Tutti i diritti riservati Seac - Copia acquistata da SOLVER SRL - 06003540967

informativa fiscale
ISSN 2612-2987

SEAC

Direttore responsabile Giovanni Bort

INFORMATIVA N. 244 – 02 SETTEMBRE 2020

INFORMATIVA FISCALE

SETTORE **IMPOSTE DIRETTE**

DEFINITI I BENEFICIARI DELLA NUOVA DETRAZIONE DEL 110%

RIFERIMENTI

- **Artt. 119 e 121, DL n. 34/2020**
- **Circolare Agenzia Entrate 8.8.2020, n. 24/E**
- **Informativa SEAC 21.7.2020, n. 215**

IN SINTESI

In merito alla nuova detrazione pari al 110% delle spese sostenute per alcuni interventi di riqualificazione energetica e riduzione del rischio sismico, nonché per una serie di interventi effettuati contestualmente introdotta dal c.d. "Decreto Rilancio", l'Agenzia delle Entrate è recentemente intervenuta fornendo i "primi chiarimenti". Con particolare riferimento ai beneficiari la stessa ha specificato che:

- *i titolari di reddito d'impresa / lavoro autonomo possono fruire dell'agevolazione in esame per le spese sostenute per interventi sulle parti comuni condominiali, partecipando alla ripartizione delle spese in qualità di condomini, a prescindere dalla tipologia di immobile posseduto (quindi anche se strumentale / patrimoniale / oggetto dell'attività, altrimenti escluso);*
- *rientrano tra i beneficiari anche i familiari conviventi e il convivente di fatto del possessore / detentore dell'immobile;*
- *il proprietario / comproprietari dell'edificio interamente posseduto, composto da più unità distintamente accatastate con relative parti comuni, non rientra nell'ambito di applicazione di quanto disposto per le parti comuni condominiali;*
- *in caso di interventi effettuati tramite contratti di leasing, la detrazione spetta all'utilizzatore ed è commisurata al costo sostenuto dal concedente.*

SERVIZI COLLEGATI
settimana professionale
SOfisco SCHEDE OPERATIVE
il notiziario

RIPRODUZIONE VIETATA

38121 Trento – Via Solteri, 74 – Tel. 0461 805111 – Fax 0461 805161 – Internet: http://www.seac.it - E-mail: info@seac.it

Tutti i diritti riservati Seac - Copia acquistata da SOLVER SRL - 06003540967

Nell'iter di conversione del DL n. 34/2020, c.d. "Decreto Rilancio", il Legislatore ha ridefinito la **nuova detrazione del 110%** introdotta dall'art. 119 del citato Decreto, spettante per **alcuni interventi di riqualificazione energetica e riduzione del rischio sismico**, nonché per una **serie di interventi effettuati contestualmente**, tra i quali l'installazione di impianti fotovoltaici e delle c.d. "colonnine di ricarica" negli edifici (Informativa SEAC 21.7.2020, n. 215).

Come previsto dall'art. 121 del citato Decreto il beneficiario della detrazione, in luogo della fruizione diretta, può **optare per il c.d. "sconto in fattura"**, ossia per un contributo anticipato dal cedente / prestatore, **o in alternativa, per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante**.

Con la Circolare 8.8.2020, n. 24/E l'Agenzia delle Entrate ha fornito i primi chiarimenti relativamente ai seguenti aspetti della nuova detrazione:

- ambito soggettivo (beneficiari);
- ambito oggettivo (interventi trainanti / trainati);
- requisiti per l'accesso;
- detrazione spettante;
- cumulabilità;
- alternative alla detrazione (sconto in fattura / cessione del credito);
- adempimenti necessari per poter fruire del bonus.

NB

Le nuove disposizioni si affiancano a quelle già vigenti, relative alle detrazioni spettanti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (c.d. "sismabonus"), nonché per quelli di riqualificazione energetica degli edifici (c.d. "ecobonus"), che pertanto continuano a trovare applicazione con le consuete modalità.

SOGGETTI CHE POSSONO FRUIRE DELLA DETRAZIONE

Con riferimento ai possibili beneficiari della detrazione, il citato art. 119 dispone che la stessa può essere fruita dai seguenti soggetti:

- **condomini**, per le spese sostenute dall'1.7.2020 al 31.12.2021;
- **persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa / lavoro autonomo**:
  - per le spese sostenute dall'1.7.2020 al 31.12.2021;
  - per gli interventi realizzati su un numero **massimo di 2 unità immobiliari**, ferma restando la possibilità di fruire della detrazione per gli interventi sulle parti comuni condominiali senza limitazioni;
- **Istituti autonomi case popolari** (IACP) comunque denominati ed Enti assimilati (società "in house providing"):
  - per le spese sostenute dall'1.7.2020 **al 30.6.2022**.
    Nella Circolare n. 24/E in esame l'Agenzia specifica che detto termine **è applicabile anche ai condomini nei quali la prevalenza della proprietà** dell'immobile (in base alla ripartizione millesimale) è riferibile ai predetti Istituiti / Enti;
  - per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei Comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica;
- **cooperative di abitazione a proprietà indivisa** per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai soci;
- **ONLUS** di cui all'art. 10, D.Lgs. n. 460/97, **ODV** iscritte negli appositi elenchi e **APS** iscritte nel registro nazionale / regionale / provinciale (per Trento e Bolzano);
- **associazioni / società sportive dilettantistiche** iscritte nell'apposito registro, **limitatamente ai lavori effettuati sugli immobili adibiti a spogliatoio**;
- "**comunità energetiche rinnovabili**" costituite in forma di **enti non commerciali / condomini** che aderiscono alle "configurazioni" ex art. 42-bis, DL n. 162/2019, limitatamente alle spese sostenute **per gli impianti a fonte rinnovabile gestiti dalle stesse**.

RIPRODUZIONE VIETATA

Tutti i diritti riservati Seac - Copia acquistata da SOLVER SRL - 06003540967

NB Nella Circolare n. 24/E in esame è precisato che nel caso in cui gli interventi agevolabili siano **effettuati tramite contratti di leasing**, **la detrazione spetta all'utilizzatore** ed è determinata **in base al costo sostenuto dal concedente**.

In merito ai predetti soggetti, nella citata Circolare n. 24/E l'Agenzia ha fornito i seguenti chiarimenti.

CONDOMINI

Al fine di individuare i condomini che possono fruire della detrazione in esame, l'Agenzia precisa che:

- **l'espresso riferimento ai "condomini" e non alle "parti comuni"** di edifici utilizzato dal Legislatore, comporta che **l'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio secondo la definizione civilistica** di cui agli artt. da 1117 a 1139, C.c. (comunione in cui coesiste la proprietà individuale dei singoli condomini ed una comproprietà sui beni comuni dell'immobile);
- il condominio può svilupparsi **sia in senso verticale che in senso orizzontale**;
- in presenza di un "**condominio minimo**" (edificio composto da un numero non superiore a 8 condomini) risultano applicabili le disposizioni civilistiche del condominio ad eccezione della nomina dell'amministratore e del regolamento di condominio. Sul punto l'Agenzia conferma che in mancanza della nomina dell'amministratore, per la fruizione dell'agevolazione in esame per i lavori effettuati sulle parti comuni è **possibile utilizzare il codice fiscale del condomino che ha effettuato i connessi adempimenti** (non è necessario richiedere il codice fiscale del condominio).

Per individuare le **parti comuni** che possono essere oggetto degli interventi per i quali è fruibile la detrazione in esame, l'Agenzia rammenta che va fatto riferimento al citato art. 1117, in base al quale sono considerate tali, tra l'altro, il suolo su cui sorge l'edificio, il tetto / lastrico solare nonché le opere / installazioni / manufatti di qualunque genere che servono all'uso / godimento comune, quali gli impianti per l'acqua / gas / energia elettrica / riscaldamento fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

NB In tale contesto, diversamente da quanto chiarito in passato con riferimento agli interventi di recupero del patrimonio edilizio (Circolare 11.5.98, n. 121), l'Agenzia specifica che la nuova detrazione del 110% **non spetta** per gli interventi su **parti comuni a 2 o più unità immobiliari distintamente accatastate** di un edificio **interamente posseduto da un unico proprietario / in comproprietà fra più soggetti**.

PERSONE FISICHE "PRIVATE"

Dopo aver evidenziato che l'agevolazione spetta non solo ai soggetti residenti ma anche ai non residenti in Italia, nella Circolare n. 24/E in esame l'Agenzia specifica che la stessa, essendo riservata alle persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa / lavoro autonomo, **non spetta** con riferimento alle unità immobiliari:

- c.d. "beni relativi all'impresa" ex art. 65, TUIR;
- strumentali per l'esercizio dell'attività professionale / artistica ex art. 54, comma 2, TUIR.

L'agevolazione spetta comunque alle persone fisiche esercenti attività d'impresa / lavoro autonomo per le spese sostenute per interventi **su immobili appartenenti alla sfera "privatistica"**, ossia diversi dalle predette unità immobiliari (strumentali / oggetto dell'attività / patrimoniali appartenenti all'impresa).

NB I soggetti titolari di reddito d'impresa / lavoro autonomo **possono comunque fruire dell'agevolazione** in esame in relazione alle **spese sostenute per interventi effettuati su parti comuni degli edifici in condominio**, nel caso in cui gli stessi partecipano alla ripartizione delle spese in qualità di condomini. In tal caso, pertanto, **non assume rilevanza la tipologia di immobile posseduto / detenuto**.

RIPRODUZIONE VIETATA

Tutti i diritti riservati Seac - Copia acquistata da SOLVER SRL - 06003540967

Come sopra accennato la detrazione del 110% spetta relativamente alle spese sostenute per **interventi effettuati su un massimo di 2 unità immobiliari**. Tale **limitazione non è applicabile** alle spese sostenute per gli **interventi effettuati sulle parti comuni** degli edifici.

L'agevolazione, consistendo in una detrazione dall'imposta lorda, **non può essere utilizzata**:

- dai soggetti che possiedono esclusivamente redditi soggetti a tassazione separata o ad imposta sostitutiva (ad esempio, contribuenti forfetari);
- dai soggetti per i quali l'imposta lorda è assorbita da altre detrazioni o non è dovuta (ad esempio, soggetti che rientrano nella c.d. "no tax area").

NB

Ai predetti soggetti, tuttavia, **è consentito esercitare l'opzione**, disciplinata dall'art. 121, DL n. 34/2020, per il **c.d. "sconto in fattura"** riconosciuto dal fornitore che ha effettuato gli interventi agevolati, ovvero, in alternativa, per la **cessione del credito** pari alla detrazione spettante.

Diversamente, sono **esclusi** sia dall'utilizzo "diretto" della nuova detrazione sia dalla possibilità di optare per il c.d. "sconto in fattura" / cessione del credito i **soggetti che non possiedono redditi imponibili** (ad esempio, i non residenti in Italia che detengono l'immobile oggetto degli interventi agevolati in base ad un contratto di locazione / comodato).

Sono infine esclusi dall'agevolazione / opzione gli **OICR mobiliari / immobiliari** in quanto non soggetti alle imposte sui redditi / IRAP.

POSSESSO / DETENZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DEGLI INTERVENTI

Nella Circolare n. 24/E in esame l'Agenzia puntualizza che le persone fisiche che intendono beneficiare dell'agevolazione devono possedere l'immobile oggetto degli interventi in base ad un titolo idoneo **al momento dell'avvio dei lavori / sostenimento delle spese (se antecedente all'avvio dei lavori)**, ossia:

- **possedere** l'immobile in qualità di proprietario, nudo proprietario o di titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- **detenere** l'immobile in base ad un contratto di locazione / leasing, o di comodato, regolarmente **registrato**, ed essere in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

NB

La **mancanza dell'atto registrato preclude il diritto all'agevolazione** anche se il contribuente vi provvede successivamente.

La data di inizio dei lavori deve risultare dai titoli abilitativi ovvero, se non previsti, da una dichiarazione di atto notorio ex DPR n. 445/2000.

Familiari del possessore / detentore

Rientrano tra i possibili beneficiari della nuova detrazione in esame anche i **familiari del possessore / detentore** dell'immobile di cui all'art. 5, comma 5, TUIR (coniuge, componente dell'unione civile, parenti entro il terzo grado / affini entro il secondo grado), **nonché il convivente di fatto**, sempreché sostengano le spese per la realizzazione degli interventi.

Con riferimento a detti soggetti, l'Agenzia specifica che:

- la convivenza deve risultare in essere alla data di avvio dei lavori / pagamento delle spese (se antecedente all'inizio dei lavori);
- le spese devono essere riferite ad un immobile, anche diverso dall'abitazione principale, nel quale può esplicarsi la convivenza (conseguentemente, l'agevolazione non spetta con riferimento ad un immobile non a disposizione, in quanto locato / concesso in comodato).

NB

Non è necessario che i familiari abbiano sottoscritto un contratto di comodato in quanto è sufficiente che attestino, mediante dichiarazione di atto notorio, il proprio status di familiari conviventi.

RIPRODUZIONE VIETATA

Tutti i diritti riservati Seac - Copia acquistata da

Promissario acquirente

L'Agenzia specifica infine che l'agevolazione in esame spetta **anche al promissario acquirente** dell'immobile oggetto degli interventi immesso nel possesso, **a condizione che sia stato stipulato un preliminare di vendita registrato**.

COMUNITÀ ENERGETICHE RINNOVABILI

Riprendendo quanto disposto dal citato art. 119, con riferimento ai soggetti in esame, che devono essere costituiti in forma di ente non commerciale / condominio che aderisce alle configurazioni" di cui all'art. 42-bis, DL n. 162/2019 l'Agenzia ribadisce che:

- in base al comma 16-bis del citato art. 119, l'esercizio di un impianto fotovoltaico di **potenza fino a 200 KW**, **non costituisce svolgimento di attività commerciale abituale**;
- come disposto dal comma 16-ter del citato art. 119 l'agevolazione è applicabile **sul costo dell'impianto fino alla potenza di 20 kW** e per la quota riferita alla eccedenza (e, comunque, fino a 200 kW) spetta la **detrazione del 50%** ex art. 16-bis, lett. h), TUIR, e fino a un ammontare complessivo di spesa **non superiore a € 96.000 riferito all'intero impianto**.

  Per l'individuazione dei limiti / modalità relativi all'utilizzo e alla valorizzazione dell'energia condivisa prodotta dagli impianti incentivati va fatto riferimento all'**apposito Decreto demandato al MISE**.

■

RIPRODUZIONE VIETATA

38121 Trento – Via Solteri, 74 – Tel. 0461 805111 – Fax 0461 805161 – Internet: http://www.seac.it - E-mail: info@seac.it