

I punti controversi

Alcune delle principali perplessità che ancora riguardano i bonus edilizi e la loro circolazione

1

SOGGETTI

Applicazione del superbonus in caso di proprietario impresa con immobile concesso in uso a persona fisica.

- Le recenti risposte ad interpello 288/2022 e 307/2022 hanno riaperto il dibattito su queste fattispecie, in cui l'interpretazione dell'Agenzia è piuttosto "ce rvellotica" e non sorretta dal dato normativo: secondo il Fisco, quando l'immobile è posseduto interamente da un'impresa, l'inquilino persona fisica non ha diritto al superbonus. Inoltre, sempre escluso il socio utilizzatore.

Soggetti del terzo settore: Odv, Aps, Runts.

- Per gli enti del Terzo settore l'articolo 119 del DI 34/2020 richiama una legislazione oramai superata dall'avvento del Runts: manca una tabella di raccordo chiara.

2

FISCALITÀ

Conseguenze reddituali dei bonus.

- L'Agenzia non ha mai dato seguito al documento Oic sulla contabilizzazione dei bonus, nonostante l'avesse richiesto lei stessa.

La disciplina è quindi avvolta nella nebbia.

- Non sono mai stati chiariti, inoltre, gli aspetti riguardanti l'interposizione dei soggetti

privi di partita Iva nella circolazione dei bonus.

3

VISTO DI CONFORMITÀ Congruità della spesa e competenza.

- Non è ancora chiaro se il compenso per il visto di conformità debba essere dichiarato "congruo" e come dimostrarlo. Le Faq dell'Enea datate 12 aprile e relative al Dm Mite lascerebbero intendere di no.

- Per le imprese va chiarito se la spesa relativa al visto di conformità si imputa secondo il criterio di competenza (tendenzialmente in base al momento di ultimazione dei lavori).

- Va sciolto anche il nodo del visto 2022 su un bonus facciate con spese per i lavori sostenuti nel 2021, chiarendo se la detraibilità è al 90% (come i lavori) o al 60% (secondo il criterio di imputazione temporale della spesa, come pare logico).

4

SAL PER LE VILLETTE

Raggiungimento della soglia di lavori realizzati utile per poter proseguire sino al 31 dicembre con il 110% nelle "villette".

- Mistero su chi e come debba "asseverare" il raggiungimento del risultato del 30% di lavori alla data del 30 settembre.

5

LIMITI DI SPESA

Compatibilità in presenza di interventi complessi.

- Molti interPELLI riguardano il

cumulo tra i limiti previsti specificatamente dagli articoli 119 e 119-ter del DI 34/2020 ed il limite del bonus casa di 96.000 euro (articolo 16-bis del Tuir).

- Molto complesso anche declinare il limite di spesa "condominiale" (o del piccolo edificio con unico proprietario) per i lavori alle parti comuni con quello delle singole unità, in particolare nel caso di demolizione e ricostruzione.
- Per i soggetti del Terzo settore è previsto un limite di spesa maggiorato dal comma 10-bis dell'articolo 119, legato a casistiche, condizioni e metodi di calcolo della superficie che non sono mai stati oggetto di istruzioni, con forti difficoltà di applicazione.

6

BIFAMILIARI

Due villette di proprietari diversi con parti comuni.

- Nella pratica – in presenza di condominio minimo come una villetta bifamiliare – i comportamenti dei contribuenti sono assai disomogenei: titolo edilizio, fatturazione, approccio ai bonus seguono spesso percorsi diversi. Probabilmente per la scarsa chiarezza delle risposte.

7

COMUNICAZIONE E OPZIONI I termini per il 2022 e la correzione degli errori.

- Non è chiaro il perimetro dei soggetti ammessi all'invio della comunicazione entro il 15 ottobre. Tutto fermo anche sulla regolarizzazione degli errori dopo il quinto giorno del mese successivo all'invio.