

Ancora chiarimenti del Fisco sul Bonus facciate

di Giorgio Tacconi

L'Agenzia interviene sul principio di competenza per il bonus facciate, riacquisto dei crediti ceduti da parte di banche e intermediari finanziari

Martedì 7 marzo 2023

L'Agenzia delle entrate, nella [Risposta n. 236/2023](#), tratta il bonus facciate, in particolare sotto il profilo del **principio di competenza, riacquisto dei crediti ceduti** da parte di banche e intermediari finanziari e possibilità di conteggiare l'**IVA indetraibile** nel calcolo dell'agevolazione.

Il caso concreto riguarda un **immobile oggetto di interventi finalizzati al recupero/ facciata esterna**, di proprietà di una società che si occupa di acquisizione, gestione anche mediante la concessione in affitto e in locazione e realizzo di **cespiti rilevati per il recupero delle esposizioni creditizie** della Banca capogruppo, nonché all'acquisizione e/o gestione di immobili per uso funzionale dalla capogruppo medesima.

I [lavori di rifacimento della facciata](#) sono iniziati nel corso del mese di dicembre 2021 e sono terminati entro la fine del 2022 e le fatture "sono state imputate nel **bilancio al 31 dicembre 2021** nel conto di contabilità generale denominato "Lavori bonus facciate". Il relativo **processo di ammortamento** è stato "sospeso" in attesa dell'imputazione al cespite di riferimento che avverrà a partire dalla data di completamento dei lavori".

Riacquisto crediti dai beneficiari del bonus facciate

Il quesito posto dalla Società è il seguente: i soggetti beneficiari del credito d'imposta derivante dalla procedura di sconto in fattura, possono eventualmente procedere alla **cessione dello stesso alla Società in questione**, in quanto **soggetto esercente attività creditizia**, che riacquisterebbe il credito in tale veste?

L'Agenzia risponde che, **in assenza di un'espressa preclusione** per i cessionari banche e intermediari finanziari iscritti all'albo di riacquistare, nell'ambito della predetta attività creditizia e finanziaria, i crediti originati dalla realizzazione di interventi agevolabili da loro stessi realizzati (in qualità di committenti), **la Società può rendersi cessionario dei crediti** da parte dei soggetti beneficiari.

L'IVA indetraibile: i chiarimenti dell'AdE

In merito agli altri quesiti posti dalla stessa Società, riguardanti la **rilevanza tra i costi ammissibili dell'IVA indetraibile** sugli acquisti per effetto dell'esercizio dell'opzione di cui all'articolo 36 bis del [dpr n. 633 del 1972](#), l'Agenzia ricorda che il bonus facciate spetta anche per gli **altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi** (ad esempio, le spese relative all'installazione di ponteggi, allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, l'imposta sul valore aggiunto qualora non ricorrano le condizioni per la detrazione, l'imposta di bollo e i diritti pagati per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi, la tassa per l'occupazione del suolo pubblico pagata dal contribuente per poter disporre dello spazio insistente sull'area pubblica necessario all'esecuzione dei lavori).

Circa la possibilità di computare l'IVA relativa alle spese per gli interventi realizzati, "Il costo fiscale degli interventi, deve essere **determinato secondo i criteri ordinari** per l'individuazione del costo dei **beni rilevante ai fini fiscali** previsti dall'articolo 110, comma 1, lettere a) e b) del Tuir, indipendentemente dalle modalità (ordinarie, forfetarie) di determinazione del reddito da parte del contribuente. In particolare, nel valore dei beni e servizi dell'impresa sono compresi **anche gli oneri accessori di diretta imputazione**."

Ne consegue che, ai fini del calcolo della detrazione, costituisce **una componente del costo l'eventuale IVA totalmente indetraibile** ai sensi dell'articolo 19bis del dpr n. 633 del 26 ottobre 1972, ovvero per effetto dell'opzione prevista dall'articolo 36bis del medesimo dpr n. 633 del 1972. Diversamente, considerato che **l'IVA parzialmente indetraibile** per effetto del prorata non può essere considerata come costo afferente le singole operazioni d'acquisto ma è **una massa globale che si qualifica come costo generale**, non è possibile computare nel valore ai fini dell'agevolazione fiscale l'IVA parzialmente indetraibile.

L'iva **totalmente indetraibile**, come è il caso dei contribuenti che esercitano l'opzione per la dispensa dagli adempimenti e dagli obblighi di fatturazione e di registrazione relativamente alle operazioni esenti da imposta ai sensi dell'art. 10 (tranne quelle indicate ai numeri 11, 18 e 19), costituisce **una componente di spesa agevolabile**, in quanto **onere accessorio di diretta imputazione** al costo del bene o degli interventi agevolati.

Articolo tratto da *Teknoring*