

La cessione è ammessa dal ministero ma le Entrate fissano i paletti

Il 110% non fa sconti

Addio bonus a chi rivende come fosse impresa

DI CRISTIAN ANGELI

Rischia di perdere i bonus edilizi chi, dopo avere eseguito lavori agevolati con il Superbonus, rivende l'immobile realizzando un'operazione economica tale da configurare attività d'impresa. Nonostante una simile vendita sia permessa dal decreto del ministero dello sviluppo economico (Mise) del 6 agosto 2020, infatti, l'Agenzia delle entrate ha, in alcuni casi, considerato imprenditoriale la compravendita di unità immobiliari. I chiarimenti delle Entrate, però, non sono giunti in riferimento diretto ai bonus edilizi, lasciando spazio a dubbi su quali margini abbia un proprietario persona fisica che voglia vendere un immobile ristrutturato sfruttando il 110% (o il c.d. bonus casa 50%) senza configurare attività imprenditoriale, conservando così il diritto alle agevolazioni fiscali.

Non v'è dubbio che chi ristruttura un edificio agevolan-

done la spesa tramite bonus edilizi possa poi legittimamente vendere le unità immobiliari che ottiene dall'intervento. È il decreto c.d. requisiti del 6 agosto 2020 del Mise ad aver stabilito che una tale operazione non solo non invalida l'utilizzo del bonus, ma può anche avvenire durante il suo periodo di fruizione. Infatti, all'articolo 9, il dm stabilisce che in caso di trasferimento dell'immobile per atto tra vivi "le relative detrazioni non utilizzate in tutto o in parte dal cedente spettano, salvo diverso accordo tra le parti, per i rimanenti periodi d'imposta, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare".

Tuttavia, la realtà può essere meno semplice di così, e in alcuni casi la compravendita dell'immobile ristrutturato potrebbe comportare la perdita del bonus ed una più gravosa tassazione delle plusvalenze che da essa derivano. Infatti, il dl 34/2020, al suo art. 119, co. 9, lett. b), elenca i beneficiari del Superbonus, ci-

tando le persone fisiche purché "al di fuori dell'esercizio di attività di impresa". L'Ade ha offerto alcuni chiarimenti su quando una compravendita immobiliare sia da considerare attività d'impresa, senza però mai esprimersi in relazione ai bonus edilizi. Ad esempio, con l'interpello 152/2020 l'amministrazione ha configurato come esercizio d'impresa la vendita di un magazzino ristrutturato da cui il proprietario ha ricavato tre unità da vendere. La nozione giuridica di impresa (Tuir, art. 55), infatti, richiede che l'attività sia caratterizzata da professionalità abituale, ma l'Ade ha espresso il proprio parere ampliando la nozione sulla base di un consolidato orientamento della Cassazione, che vede anche un singolo affare come possibile attività d'impresa "in considerazione della sua rilevanza economica e delle operazioni che il suo svolgimento comporta". In maniera del tutto analoga si era già mosso l'interpello 426/2019, conside-

rando imprenditoriale l'attività di ampliamento della volumetria effettuata da un privato con la precisa intenzione di vendere l'immobile ("l'intervento [...] risulta finalizzato non al proprio uso o a quello della propria famiglia, bensì alla realizzazione e successiva vendita delle unità [...] avvalendosi di un'organizzazione produttiva idonea, e svolgendo un'attività protrattasi nel tempo").

Emerge, insomma, un quadro ancora aperto a dubbi: ragionando a contrario, sembra che il contribuente possa conservare il Superbonus (o trasferirne il residuo all'acquirente) anche in caso di vendita, purché l'intervento non fosse a priori finalizzato a tale operazione, rendendola speculativa, o questa sia comunque contenuta. Altrimenti, non solo il bonus non è attivabile per carenza di requisiti soggettivi, ma, chiarisce l'Agenzia, l'operazione genera una plusvalenza tassabile tra i redditi d'impresa.

© Riproduzione riservata

DATI ENEA

Superbonus, rallenta il ritmo

Il numero degli edifici che hanno beneficiato del superbonus al 110% continua a crescere, ma rallenta il ritmo. Si segnala un raddoppio da 199.124 edifici a giugno 2022 a 417.187 a giugno 2023, mentre l'anno precedente (2022 su 2021) l'ascesa era stata più del triplo. Lo evidenziano i dati pubblicati ieri da Enea (Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile) e relativi agli interventi agevolati con il 110%, aggiornati al 30 giugno 2023. Dai dati emerge che in Lombardia gli edifici beneficiati hanno seguito il trend nazionale ma gli investimenti ammessi a detrazione sono triplicati, da 4 a 12 miliardi di euro. Per il "totale degli investimenti per lavori conclusi ammessi a detrazioni" a giugno 2023 la somma ammonta a 65 miliardi di euro in confronto ai quasi 25 miliardi dell'anno precedente. Questo rispecchia l'andamento dei lavori che in un anno sono proseguiti e terminati, facendo aumentare di più del 100% il valore degli investimenti ammessi. Le detrazioni maturate per i lavori conclusi, invece, in un anno sono passate da 27 miliardi a 71 miliardi di euro, di cui più della metà degli investimenti messi in atto dai condomini. Il numero degli edifici che hanno fruito del bonus ad agosto 2021 era 37.128: nel giugno 2022 erano diventati 199.124 per poi aumentare, anche se con valori inferiori, e raggiungere i 417.187 di giugno 2023. I condomini coinvolti sono finora 67.478 e hanno usufruito del 52% degli investimenti ammessi a detrazione con 42 miliardi al 30 giugno 2023. Quest'ultimo dato rappresenta il 73% dei lavori realizzati. Il valore medio degli investimenti in riferimento ai due anni appena trascorsi è di 628.069 euro per i condomini, scende a 117.366 euro per gli edifici unifamiliari e scende ulteriore a 98.471 euro per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti. Questi dati di media sono rimasti circa invariati rispetto a quelli pubblicati a giugno 2022.

Ricordiamo che Enea, dal 2021, con cadenza mensile pubblica i dati relativi superbonus 110% (art. 119 dl 19 maggio 2020, n. 34)

Maria Mantero

© Riproduzione riservata

OK AIUTO ALL'IMMOBILE INAGIBILE CHE SARÀ PRIMA CASA

Super bonus edilizio spettante anche per l'immobile inagibile, a condizione che sia adibito ad abitazione principale anche senza averne la residenza. Questa in sintesi la risposta n.377/2023 alla domanda di un contribuente fornita dall'Agenzia delle entrate il giorno 10 Luglio, nella quale il contribuente chiedeva al fisco alcuni chiarimenti

sulla possibilità di applicare la maxi agevolazione su di un immobile inagibile e di proprietà dell'istante, ma sul quale non aveva ancora fissato la sua residenza. Come è noto con l'art.119 del Dl 34/2020 è stato introdotto la maxi detrazione per l'efficientamento energetico degli edifici, per mezzo del quale è possibile detrarre dalle proprie imposte il famoso 110%, per il 2023 il 90%, per le spese sostenute dal 1 luglio 2020. Il chiarimento che il contribuente ha avanzato, riguardava lo stato dell'edificio che al momento dell'acquisto era parzialmente inagibile, e nonostante ciò il contribuente aveva usufruito dell'agevolazione della prima casa. Tuttavia per poter accedere alle agevolazioni previste dal Super bonus, dichiarava di possedere solo parzialmente i requisiti di legge, in quanto al momento non era residente dell'immobile per via dello stato di inagibilità. La risposta della direzione centrale, interpretando l'art. 119 del d.l. 34/2020 con le sue varie modifiche, ricorda della novità che sono state introdotte per le spese di ristrutturazioni so-



stenute al 31 dicembre 2023, dove il bonus è stato modificato e che i costi per gli interventi edilizi possono essere detratti nella misura del 90% in presenza dei seguenti termini: a condizione che il contribuente sia titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare, che la stessa unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale e che il contribuente abbia un "reddito di riferimento", determinato ai sensi del comma 8-bis.1 del medesimo articolo 119 del decreto rilancio, non superiore a 15.000 euro. Per individuare temporalmente il termini di competenza, fa fede la data di inizio lavori indicati in CILA, o attestazione del direttore dei lavori, anche se la comunicazione risulti antecedente al 31 dicembre 2022. Il requisito riguardante l'abitazione principale, oggetto della richiesta di chiarimenti

avanzata dal contribuente, secondo la risposta fornita dal fisco, la si trova all'art.3-bis dell'art.10 del TUIR che chiarisce che "per abitazione principale si intende quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente". Per quanto detto non è necessaria la residenza. Tale interpretazione, ha consentito al contribuente l'accoglimento delle proprie richieste in merito all'applicazione del Super bonus.

Ivano Tarquini

© Riproduzione riservata

BOOM DEI TASSI

Abi invita a chiedere consiglio

L'Abi si rivolge alle famiglie messe in difficoltà dal rialzo dei mutui. L'Associazione bancaria italiana ha pubblicato ieri un memorandum con alcune indicazioni per coloro che si trovano a dover affrontare una rata del mutuo a tasso variabile che non riescono a sostenere. Primo consiglio: "Agire ai primi segnali di difficoltà chiedendo consiglio alla banca". Inoltre il titolare può: concordare con la propria banca l'allungamento della durata del proprio mutuo; chiedere una revisione di altre condizioni contrattuali; trasferire senza spese e costi il proprio mutuo ipotecario presso un'altra banca, modificandone le relative condizioni contrattuali, effettuando la surroga; ricorrere al Fondo di solidarietà per i mutui prima casa che permette di sospendere il pagamento della rata del mutuo ipotecario per l'acquisto dell'abitazione principale, fino a 18 mesi, allungando il piano di ammortamento per il periodo della sospensione o ancora può trasformare il mutuo da tasso variabile a tasso fisso. La legge di bilancio 2023 ha disposto che le banche siano obbligate, in casi specifici, alla trasformazione.

Maria Mantero

© Riproduzione riservata