

Bonus casa, tassazione variabile per i plusvalori legati alle cessioni

Immobili. Le diverse ipotesi nelle quali il trasferimento di crediti genera una plusvalenza danno esiti diversi a seconda delle situazioni: mancano però chiarimenti sulla fiscalità delle imprese committenti

Giorgio Gavelli

Tesserata dopo tessera, i contribuenti ed i loro consulenti stanno via via componendo il puzzle della fiscalità legata alla circolazione dei bonus derivanti dagli interventi edilizi agevolati. Mancano, però, ancora alcuni tasselli per completare l'opera ed è difficile non riflettere sul fatto che una maggior chiarezza sin dall'origine avrebbe probabilmente facilitato le cessioni.

Il privato

Premesso che nessuna imponibilità è riscontrabile nel privato committente che fruisce dei bonus nelle diverse forme (detrazione, cessione e sconto) senza cedere l'immobile, a lungo ha tenuto banco il dubbio sull'eventuale formazione di base imponibile in capo al soggetto che, privo di partita Iva, diviene intermediario nella circolazione, acquistando (al di sotto del nominale) e, all'occorrenza, rivendendo i crediti d'imposta.

Con la circolare n. 17/E/2023 è stata affermata la non imponibilità del differenziale positivo, da ritenersi operante sia se il soggetto destina il credito alla compensazione sia se lo rivende, ad esempio ad un istituto di credito.

Il professionista

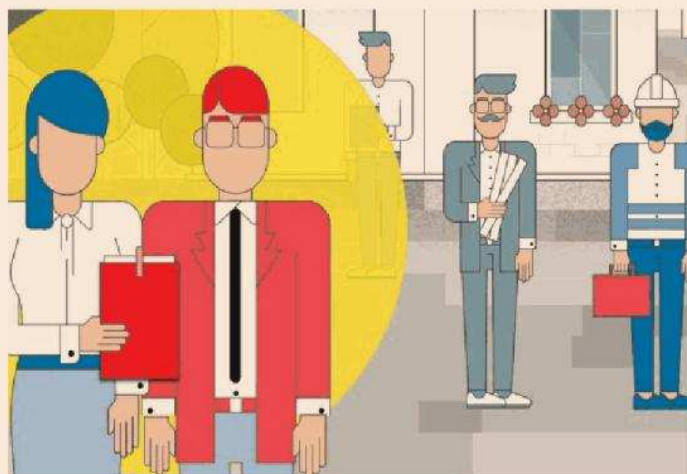
Dopo la recente risposta ad interpello n. 472/2023 è chiaro che, se un profes-

sionista/studio associato acquista un credito che non origina da prestazioni rese dallo stesso professionista, dallo studio e/o da soggetti associati né rappresenta il corrispettivo in natura di prestazioni professionali rese dai medesimi soggetti, la successiva compensazione (e si ritiene la successiva cessione a terzi) non generano materia imponibile.

La risposta è particolare perché l'Agenzia da un lato esclude che il differenziale positivo emergente dall'acquisto costituisca reddito di lavoro autonomo, né reddito di altra natura e, dall'altro, sembra avvallare senza problemi la compensazione in F24 con tributi, ritenute e contributi che, evidentemente, non possono che afferire all'attività professionale svolta dallo studio associato.

Si dovrebbe quindi concludere (ma il condizionale pare d'obbligo, dopo la risposta ad interpello n. 396/2023) che anche il professionista singolo, quando acquista un credito, lo possa destinare alla compensazione di qualunque tributo/contributo assolto con il modello F24, in base all'articolo 17 del Dlgs n. 241/1997, compresi quelli di natura professionale. Per coerenza, differenziali negativi sopportati in sede di cessione a terzi dovrebbero non essere deducibili.

Nel caso in cui il credito derivi dall'attività professionale (sconto in fattura ma anche acquisto di un credito derivante dal pagamento di proprie



prestazioni professionali), per l'Agenzia (circolare n. 23/E/2022) il differenziale dovrebbe qualificarsi nell'ambito dell'attività professionale, alla stregua di compensi, ivi compresa la maggiorazione insita nel 110%.

Quel che stona è la deroga al principio di cassa. Parallelamente, l'eventuale onere sostenuto in sede di cessione a terzi costituisce onere deducibile nel reddito di lavoro autonomo.

Le imprese

Non vi è dubbio, infine, che le imprese che si interpongono nella circolazione dei bonus (non essendo committenti delle opere) determinano plusvalori che sono assoggettati a

tassazione, che, tuttavia, l'Oic ha inquadrato come proventi finanziari (pertanto irrilevanti ai fini Irap), da contabilizzare nel tempo. Si attende, come conseguenza, che venga formalizzato il superamento del concetto di "sopravvenienza attiva" da tassare integralmente nel primo esercizio espresso con risposta ad interpello n. 105/2020.

Manca invece qualunque chiarimento sulla fiscalità delle imprese committenti, con le risposte rese dall'Oic ad agosto 2021 che sono rimaste sino ad oggi avvolte dal più totale silenzio interpretativo da parte dell'amministrazione finanziaria.