

Detrazioni, ecco tutte le regole per immobili venduti da imprese

Luca De Stefani
Gian Paolo Tosoni

L'estensione delle detrazioni a favore delle imprese anche per gli immobili merce o patrimonio, introdotta dalle Entrate con la risoluzione n. 34/2020, dopo l'istituzione del super bonus del 110%, crea dei problemi di sovrapposizione tra le detrazioni spettanti alle aziende di ristrutturazione e il sismabonus riservato agli acquirenti degli immobili demoliti e ricostruiti.

Secondo la risoluzione n. 34/2020 dell'Agenzia l'ecobonus e il sismabonus spettano anche ai titolari di reddito d'impresa sugli immobili da loro posseduti o detenuti, a prescindere dalla destinazione, pertanto, anche per gli immobili merce o patrimonio, oltre che per quelli strumentali, come invece avveniva prima.

Il problema si pone sulla detrazione per il sismabonus spettante agli acquirenti di abitazioni, in zona sismica almeno pari a 3, oggetto di «demolizione e ricostruzione di interi edifici» (anche con variazione volumetrica), nella misura del 75% o 85% (oggi anche al 110%) «del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e, comunque, entro un ammontare massimo di spesa pari a 96mila euro per ciascuna unità immobiliare», in base all'articolo 16, comma 1 septies, del D.l. n. 63/2013. Una disposizione generosa, in quanto la ricostruzione di

Il nodo. Interventi antisismici su un edificio: la possibilità di usufruire del bonus tanto per le aziende quanto per gli acquirenti crea un rischio di sovrapposizione



L'opportunità
Per gli acquirenti delle «case antisismiche», il superbonus sugli acquisti entro 18 mesi dalla fine dei lavori, nel caso di un appartamento di 100mila euro, comporterebbe solo il costo del rogito



unità immobiliari abitative può trarre origine anche da un fabbricato a destinazione diversa e con una volumetria assai inferiore di quella definitiva (risposta n. 409/2019).

Le imprese, ovviamente, sono fuori dalla detrazione del 110%, ma per questi interventi possono usufruire del sismabonus dal 50% al 85% o dell'ecobonus dal 50% al 65 per cento.

La circolare della Agenzia n. 24/2020, capoverso 2.1.4, ricorda che la detrazione del 110% si applica anche alle spese sostenute dagli acquirenti delle cosiddette «case antisismiche» per gli acquisti entro 18 mesi dalla fine dei lavori. Pertanto, un appartamento ad esempio del prezzo di 100mila euro può essere acquistato gratis, pagando soltanto le spese del rogito, in quanto la detrazione del 110%

(compensabile, cedibile o scontabile) è pari 105.600 euro (limite di spesa di 96.000 euro x 110%).

In questo contesto, la duplicazione di detrazioni genera alcuni dubbi applicativi.

Riteniamo che la detrazione del 110% del «sismabonus acquisti» in capo all'acquirente e le detrazioni del sismabonus in capo alle imprese siano alternative, in quanto la norma della prima (articolo 16, comma 1 septies, del D.l. n. 63/2013) dispone che le detrazioni previste dalla seconda (commi 1-quater, 1-bis e 1-ter) si applichino in sede di vendita. Si tratta, pertanto, della stessa detrazione, che si applica alla vendita dell'abitazione, non può applicarsi anche all'impresa che ristruttura; se l'azienda intende quindi usufruirne, non può poi dichiarare nell'atto di trasferi-

mento che l'acquirente ha diritto alla agevolazione.

Per quanto concerne l'ecobonus al 50-65% sul bene merce in capo all'impresa, invece, non vi sono norme che pongono l'alternatività tra questa detrazione e il «sismabonus acquisti». Naturalmente, l'ecobonus dovrebbe spettare all'impresa solo per gli interventi sul risparmio energetico (finestre, pannelli solari, caldaie, ecc.) e non per quelli riconducibili agli interventi antisismici, che consentono all'acquirente la detrazione del 110% su 96mila euro.

Rilevante è anche la questione temporale. Visto che la detrazione del 110% scade al 31 dicembre 2021, ci si chiede se il «sismabonus acquisti» - che scatta qualora la vendita avvenga entro 18 mesi dalla fine lavori - abbia la medesima scadenza oppure se entro la fine del 2021 debbano essere solo finiti i lavori, consentendo gli acquisti fino al 30 giugno 2023. Letteralmente, si potrebbe optare per la seconda interpretazione, ma occorre fare i conti con le coperture finanziarie statali.

Un ultimo aspetto da considerare riguarda il numero delle unità immobiliari agevolate. Solitamente, si considera il numero delle unità presenti all'inizio dell'intervento (circolare 24/2020), ma ciò vale se è l'impresa a trattarsi la detrazione; in caso di acquisto nei 18 mesi per gli acquirenti, il beneficio vale per tutte le unità immobiliari ottenute e vendute, in sintonia con la risposta n. 409/2019.



Come iscriversi.
Per partecipare allo «Speciale TeleFisco» di martedì prossimo indicazioni all'indirizzo www.isole24ore.com/superbonus



ONLINE
Gli approfondimenti degli esperti sul superbonus del 110% anche online sul sito isole24ore.com