

Cessione, sconto e trasferimento con l'edificio: più vie per la circolazione dei bonus casa

Imposte

La disciplina cambia in base al tipo di detrazione e di soggetto coinvolto

Per tutti gli sconti ordinari la possibilità di cessione si ferma ora alle spese 2021

A cura di
Giorgio Gavelli

Detrazione, sconto in fattura, cessione del credito, ma anche trasferimento unitamente all'immobile: sono quattro le soluzioni che si offrono al contribuente per far "circolare" i vari bonus fiscali - superbonus del 110% compreso - ed è opportuno conoscere bene le caratteristiche di ciascuna di esse per sfruttarne appieno la potenzialità.

Ristrutturazioni e simili

L'articolo 121 del Dl 34/2020 prevede di poter sfruttare le opzioni dello sconto in fattura e della cessione del credito per le spese 2020 e 2021 (nonché 2022 dopo le modifiche della legge di Bilancio) relative alle fattispecie di cui alla lettera a) e b) del comma 1 dell'articolo 16-bis Tuir, vale a dire per gli interventi che si qualificano almeno come manutenzioni ordinarie in condominio e straordinarie nelle singole unità immobiliari. Ciò, in linea di principio, significa che gli altri interventi previsti dall'articolo 16-bis possono ambire solo alla detrazione, anche se, come avviene nel

caso dell'eliminazione delle barriere architettoniche, molte di tali opere possono, in realtà, essere a loro volta qualificate come interventi di manutenzione straordinaria, ove non addirittura di ristrutturazione, rientrando così nei bonus trasferibili al fornitore o al cessionario del credito. Non va poi dimenticato che l'agenzia delle Entrate, nel corso di Telefisco 110% ha esteso queste opzioni anche al "bonus ristrutturazione acquisti" disciplinato dal comma 3 dell'articolo 16-bis e rivolto all'acquirente dell'unità immobiliare in edificio ristrutturato. In questo caso, oltre agli istituti di credito mutuari, il soggetto che "naturalmente" si può prestare a fungere da acquirente del credito (se non addirittura a operare lo sconto in fattura) è l'impresa che cede l'immobile ristrutturato.

L'articolo 16-bis è rivolto, in linea di principio, agli immobili abitativi dei soggetti che operano in veste di privati, per cui la detrazione nasce sempre in capo a tale soggetti; tuttavia, grazie all'articolo 121, essa può transitare anche alle imprese, sotto forma di credito, ottenendo ciò che non è possibile tramite il trasferimento dell'immobile, dove è facoltà del cedente (ed anzi occorre far risultare in atto l'eventuale contrario accordo) trasferire - ma solo ad altra persona fisica - la detrazione residua assieme all'immobile.

Trattandosi di una agevolazione di durata decennale, il bonus del 50% (con spese 2020-2021) si presterà spesso ad una cessione del bonus residuo, da parte di chi ha iniziato la detrazione ma ha poi, per vari motivi tra cui l'assenza di una imposta capiente, cambiato idea a favore del trasferimento.

Le situazioni possibili

Le diverse possibilità di "trasferimento" dei diversi bonus edilizi

	TRASFERIMENTO DELLA DETRAZIONE CON L'IMMOBILE(*)	CESSIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA O SCONTO IN FATTURA	CESSIONE DEL CREDITO IN ANNI SUCCESSIVI AL PAGAMENTO(****)	DETRAZIONE RISERVATA ALL'ACQUIRENTE DELL'IMMOBILE RISTRUTTURATO DA IMPRESA
DETRAZIONE DEL 50% PER LAVORI EDILIZI (art. 16-bis Tuir, lettere a) e b)	Sì	Sì	per spese 2020-21	Sì (**)
DETRAZIONE DEL 50% PER ALTRI LAVORI	Sì	No		Sì (**)
ECOBONUS ORDINARIO	Sì	Sì	per spese 2020-21 (***)	No
SISMABONUS ORDINARIO	Sì	Sì	per spese 2020-21 (***)	Sì
SUPERBONUS 110%	Sì	Sì	per spese 2020-22	Sì
BONUS FACCIATE	Si ritiene di Sì	Sì	per spese 2020-21	No
BONUS MOBILI	No	No		No
BONUS GIARDINI 36%	Si ritiene di Sì	No		No

(*) Solo a persona fisica e fatta salva differente indicazione nel rogito di compravendita; (**) senza che l'impresa cedente possa vantare il bonus ristrutturazione; (***) cessione ammessa con limitazioni per gli anni precedenti; (****) per spese di cui all'articolo 121, Dl 34/2020

Ecobonus

Diversamente dal bonus ristrutturazione, l'ecobonus, in particolare dopo quanto riconosciuto dalle Entrate con risoluzione 34/E/2020, sorge spesso direttamente in capo alle imprese che effettuano interventi sugli immobili, anche se dati in locazione o ristrutturati per la rivendita. Il bonus del 65% (o quello maggiorato in casi particolari) può pacificamente essere oggetto di sconto in fattura o di cessione (ai sensi dell'articolo 121 del decreto Rilancio), così come segue l'immobile in caso di cessione del medesimo e salvo

diverso accordo riportato in atto (circolare 19/E/2020). Non esiste un "ecobonus acquisti" ma l'impresa che ha svolto i lavori agevolati sui propri beni può, laddove non sia interessata alla detrazione, veicolare il vantaggio a terzi singolarmente (cessione o sconto) o unitamente all'immobile. Non bisogna, tuttavia, far confusione: sconto e cessione fanno sorgere nell'acquirente un credito che è utilizzabile in compensazione (e non, invece, in dichiarazione), mentre la cessione dell'immobile trasferisce la detrazione non ancora utilizzata, la quale non

potrà essere utilizzata in compensazione ma solo in dichiarazione.

Bonus facciate

Anche la detrazione pensata per il recupero o il restauro delle facciate può essere oggetto di cessione del credito o sconto in fattura e, potendo garantire un 90% di risparmio fiscale, il trasferimento è sicuramente interessante. Per quanto l'Agenzia non abbia trattato questo aspetto, si ritiene che anche questa detrazione possa seguire l'immobile in caso di cessione dello stesso.

© RIPRODUZIONE RISERVATA