La via stretta del 110% per le imprese

AGEVOLAZIONI

Il «recupero e rivendita» è possibile soltanto per il superbonus sisma

Per le aziende la chance indiretta di cedere la casa e poi fare da appaltatore

Pagina a cura di
Davide Cagnoni
Angelo D'Ugo

Il superbonus del 110% lascia uno spiraglio d'azione ridotto - ma non irrilevante - per le imprese.

Molto si è detto sulla limitazione introdotta in via amministrativa dalle Entrate con la circolare 24/E, che esclude la possibilità di intervenire su immobili non residenziali, a meno che non si tratti di unità comprese in condomìni a prevalente destinazione residenziale (oltre il 50% della superficie).

Qui è appena il caso di notare che, quando il condominio è a prevalenza residenziale, sono agevolati con il 110% i lavori trainanti su unità immobiliari (residenziali e non) possedute da imprese, società immobiliari e così via, a prescindere dal loro utilizzo e qualificazione.

Sono relativamente poco esplorati, invece, gli spazi di manovra per le imprese di costruzione e ristrutturazione, oltre che per le società immobiliari, nell'ambito del superbonus.

Ristrutturazione e rivendita

La classica operazione di acquisto, ristrutturazione e rivendita di un immobile da parte di un'impresa non può beneficiare del superbonus in versione "eco" (commi 1 e 2 dell'articolo 119).

La stessa operazione, invece, può beneficiare del superbonus in versione "sisma". Il comma 4 dell'articolo 119, infatti, prevede espressamente la possibilità di applicare nella misura del 110% anche il cosiddetto sismabonus acquisti (regolato dall'articolo 16, comma 1-septies, del Dl 63/2013), che premia le imprese che rivendono immobili ristrutturati in chiave antisismica entro 18 mesi dalla fine dei lavori. In questi casi la detrazione – normalmente del 75 o 85% - viene maggiorata al 110 per cento.

La ristrutturazione dell'immobile può inoltre avvenire – per espressa indicazione normativa – tramite la sua demolizione e ricostruzione.

Sul punto occorre però segnalare la risposta a interpello 515/2020 di lunedì 2 novembre, secondo cui occorre che l'acquisto da parte del privato avvenga entro il 31 dicembre 2021, attuale termine di scadenza del superbonus. Con il che il termine di 18 mesi risulterà di fatto tanto più breve quanto più tardi l'impresa finirà i lavori.

Benefici «indiretti» dal 110%

L'occasione offerta dal 110% potrebbe essere sfruttata indirettamente da tutte quelle imprese operanti nel settore immobiliare, interessate a cedere o dismettere immobili destinati ad essere oggetto di ristrutturazione. Infatti, in un momento in cui il mercato appare stagnante, la commercializzazione di questi immobili potrebbe risultare molto più appetibile. In questi casi, una volta ceduto l'immobile, l'acquirente potrebbe procedere alla ristrutturazione sfruttando sia gli incentivi "tradizionali" sia il superbonus del 110% - magari incaricando dell'esecuzione dei lavori la stessa impresa che gliel'ha ceduto - al ricorrere delle relative condizioni per la fruizione.

Va altresì segnalato che una spinta ulteriore a questo tipo di operazioni potrebbe essere individuata nella maggiore facilità di accesso al credito bancario per l'ottenimento di un mutuo ipotecario. Infatti, coloro che acquistano una casa da ristrutturare e si avvalgono dello sconto sul corrispettivo o della cessione del credito previste dall'articolo 121 del Dl 34/2020 potrebbero ottenere con maggiore facilità un finanziamento destinato a coprire i costi dell'acquisto e della ristrutturazione, a tutto vantaggio anche dei soggetti più giovani o di coloro che non hanno liquidità necessaria per sostenere le spese.

Lavori su beni d'impresa

Sugli immobili d'impresa, esclusi dal Fisco il 110%, resta per le aziende - non solo di costruzione o immobiliari - la possibilità di avvalersi:

- degli interventi di riqualificazione (ecobonus ordinario), con detrazione del 50% o del 65% in base alla tipologia di intervento;
- del sismabonus ordinario con detrazione del 50% fino al 31 dicembre 2021 e fino a un ammontare complessivo delle spese di 96mila euro all'anno per singola unità immobiliare, aumentata al 70% se con l'intervento si ottiene il passaggio ad una classe di rischio inferiore e all'80% se il passaggio è a due classi di rischio inferiori;
- dal sismabonus acquisti, con detrazione del 75% o 85 per cento.

Ricordiamo che la risoluzione 34/E/2020 ha ammesso all'ecobonus ordinario i lavori effettuati su qualsiasi tipo di immobile (strumentale, bene merce o patrimoniale) allineandosi ai principi espressi dalla Cassazione (sentenze 19815 e 19816, 29162, 29163 e 29164 del 2019). Lo stesso principio è stato esteso al bonus facciate del 90% dall'interpello 517/2020.

Sarebbe senz'altro auspicabile un'estensione del 110% agli immobili d'impresa, ma nel frattempo questi due chiarimenti migliorano leggermente a posizione delle imprese, creando un incentivo alla riqualificazione dei propri immobili.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

NEGOZI IN CONDOMINIO

La società Alfa detiene due immobili di categoria C/1 in un condominio. Nel 2021 il condominio effettua lavori di miglioramento energetico previsti dall'articolo 119 del Dl 34/2020.

Alfa può beneficiare del 110% per la quota dei lavori sulle parti condominiali a condizione che l'edificio sia prevalentemente residenziale, ossia se la superficie delle unità immobiliari dell'edificio destinate a residenza risulta superiore al 50% (circolare 24/E/2020, par. 2).

SCONTO IN FATTURA

Beta Srl è in trattativa con un privato per la cessione di una casa monofamiliare da ristrutturare per 180.000 euro. Il preventivo per i lavori è 100.000 euro. Il privato non ha accesso al credito per l'intera somma.

Verificata la possibilità di usufruire degli incentivi al 110% per tutti gli interventi, il privato può accordarsi con l'impresa di ristrutturazione per lo sconto in fattura, potendo così accedere al finanziamento bancario per il solo acquisto dell'immobile.

CRITERIO DI COMPETENZA

Gamma Spa è proprietaria di un centro direzionale. A dicembre 2020 viene ultimato un intervento di recupero della facciata e sostituzione infissi agevolato con l'ecobonus ordinario.

Gamma Spa effettua i pagamenti tra novembre 2020 e gennaio 2021. In virtù del principio di competenza, Gamma imputa al 2020 anche la detrazione dall'Ires riferita alle spese versate nel 2021 (secondo i criteri ex articolo 109 del Tuir).

LAVORI COMBINATI

Un'impresa edile esegue in appalto lavori di isolamento termico (40.000 euro) e rifacimento dei balconi (50.000 euro) di un condominio. Con il condominio concorda lo sconto in fattura.

In virtù di quanto disposto dall'articolo 121 del Dl 34/2020 l'impresa maturerà un credito pari a 44.000 euro (110% su 40.000) per l'isolamento termico e di 45.000 euro (90% su 50.000) per il rifacimento dei balconi, per un totale di 89.000 euro.