

## Superbonus 110%, ecobonus e bonus ristrutturazioni per imprese e partite Iva: quali, quando e come

**ANFIT** ha pubblicato un'analisi sulla possibilità di accedere ai diversi bonus edilizi da parte delle imprese e delle partite Iva, distinguendo tra i tre principali bonus di interesse

Giovedì 25 Febbraio 2021

**ANFIT** ha pubblicato un'analisi sulla possibilità di accedere alle diverse detrazioni – bonus ristrutturazioni, ecobonus e superbonus 110% - da parte delle imprese e delle partite Iva, distinguendo tra i tre principali bonus di interesse.

Le condizioni di accesso ai bonus fiscali in edilizia sono spesso poco conosciute, soprattutto in relazioni a particolari fattispecie.



Un esempio in materia è dato dal seguente caso: il mio cliente è un'impresa edile, se effettua i lavori incentivati in uno stabile che ha acquistato e poi andrà a rivendere, ha diritto alle detrazioni?

La risposta a questo genere di domanda varia con il tipo di bonus in questione. In particolare, di seguito, consideriamo le tre situazioni più interessanti in relazione anche al mondo del serramento.

## **Ecobonus**

Il fatto che gli interventi effettuati dalle imprese potessero o meno generare Ecobonus è stato dibattuto per anni, ma recentemente il tema è stato chiarito.

Il documento che ha risolto la diatriba è la Risoluzione 34/2020 dell’Agenzia delle Entrate del Giugno 2020. Esso ha modificato le precedenti direttive dell’AdE, indicando esplicitamente che, fatto salvo il rispetto delle classiche condizioni alla base dello sviluppo dell’Ecobonus (edificio esistente, etc.), possono accedere all’Ecobonus i contribuenti che conseguono un reddito d’impresa, senza limitazioni né di tipo oggettivo (categorie catastali) né di tipo soggettivo (persona fisiche, titolari e non di reddito di impresa, società di persone e di capitali).

Viene quindi a cadere la distinzione tra i seguenti tipi di immobili:

- Immobili strumentali: fabbricati che hanno come unico impiego quello di essere “direttamente utilizzati” nell’espletamento di attività tipicamente imprenditoriali
- Immobili merce: i fabbricati costruiti e destinati dall’impresa costruttrice alla vendita, ivi inclusi quelli riqualificati e venduti
- Immobili patrimonio: fabbricati che non sono né strumentali né merce, ma costituiscono un investimento per l’impresa,

che a questo punto possono essere tutti soggetti ad Ecobonus.

## **Bonus Ristrutturazione/Bonus Casa**

Il fatto che gli interventi effettuati dalle imprese possano o meno generare Bonus Ristrutturazione è affrontato in maniera differente rispetto al caso dell’Ecobonus.

Questo aspetto è disciplinato dall’articolo 5 del TUIR. Esso stabilisce che tale detrazione è rivolta esclusivamente ai soggetti IRPEF, ovvero alle persone fisiche e alle microimprese (SS, SNC, SAS), in relazione ad immobili ad uso residenziale e ad immobili che ricadono in ambito privatistico, ovvero non rientranti fra ibeni strumentali o merce (vedasi definizione precedente).

Le agevolazioni in esame non sono mai applicabili alle società soggette a tassazione IRES (SRL, SRLS, SPA) a prescindere dalla tipologia di immobili.

## **SuperBonus 110%**

Il campo di applicazione di questo strumento è regolato da tre documenti fondamentali: il “Decreto Rilancio“, la Guida dell’AdE sul tema e la Circolare 24/E del 2020. I primi due stabiliscono che possono beneficiare del Superbonus110% solo le seguenti categorie:

- i condomini;
- le persone fisiche, al di fuori dell’esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari;
- gli Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di “in house providing” per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica;
- le cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;
- le organizzazioni non lucrative di utilità sociale;
- le organizzazioni di volontariato e le associazioni di promozione sociale iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano;
- le associazioni e società sportive dilettantistiche, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi,

con la precisazione che imprese e professionisti rientrano nell’agevolazione esclusivamente nel caso di interventi su parti comuni condominiali, come quando una società possiede un negozio al pianterreno di un condominio in cui si fanno agevolati al 110%.

La Circolare, invece, fornisce un’interpretazione più estensiva, stabilendo che il Superbonus 110% può spettare anche a titolari di partita IVA, a patto che l’immobile oggetto di intervento appartenga alla sfera privata (ad es. abitazione di residenza) e non sia riconducibile ai cd. “beni relativi all’impresa” (articolo 65 del TUIR) o a quelli strumentali per l’esercizio di arti o professioni (articolo 54, comma 2, del TUIR).

<http://www.anfit.it/news/bonus-edilizi-impres-quali-quando-come>