolo 19 bis1, Dpr
633/72; circolare 90/E/2001), come,
ad esempio, per i lavori edili su
un'abitazione immobilizzata;
- dovuta dalla dispensa degli adempimenti
per le operazioni esenti del-
l'articolo 36-bis, Dpr 633/72;
- è causata dal pro-rata di detraibilità
pari a zero, a seguito dell'assenza di
operazioni imponibili (risoluzione
297/E/2002) ovvero anche diverso
da zero (circolare Assonime
30/2002, pag. 51).

© RIPRODUZIONE RISERVATA