

L'ecobonus trainato al 110 per cento deve essere speso in cinque anni

FISCO E IMMOBILI

Ultimi chiarimenti con la guida delle Entrate al superbonus

La spesa principale sulle parti comuni può favorire lavori sulle singole unità

Luca De Stefani

Se una spesa «trainante» agevolata con il superbonus Irpef e Ires del 110% viene effettuata dal condominio sulle parti comuni condominiali, questa può trainare l'agevolazione fiscale anche agli altri interventi dell'ecobonus effettuati da parte dei condòmini sulle singole unità immobiliari del condominio e non accatastate nelle categorie A/1, A/8 e A/9. È questo uno dei tanti chiarimenti contenuti nella Guida dell'agenzia delle Entrate di ieri sul superbonus del 110%, in disconti-

nuità con quanto affermato per il bonus mobili nella circolare 18 settembre 2013 n. 29/E, paragrafo 3.2, secondo la quale l'intervento sulle parti comuni condominiali non consente ai singoli condòmini, che fruiscono pro quota della relativa detrazione, di acquistare mobili e grandi elettrodomestici da destinare all'arredo della propria unità immobiliare.

Ecobonus trainato in 5 anni

Oltre a questo chiarimento, nel primo esempio della Guida, è stato affermato che gli interventi dell'ecobonus trainati al 110% da uno dei tre interventi trainanti dovranno essere ripartiti in 5 anni e non in 10 anni, come invece previsto per l'ecobonus al 50-65-70-75-80-85%.

Il caso riguardava una persona fisica che vive in un appartamento di un condominio, il quale effettua interventi trainanti al 110% nelle parti comuni condominiali. Grazie a questi ultimi il condòmino decide di avviare una ristrutturazione, sostituendo la caldaia e gli infissi e ristrutturando i

servizi igienici nel proprio appartamento. L'Agenzia ha concesso anche a questi ultimi interventi il superbonus del 110%, da ripartire in 5 anni e non in 10 anni. Questa ripartizione dell'agevolazione da scomputare dalle imposte, purtroppo, non è una scelta, ma un obbligo, pertanto, è penalizzante per chi ha poche imposte da pagare nel prossimo quinquennio.

Visto di conformità

Le Entrate confermano che il visto di conformità dovrà essere rilasciato solo «ai fini dell'opzione per la cessione o lo sconto riferiti al super bonus» del 110%, come previsto dalla norma (si veda il Sole 24 Ore di ieri), e non anche nei casi di mancato esercizio dell'opzione e di detrazione diretta dal contribuente che ha sostenuto la spesa.

Principio di cassa

La Guida delle Entrate, poi, prevede che indipendentemente dalla data di inizio dei lavori e «in linea con la prassi in materia», per individuare il momento di sostenimento delle spese si

ENTRATE



La Guida

In 34 pagine chiarisce più aspetti dell'agevolazione:

- per quali immobili si può ottenere
 - gli interventi ammessi
 - i beneficiari
 - l'alternativa tra detrazione, cessione e sconto
- Le spiegazioni sono fornite sulla base di una carrellata di esempi pratici. Si chiarisce anche quale tipo di controlli viene effettuato e quali sono nel dettaglio gli adempimenti necessari

debba far riferimento «alla data dell'effettivo pagamento (criterio di cassa) per le persone fisiche, gli esercenti arti e professioni e gli enti non commerciali» (tramite il bonifico parlante) e «alla data di ultimazione della prestazione, indipendentemente dalla data dei pagamenti, per le imprese individuali, le società e gli enti commerciali (criterio di competenza)». In realtà, la recente prassi delle Entrate (risposta 46/2018), impone il criterio di cassa anche per le imprese in contabilità semplificata, per cassa o col metodo della registrazione (articolo 18, comma 5, del Dpr 600/1973). Questa regola è stata seguita da queste imprese dal 1° gennaio 2017, cioè dal momento di introduzione delle contabilità semplificate, per cassa o col metodo della registrazione. Da ieri, pertanto, queste ultime imprese (individuali, familiari, snc, sas) dovranno applicare il principio di competenza, già utilizzato per le imprese (individuali, familiari, snc, sas, srl, spa o sapa) in contabilità ordinaria.