

# Immobiliari, si allarga la cessione del credito

IMMOBILI MERCE



Con eco e sismabonus possibilità più interessanti del superbonus al 110%

Variazione delle rimanenze da rilevare al netto dei contributi ricevuti

Giorgio Gavelli  
Gian Paolo Tosoni

Il cambio di rotta dell'agenzia delle Entrate sulla possibilità per le imprese immobiliari di fruire dell'ecobonus e del sismabonus anche sugli immobili merce e su quelli concessi in locazione (risoluzione n. 34/E/2020) apre nuovi scenari, non solo a livello di contenzioso e di possibilità di recupero degli oneri non dedotti in passato (si veda Il Sole 24 Ore del 14 settembre scorso).

L'incrocio tra questi benefici e la possibilità, per le spese sostenute nel 2020 e nel 2021, di cedere il credito o di ottenere lo sconto in fattura (in base all'articolo 121 del decreto Rilancio) sollevano un interesse addirittura maggiore del superbonus al 110%, che per questi soggetti è stato confinato alle sole quote condominiali di edifici con prevalenza di superficie residenziale. Tuttavia, l'inquadramento contabile e fiscale di queste operazioni di smobilizzo dell'agevolazione fiscale risulta ancora scarsamente esplorato.

## L'esempio

Pensiamo ad una società che acquista un immobile, su cui esegue lavori di risparmio energetico meritevoli del

65% di detrazione per poi rivenderlo, cedendo il credito fiscale alla banca. I costi sostenuti per i lavori vanno ovviamente contabilizzati a conto economico ad incremento dell'acquisto, per incrociare, tramite il gioco delle rimanenze, il ricavo di vendita.

Ma come "gira" il beneficio fiscale? Le tesi sino ad oggi prevalenti, inquadrando il bonus alternativamente come un risparmio d'imposta o un contributo in conto impianti, nel caso specifico non funzionano. Non vi è alcun risparmio d'imposta (perché il credito viene monetizzato) e, d'altra parte, non vi è alcuna immobilizzazione, in relazione alla quale riconoscere un contributo. Pure l'ipotesi della generica «sopravvenienza attiva» sembra poco soddisfacente, anche perché non è mai stato sciolto il nodo dell'assoggettamento ad Irap.

## Il principio Oic 13

Si potrebbe, forse, valorizzare il paragrafo 14 del principio Oic n. 13, in base al quale i contributi in conto esercizio ricevuti per l'acquisto di beni inclusi nelle rimanenze sono rilevati nella voce A5 (altri ricavi e proventi) di conto economico, mentre i costi sostenuti sono rilevati al lordo di tali contributi. Alla chiusura dell'esercizio, la variazione delle rimanenze è rilevata al netto dei contributi ricevuti.

Applichiamo questa regola ipotizzando un immobile acquistato per 200mila euro, in cui vengono sostenute spese per 100mila euro (detrazione spettante 65mila euro), rivenduto l'anno successivo a 350mila euro. Al termine del primo anno avremo: costi a conto economico per 300.000 euro (dare); contributi in conto esercizio per 65.000 euro (avere); rimanenze finali per 235.000 euro (avere). Il margine della vendita (115mila euro) emerge interamente nell'anno successivo, quello in cui, in effetti, si realizza. Per contestare questa conclusione occorrerebbe considerare l'agevolazione fiscale come

una sorta di liberalità, completamente estranea all'intervento immobiliare, osservazione che pare opinabile.

## L'imponibilità

Fiscalmente, questo "contributo" è imponibile? Poiché la detrazione sarebbe sicuramente irrilevante, sembra innaturale ritenere che il contributo, che da tale detrazione deriva finendo per sostituirla, debba essere tassato, procedendo quindi con una variazione in diminuzione nell'anno della vendita, anche se questa conclusione potrebbe non rispecchiare il pensiero dell'agenzia.

A livello contabile, il credito verso l'erario che emerge contabilizzando il contributo viene girocontato a credito verso l'istituto cessionario, e poi chiuso dall'incasso finanziario. Oppure viene compensato con il debito verso il fornitore se si opta per lo sconto in fattura.

## Il differenziale

È assai probabile che, in questa sede, emerga un differenziale (la banca acquista, ad esempio, per 55mila il credito di 60mila euro nominali). Ci pare che questo importo abbia natura di perdita finanziaria (il par. 94 del principio Oic 12 prevede gli sconti finanziari nell'ambito della voce C.17 del conto economico).

La monetizzazione delle poste fiscali dovrebbe generare elementi - tanto positivi quanto negativi - irrilevanti a livello fiscale (si pensi a cosa accade nel consolidato) ma, considerato che l'agenzia sembra ferma nell'individuare una sopravvenienza attiva su chi lucra lo sconto, per chi lo subisce dovrebbe trattarsi di un onere, indeducibile ai fini Irap ma deducibile ai fini delle imposte dirette, in presenza di Rol capiente per i soggetti a cui si applica l'articolo 96 Tuir. Su tutti questi aspetti, per troppo tempo trascurati, è probabile che, a breve, comincino a fioccare gli interpellati.