

undefined

Bonus locatori anche alle imprese

ENTRATE

Bonus edilizi: quando è necessario fare più comunicazioni al Fisco

Luca De Stefani
Giorgio Gavelli

Il contributo a fondo perduto fino al 50%, previsto dalla legge di Bilancio 2021 a favore del locatore che riconosce una riduzione del canone all'inquilino di un immobile a uso abitativo situato in un comune ad alta tensione abitativa, spetta anche alle imprese, indipendentemente dalla forma giuridica. È una delle risposte fornite ieri dalle Entrate nel corso di una videoconferenza. Il bonus è previsto per il 2021 dal comma 381 della legge 178/2020, con un massimo di 1.200 euro annui per soggetto, la disposizione non qualifica ulteriormente la figura del locatore, fornendo invece indicazioni sulla tipologia dell'immobile e sulla sua collocazione, oltre a richiedere che si tratti di abitazione principale per il conduttore. Conseguentemente, l'Agenzia ha confermato che, in presenza degli altri requisiti, il contributo spetta anche alle imprese, eventualmente anche nel mondo Ires. Dal lato del locatore, quindi, non ci sono preclusioni, potendo aspirare all'agevolazione tanto un soggetto privato, quanto un ente non commerciale (esercente o meno attività d'impresa), quanto una impresa anche in forma societaria. Con riferimento all'immobile, che deve trovarsi in uno dei comuni ad alta tensione abitativa di cui alla delibera Cipe 87/2003, l'Agenzia ha affermato che si deve privilegiare l'aspetto

formale, nel senso che si fa riferimento al dato catastale (unità immobiliare di classe A eccetto A/10) e non alla destinazione.

Il bonus è previsto da due norme, simili ma non identiche: l'articolo 9-quater del Dl 137/2020 e il comma 381 della legge 178/2020. L'Agenzia non ha spiegato come gestire la duplicazione, e probabilmente spetterà al legislatore mettere ordine, come richiesto dal Servizio studi del Senato.

L'Agenzia ha poi risposto sui bonus edilizi (si veda anche la pagina 24): se in un edificio vengono effettuati più interventi detraibili, trainanti o trainati, per i quali è possibile effettuare l'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura (ad esempio, l'ecobonus, il sismabonus, il fotovoltaico, l'accumulo, le colonnine, il bonus facciate, il recupero del patrimonio edilizio, l'eliminazione delle barriere architettoniche) e si desidera esercitare una delle suddette due opzioni per tutti gli interventi e verso lo stesso soggetto (cessionario o fornitore), è necessario inviare più comunicazioni all'agenzia delle Entrate (una per ciascun intervento), in quanto nel quadro A del modello di comunicazione è possibile indicare un solo codice nella casella «tipologia di intervento».

Le istruzioni al modello riportano ben 27 codici identificativi diversi, ai quali corrispondono altrettanti interventi, per i quali è possibile effettuare la suddetta opzione. Quindi se nella stessa unità immobiliare, o comunque nello stesso edificio, si esegue, ad esempio, un lavoro trainante e uno trainato, e si opta per entrambi per la cessione del credito o lo sconto in fattura con la medesima controparte, occorre compilare e trasmettere due diversi modelli di comunicazione.

L'agenzia delle Entrate ha confermato anche che, in caso di unità immobiliari possedute o detenute da imprese o professionisti, il superbonus del 110% spetta, pro quota millesimale, per le spese sostenute, in ambito condominiale, per gli interventi trainanti effettuati sulle parti comuni, mentre non spetta per quelle sostenute dall'impresa o dal professionista per

gli interventi trainati, effettuati sulle singole unità immobiliari (anche se abitazioni).

© RIPRODUZIONE RISERVATA