

D.L. 19.05.2020, n. 34  
Artt. 119, 121 e 147  
INCENTIVI AL 110%

# INQUADRAMENTO

La norma di riferimento per gli interventi incentivati è il Decreto Legge 04.06.2013, n. 63 c.c. e m., in particolare gli articoli 14 e 16 relativi, rispettivamente, ad interventi di efficientamento energetico (c.d. ecobonus) ed interventi di ristrutturazione edilizia ed adeguamento sismico (c.d. sismabonus).

Il D.L. 34/2020 introduce rilevanti novità sia in termini di misura dell'incentivo che di sua fruibilità: innalzamento del valore detraibile al 110% della spesa sostenuta e ampliamento della platea dei soggetti a cui è possibile cedere il credito di imposta derivante.

In ogni caso, le disposizioni del D.L. 34/2020 sono ad oggi “provvisorie” o comunque incomplete:

- ▶ Conversione in legge entro 60 giorni dall'emissione;
- ▶ Art. 119 comma 12: provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate che regola le modalità attuative del bonus al 110%;
- ▶ Art. 119 comma 13 lettera a): decreto del Ministro dello Sviluppo Economico che stabilisce le modalità di trasmissione della asseverazione relativa al rispetto dei requisiti tecnici ed alla congruità delle spese sostenute nonché le relative modalità attuative;
- ▶ Art 121 comma 7: provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate che definisce le modalità attuative della trasformazione del detrazioni fiscali in sconto sul corrispettivo dovuto e in credito d'imposta cedibile.

# I TEMI TRATTATI

Visti i contenuti e le caratteristiche tecniche degli interventi incentivati, ora si tratterà di:

- ▶ Soggetti beneficiari degli incentivi (art. 119 comma 9 D.L. 34/2020);
- ▶ Utilizzo diretto e in proprio dell'incentivo;
- ▶ Trasformazione dell'incentivo in contributo sotto forma di sconto a favore del beneficiario e suo recupero come credito d'imposta cedibile a beneficio del fornitore (art. 121 comma 1 lettera a);
- ▶ Trasformazione dell'incentivo in credito d'imposta e sua cessione ad altri soggetti (art. 121 comma 1 lettera b).

# I BENEFICIARI DELL'INCENTIVO

I soggetti che possono beneficiare degli incentivi, ai sensi dell'art. 119 comma 9, sono:

- a) Condomini;
- b) Persone fisiche;
- c) Istituti Autonomi Case Popolari o enti analoghi;
- d) Cooperative di abitazione a proprietà indivisa.

# CONDOMINIO

Il condominio è un tipo speciale di comunione rispetto alla quale si differenzia per la natura divisiva della ripartizione della proprietà.

In entrambi i suddetti istituti, un unico bene appartiene alla proprietà di soggetti diversi:

- ▶ Nella comunione il diritto di proprietà o altro diritto reale sul determinato bene spetta congiuntamente e pro indiviso a più soggetti, che pertanto esercitano il loro diritto sulla totalità della cosa ancorché pro quota;
- ▶ Nel condominio esistono più proprietari di parti distinte dell'immobile i quali, per ragioni funzionali, sono contemporaneamente proprietari pro indiviso di talune parti dell'immobile, che assumono la qualifica di “parti comuni” (elencate all'art. 1117 c.c.: suolo, fondazioni, scale, tetti, impianti et cetera).

Come anche recentemente ribadito da Corte di Cassazione, Sezioni Unite, n. 10934/2019, il condominio non ha personalità giuridica e si qualifica pertanto come mero ente di gestione in nome, per conto ed a favore dei condomini.

Ne consegue che il condominio non è soggetto di diritto né soggetto passivo autonomo cui imputare proventi o redditi derivanti dalle parti comuni, pur se identificato tramite codice fiscale ed individuato quale sostituto d'imposta e destinatario di altri obblighi fiscali.

# CONDOMINIO

Tra i beneficiari degli incentivi rientrano tutte le tipologie di condominio:

- ▶ Condominio per il quale è obbligatoria la nomina di un amministratore (più di 9 condomini);
- ▶ Piccolo condominio: i proprietari sono in numero inferiore a otto e non v'è obbligo di nominare un amministratore;
- ▶ Condominio minimo: composto di due unità immobiliari di proprietà esclusiva di ciascun soggetto, oltre le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. gestite pro indiviso;

# PERSONE FISICHE

Possono beneficiare degli incentivi di cui al D.L. 34/2020 le persone fisiche:

- ▶ Che realizzano gli interventi incentivati su unità immobiliari, in forza di valido titolo, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti o professioni;
- ▶ Che realizzano gli interventi incentivati, in forza di valido titolo, su edifici unifamiliari adibiti ad abitazione principale;
- ▶ Che realizzano gli interventi incentivati, in forza di valido titolo, su edifici plurifamiliari anche non adibiti ad abitazione principale.

Sono titoli validi tutti quelli che legittimano la proprietà o il possesso del bene: proprietà, usufrutto, abitazione, locazione et cetera.

**“Il bonus non è ammesso sulle seconde case”?**

# NON PROPRIO!

La norma parla di abitazione principale solo ed esclusivamente con riferimento agli edifici **unifamiliari**.

Di conseguenza, le persone fisiche proprietarie di unità immobiliari facenti parte di edifici plurifamiliari possono usufruire del bonus (...anche se dette unità sono al mare, in montagna o in località turistiche...).

Inoltre, l'abitazione principale non necessariamente coincide con la residenza:

- ▶ Ai sensi dell'art. 8 comma 2 del d.lgs. 504/1992, in materia di Imposta Comunale sugli Immobili, l'abitazione principale è quella presso cui il soggetto titolato ha la residenza, salvo prova contraria, ovvero quell'immobile presso cui il contribuente, legittimamente titolato (diritti reali), e i suoi familiari dimorano abitualmente;
- ▶ Ai sensi dell'art. 1 comma 741 della legge 160/2019 (legge di bilancio 2020), in materia di Imposta Municipale Propria (IMU), *“per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente”* – in questo caso, la residenza anagrafica è un requisito necessario e cumulativo con la dimora abituale.

Sul punto non c'è chiarezza: entrambe le norme sono in vigore, ancorché dispongano in senso diverso, e pertanto occorre verificare caso per caso l'inquadramento da riconoscere a ciascun immobile.



# ISTITUTI AUTONOMI CASE POPOLARI

Possono beneficiare degli incentivi in questione gli I.A.C.P. e gli enti analoghi.

In Emilia Romagna, a seguito della legge regionale 08.08.2001, n. 24, gli I.A.C.P. sono stati sostituiti da enti pubblici economici denominati Azienda Casa Emilia Romagna – A.C.E.R., dotati di personalità giuridica ed autonomia organizzativa, patrimoniale e contabile.

Ai sensi di legge, le A.C.E.R. sono provinciali: una quota pari al 20% del valore patrimoniale netto dell'azienda spetta alla Provincia, mentre la restante quota è divisa, in proporzione al numero degli abitanti, ai Comuni.

# ENTI ASSIMILATI AGLI I.A.C.P.

Sono enti assimilati agli I.A.C.P. quelli aventi medesime finalità sociali ed istituiti nella forma di società in house che realizzano interventi su immobili adibiti ad edilizia residenziale pubblica di loro proprietà o gestiti per conto dei Comuni soci della società in house.

Espressamente, il riferimento è alla normativa europea, ossia all'art. 12 della Direttiva 24/2014/UE, secondo cui è in house la società che integra tutte e tre le seguenti condizioni:

- a) amministrazione aggiudicatrice esercita sulla persona giuridica di cui trattasi un **controllo analogo** a quello da essa esercitato sui propri servizi;
- b) oltre l'**80 %** delle attività della persona giuridica controllata sono effettuate nello svolgimento dei compiti ad essa affidati dall'amministrazione aggiudicatrice controllante o da altre persone giuridiche controllate dall'amministrazione aggiudicatrice di cui trattasi;
- c) nella persona giuridica controllata non vi è **alcuna partecipazione diretta di capitali privati**, ad eccezione di forme di partecipazione di capitali privati che non comportano controllo o potere di veto, prescritte dalle disposizioni legislative nazionali, in conformità dei trattati, che non esercitano un'influenza determinante sulla persona giuridica controllata.

# COOPERATIVE DI ABITAZIONE A PROPRIETÀ INDIVISA

Gli interventi incentivati devono essere realizzati su immobili posseduti dalle cooperative e assegnati in godimento ai soci.

Istituto alquanto raro e poco diffuso, poiché storicamente caratterizzata dalla mutualità pura.

I soci aderiscono alla cooperativa con l'intento di ottenere l'assegnazione in godimento (non la proprietà) a tempo indeterminato di un alloggio (contratto di locazione a tempo indeterminato).

La cooperativa procede a realizzare degli immobili di civile abitazione che entrano a far parte del patrimonio della cooperativa stessa e che verranno concessi in godimento ai soci assegnatari, dietro pagamento di un canone di godimento (praticamente un canone di affitto).

La cooperativa realizza gli immobili grazie al versamento delle quote sociali e di altri contributi da parte dei soci che integrano la parte delle spese di costruzione non coperte da mutui fondiari concessi da banche o altri istituti di credito.

I rapporti fra i soci e la cooperativa riguardo alle fasi della costruzione, dell'assegnazione e del godimento dell'immobile sono disciplinati dal regolamento della società.

# MODALITÀ DI UTILIZZO DEL BONUS

Art. 121 D.L. 34/2020

Le successive modalità di spendita, circolazione e utilizzo del bonus sono fruibili per una pluralità di interventi, non solo quelli elencanti all'art. 119:

- ▶ Recupero del patrimonio edilizio ex art. 16-bis comma 1 lettere a) e b) d.p.r. 917/1986 (T.U.I.R.);
- ▶ Efficientamento energetico;
- ▶ Misure antisismiche;
- ▶ Recupero e restauro facciata;
- ▶ Impianti fotovoltaici;
- ▶ Colonnine ricarica elettrica.

# L'UTILIZZO DIRETTO DEL BONUS

I soggetti beneficiari del bonus possono anzitutto optare per l'utilizzo diretto e proprio della detrazione fiscale nella misura del 110% delle spese sostenute.

In questo caso, il soggetto che sostiene la spesa pari a 100 euro, potrà beneficiare di una detrazione pari a 110 euro sull'ammontare delle imposte che sarà tenuto a versare.

La detrazione di 110 euro sarà quindi applicata in cinque quote annuali di pari importo (ossia, nel nostro caso, 22 euro all'anno).

Tale detrazione non è rimborsabile e non può essere riportata negli anni successivi.

# SCONTO IN FATTURA

In alternativa all'utilizzo della detrazione, il soggetto beneficiario può optare per la sua trasformazione in sconto sul corrispettivo dovuto all'impresa che ha realizzato l'intervento incentivato.

L'impresa esecutrice rinuncia al corrispettivo che viene sostituito da un credito di imposta che può essere oggetto di cessione ad altri soggetti, inclusi istituti di credito e intermediari finanziari.

In questo caso, pertanto, il beneficiario non sostiene spese, che sono ribaltate sul soggetto esecutore che potrà recuperare liquidità cedendo il credito d'imposta oppure utilizzandolo per i propri adempimenti.

# CREDITO D'IMPOSTA CEDIBILE

In alternativa a quanto detto finora, il soggetto beneficiario può optare per la trasformazione della detrazione in credito d'imposta cedibile ad altri soggetti, inclusi istituti di credito e intermediari finanziari.

In questo caso, il beneficiario retribuisce l'esecutore e può recuperare la spesa concludendo, con soggetti terzi, cessioni del credito d'imposta ammontanti a una somma maggiore (del 10%) di quella versata per la realizzazione degli interventi.

# UTILIZZO DEL CREDITO D'IMPOSTA

Ai sensi dell'art. 17 del d.lgs. 241/1997, il credito d'imposta è utilizzabile in compensazione con versamenti unitari delle imposte, dei contributi previdenziali e delle altre somme dovute allo Stato.

Grazie al D.L. 124/2019 c.c. e m. (c.d. Decreto Fiscale), nonché ai chiarimenti offerti dalla risoluzione 31.12.2019, n. 110 dell'Agenzia delle Entrate, il credito d'imposta d'importo maggiore a 5.000,00 euro può essere utilizzato in compensazione a partire dal decimo giorno successivo a quello di corretta presentazione all'Agenzia delle Entrate della dichiarazione o dell'istanza da cui emerge il credito stesso.

Il credito d'imposta rimane comunque fruibile come la detrazione: in cinque quote annuali di eguale importo, non può essere richiesto a rimborso e non può essere riportato su anni successivi.

Il credito d'imposta è però cedibile: la quota non fruita nell'anno può pertanto essere ceduta a terzi e quindi essere sostanzialmente recuperata.

Il credito d'imposta ai sensi dell'art. 121 del D.L. 34/2020 può essere utilizzato oltre il limite massimo di compensazioni utilizzabili (stabilite in 700.000 euro/anno – elevate a 1.000.000 euro per l'anno 2020 dall'art. 147 del D.L. 34/2020).

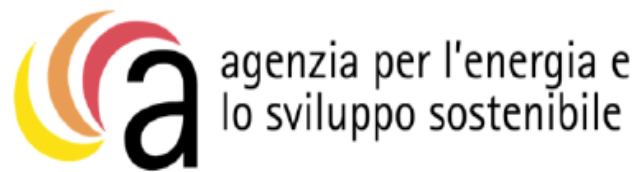


# TEMI APERTI

Il funzionamento del bonus 110%, ossia la sua effettiva capacità di dare un significativo impulso all'economia del paese, è subordinato alle procedure ed alle modalità di utilizzo del credito d'imposta, che saranno esplicitate con provvedimenti attuativi del Direttore dell'Agenzia delle Entrate.

Determinante sarà comprendere la velocità di utilizzo dei crediti di imposta che, nell'attuale versione del decreto, hanno assunto una liquidità che potrebbe portare alla nascita di un apposito mercato.

Altro ruolo determinante è quello dei nuovi soggetti che ora trovano ingresso: istituti bancari e finanziari, i quali potrebbero avere interesse ad accumulare crediti d'imposta (senza limiti, se non quelli dei loro bilanci) e quindi erogare finanziamenti a copertura degli interventi del bonus (i quali assicurerebbero un utile astratto pari ad almeno il 10%)



VALERIANI & PARTNERS  
STUDIO LEGALE

GRAZIE PER L'ATTENZIONE