

# Alert

## Tax - Review

### Incentivi per l'edilizia nel Decreto Rilancio: beneficiari vecchi e nuovi ... bonus o malus?

Nel panorama delle misure di “rilancio” del nostro Paese, il Governo ha ritenuto di dover mettere mano – forse troppo velocemente e senza la doverosa attenzione – anche al variegato mondo degli incentivi fiscali per l'edilizia, che negli ultimi anni ha formato oggetto di diversi interventi normativi, di proroga e/o innovativi.

Incentivi disseminati in una moltitudine di norme, che spesso rinviano ad altre norme, con la solita tecnica legislativa decisamente poco fruibile.

#### DECRETO RILANCIO TRA VECCHIO E NUOVO

Nel Decreto Rilancio c'è un po' tutto ciò, vecchio e nuovo.

In particolare sono stati individuati **tre nuovi interventi**, ai quali è stata riconosciuta la detrazione pari al 110% per spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 da ripartire in cinque quote annuali di pari importo aventi ad oggetto:

- 1) cappotto termico per almeno il 25% della superficie dell'edificio;
- 2) sostituzione sulle parti comuni degli edifici degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione;
- 3) sostituzione negli edifici unifamiliari dei medesimi impianti di cui al precedente punto 2) con impianti a pompa di calore.

Il legislatore in fase di rilancio ha previsto anche - per alcune tipologie di intervento già agevolate dalla vigente normativa - un **aumento al 110% dell'aliquota di detraibilità delle relative spese** sostenute sempre dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021:

Si tratta nello specifico dei seguenti interventi di:

- A. **efficientamento energetico** di cui all'art.14 del D.L. n. 63 del 2013 (quali ad esempio acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi, di schermature solari e di sostituzione di impianti di climatizzazione);
- B. **riduzione del rischio sismico** di cui all'art. 16 del D.L. n. 63 del 2013;
- C. **installazione di impianti solari fotovoltaici**;
- D. **installazione di infrastrutture per ricarica di veicoli elettrici**.

L'aumento al 110% in alcuni casi è condizionato:

# Alert

## Tax - Review

- alla contemporanea esecuzione di almeno uno dei nuovi interventi di cui a nn. 1, 2 e 3 previsti dal Decreto Rilancio (interventi sub A e C);
- alla contemporanea esecuzione di almeno uno dei nuovi interventi di cui a nn. 1, 2 e 3 previsti dal Decreto Rilancio, ovvero, di riduzione del rischio sismico di cui all'art. 16 del D.L. n.63 del 2013 (intervento sub D);

Nessuna condizione per l'aumento al 110% dell'agevolazione relativa alla riduzione del rischio sismico.

### CHI SONO I “NUOVI” BENEFICIARI? LUCI E OMBRE

Dalle misure previste a “macchia di leopardo” dal Decreto Rilancio emergono diversi dubbi applicativi, primo tra tutti, su quali siano i soggetti che il legislatore ha in concreto inteso agevolare.

In base al dato normativo contenuto nel Decreto Rilancio i soggetti cui il nuovo intervento agevolativo è diretto sono:

- i condomìni
- le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari;
- gli Istituti autonomi case popolari (IACP) ed enti equiparati;
- le cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.

Restano, quindi, esclusi - salvo ripensamenti in sede di conversione – tutta una serie di soggetti, quali le società, gli enti commerciali e non commerciali, gli imprenditori e i professionisti. Soggetti che, invece, sono stati e sono considerati beneficiari di bonus preesistenti (parte dei quali ancora fruibili per intervenute proroghe). Vecchi bonus tra i quali vi rientrano anche quelli aumentati al 110% con il decreto Rilancio (si pensi ad esempio al cd. Sisma Bonus di cui all'art.16 del D.L. n. 63 del 2013, che è rivolto ai soggetti passivi IRPEF e IRES).

La nuova composizione della platea dei beneficiari e la ratio nella limitazione della stessa lascia perplessi, soprattutto per l'inclusione tra questi dei condomìni, che notoriamente non sono soggetti passivi d'imposta.

Il beneficio fiscale formalmente riconosciuto ai condomìni in realtà viene fruito in concreto dai singoli condòmini in base alla quota millesimale di proprietà.

La domanda che, quindi, sorge spontanea -visto l'espresso riferimento al condominio - è: deve ritenersi irrilevante la “species” dei condòmini? Questi possono essere anche soggetti IRES, ad esempio società immobiliari, fondazioni, associazioni professionali, imprenditori etc. Tutti soggetti che non rientrano nell'elenco dei beneficiari?

Se così fosse – il condizionale è d'obbligo nel silenzio della legge - viene da chiedersi perché detti soggetti sono stati esclusi dalla platea dei beneficiari cui è destinato il super bonus al 110% (che include sia le nuove

# Alert

## Tax - Review

misure che l'aumento delle precedenti agevolazioni espressamente richiamate nel Decreto Rilancio) se poi di fatto sono beneficiari dello stesso nell'ipotesi in cui rivestano la qualifica di condomini per interventi che interessano le parti comuni.

Sono agevolabili gli interventi effettuati dal condominio se la titolarità di più unità immobiliari fa capo ad un unico soggetto? Si considera esistente il condominio in questa ipotesi? In proposito, salvo futuri ripensamenti, dovrebbe valere quanto chiarito dall'Amministrazione Finanziaria con riferimento a precedenti bonus per l'edilizia nella circolare n. 7/E del 27 aprile 2018: *“Qualora un intero edificio sia posseduto da un unico proprietario e siano comunque in esso rinvenibili parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate, tale soggetto ha diritto alla detrazione per le spese relative agli interventi realizzati sulle suddette parti comuni. La locuzione “parti comuni di edificio residenziale” deve essere considerata in senso oggettivo e non soggettivo e va riferita, pertanto, alle parti comuni a più unità immobiliari e non alle parti comuni a più possessori (Circolare 11.05.1998 n. 121, paragrafo 2.6)”* (richiamata anche dalla recente risposta all'interpello n. 293 del 22 luglio 2019).

Ad aumentare le zone d'ombra delle misure in esame viene anche in evidenza l'assenza di indicazioni nel Decreto Rilancio sulle tipologie di unità immobiliari che compongono l'edificio condominiale, che potrebbe, quindi, includere anche uffici o negozi, così come abitazioni principali e seconde case.

Unica ipotesi di esclusione dal beneficio per “destinazione” dell'immobile espressamente prevista dal legislatore del “rilancio” riguarda, infatti, gli edifici unifamiliari. Per questi edifici i soli incentivi per efficientamento energetico sono riconosciuti esclusivamente per le abitazioni principali. Da detti incentivi restano, quindi escluse le seconde case unifamiliari.

Le seconde case, anche unifamiliari, dovrebbero, invece, poter godere dei benefici fiscali previsti per altri interventi richiamati dal Decreto Rilancio diversi da quelli di efficientamento energetico (ad esempio sisma bonus, impianti solari e fotovoltaici).

### FORMA DI AGEVOLAZIONE: DALLA DETRAZIONE AL CREDITO D'IMPOSTA

Altra novità introdotta dal Decreto Rilancio in tema incentivi per interventi di recupero del patrimonio edilizio riguarda il tipo di agevolazione riconosciuta ai soggetti beneficiari.

In luogo dell'utilizzo diretto della detrazione è possibile, in alternativa, optare per:

- **un contributo sotto forma di “sconto” sul corrispettivo dovuto** fino al massimo pari al corrispettivo, **anticipato dal fornitore** che ha eseguito gli interventi e da questo recuperato come credito d'imposta cedibile ad altri soggetti (anche istituti di credito e intermediari finanziaria)
- **la trasformazione in un credito d'imposta** cedibile ad altri soggetti (anche istituti di credito e intermediari finanziaria)

Questa possibilità non è riconosciuta solo per gli interventi, vecchi e nuovi, regolati dal Decreto Rilancio, ma anche per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale; intervenuti di restauro e

# Alert

## Tax - Review

risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze, nonché per quelli che fruiscono del cd. Bonus facciate introdotto con la legge di Bilancio 2020.

Per valutare l'effettivo vantaggio in termini di *cash flow* per i soggetti titolari delle unità abitative o degli edifici interessati dalle "ristrutturazioni" occorre attendere (speriamo ancora per poco) il decreto attuativo del MEF che andrebbe emanato entro il 18 giugno 2020.

Il fornitore sarà obbligato ad accettare gli effetti dell'opzione che prevede per i beneficiari un contributo sotto forma di sconto sostenendo i costi delle ristrutturazioni a fronte di un futuro (quanto lontano?) riconoscimento di un credito d'imposta? Vi saranno condizioni per la cedibilità dei crediti? Quali saranno i tempi per lo sconto del credito d'imposta da parte degli istituti bancari e altri istituti creditizi?

Se le risposte a questi interrogativi non saranno nel senso della semplificazione e velocizzazione delle procedure, il vantaggio di accesso a queste forme di incentivo fiscale verrà vanificato e rimarrà solo sulla carta con conseguente fallimento della misura.

### **CONCLUSIONI: GLI INCENTIVI DI RILANCIO SONO UN BONUS O UN MALUS?**

Dalle risposte ai prospettati interrogativi dipende, a nostro avviso, l'"appeal" degli incentivi al patrimonio edilizio previsti dal Decreto Rilancio e loro possibile effettiva attuazione.

Sarebbe un peccato se una serie di interventi, diretti a migliorare ed efficientare il patrimonio edilizio, non trovassero poi concreta attuazione perché l'accesso alle agevolazioni fiscali viene limitato ad un platea ristretta di soggetti e/o titolari di una specifica e circoscritta tipologia di immobili.

In conclusione, quello che ci sentiamo di dire all'esito delle considerazioni dei fatti e delle questioni "aperte" è che occorre prestare la massima cautela prima di "fare progetti" per capire cosa e chi può essere effettivamente agevolato. Con particolare attenzione alla posizione che assumerà l'Agenzia delle Entrate auspicando che, come per i precedenti bonus, questa sia riassunta in una "guida" che possa ridurre quanto più possibile il margine di errore interpretativo.

Il tutto per scongiurare che quello che nasce come un "bonus" si trasformi in un "malus" per il contribuente, che si può vedere, a distanza di tempo, contestata la spettanza dell'agevolazione e recuperato il relativo importo.

17.06.2020

**La presente Newsletter ha il solo scopo di fornire aggiornamenti e informazioni di carattere generale.**

**Non costituisce pertanto un parere legale né può in alcun modo considerarsi come sostitutivo di una consulenza legale specifica.**

**Claudio Giordano, Partner**

**E:** c.giordano@nmlex.it

**T.:** +39 06 695181

**Alice Cogliati Dezza, Associate**

**E:** a.cogliatidezza@nmlex.it

**T.:** +39 06 695181

**Vasillaq Buta, Associate**

**E:** v.but@nmlex.it

**T.:** +39 06 695181

[www.nunziantemagrone.it](http://www.nunziantemagrone.it)

**Per chiarimenti o informazioni potete contattare gli autori oppure il Vostro Professionista di riferimento all'interno dello Studio**