

# 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-  
via 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 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 magazzino,  
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-  
uisce 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 adem-  
pimenti 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).