

A TUTTE LE AZIENDE ASSOCIATE

Verona, 14 ottobre 2020

**Prot. n. 181/20 – LB/mm
Circ. n. 181/FT/14 - 20**

Oggetto: **1) CEDOLARE NEGOZI: CONFERMATA L'OPZIONE PER LE ANNUALITÀ SUCCESSIVE
2) DEFINITA LA REALE PERCENTUALE DEL CREDITO SANIFICAZIONE
3) I CHIARIMENTI SUL "BONUS FACCIATE"
4) COMPENSAZIONI CON DEBITI ISCRITTI A RUOLO: NON RILEVA LA QUOTA ERARIALE DELL'IMU**

CEDOLARE NEGOZI: CONFERMATA L'OPZIONE PER LE ANNUALITÀ SUCCESSIVE

L'Agenzia delle entrate ha chiarito che l'opzione per la cedolare in relazione ai fabbricati censiti in categoria catastale C1, limitata ai contratti sottoscritti nel corso del 2019, può comunque riguardare anche le annualità successive di tale contratto.

Con la recente risposta a interpello n. 388 del 22 settembre 2020 l'Agenzia delle entrate ha chiarito che l'opzione per la cedolare in relazione ai fabbricati censiti in categoria catastale C1, limitata ai contratti sottoscritti nel corso del 2019, può comunque riguardare anche le annualità successive di tale contratto, quando l'opzione non fosse stata esercitata in tale anno, a patto che il contratto risulti sottoscritto o rinnovato nel 2019.

La cedolare per i negozi

La tassazione cedolare per i negozi è consentita al verificarsi di determinati requisiti:

- prima di tutto essa riguarda esclusivamente i locatori persone fisiche che agiscono al di fuori del regime d'impresa, essendo un regime sostitutivo irpef per la tassazione fondiaria;
- inoltre, la cedolare è applicabile solo agli immobili categoria catastale C/1, ossia quelli che normalmente sono adibiti a negozi;
- detto vantaggio riguarda anche le pertinenze dei negozi se locate congiuntamente (se quindi assieme al negozio viene locato, ad esempio, un adiacente magazzino, anche il canone relativo a questo può essere assoggettato a tassazione del 21%);
- il negozio non deve essere di grandi dimensioni, in quanto esso deve avere una metratura non superiore a 600 metri quadrati (in tale verifica non si deve tener conto delle pertinenze; se viene locato, ad esempio, un negozio di 500 metri quadrati congiuntamente a un magazzino di 200 metri quadrati, il canone complessivo per entrambi gli immobili potrà essere assoggettato a cedolare).

Proroghe e annualità successive

Il regime di tassazione cedolare può riguardare solo i contratti stipulati "nell'anno 2019", senza che sia possibile

FT 1/6

applicare il medesimo beneficio ai contratti stipulati precedentemente ed in corso nel 2019, la cui tassazione deve continuare con le regole ordinarie. Inoltre, qualora il precedente contratto fosse stato risolto a partire dal 15 ottobre 2018 al fine di stipularne un altro nel corso del 2019 tra le stesse parti contrattuali e per lo stesso immobile, da assoggettare a cedolare, detto contratto dovrebbe continuare a scontare la tassazione ordinaria. Proprio su tale aspetto l'Agenzia delle entrate si è espressa ripetutamente. In particolare vale la pena ricordare quando affermato in due documenti:

- interpello n. 297 del 22 luglio 2019. L'Agenzia delle entrate afferma che qualora il contratto fosse scaduto nel 2019, terminando la scadenza naturale, il locatore poteva optare per il regime sostitutivo in sede di eventuale proroga del medesimo contratto di locazione;
- interpello n. 190 del 22 giugno 2020. L'Agenzia delle entrate osserva che, qualora non sia stata esercitata l'opzione in sede di registrazione del contratto (ovvero della proroga, avvenuta nel 2019), è possibile accedere al regime per le annualità successive.

Quest'ultima posizione, come detto, viene confermata anche all'interno della risposta a interpello n. 388/2020; si tratta di una posizione del tutto condivisibile, in quanto qualora non sia stata esercitata l'opzione in sede di registrazione del contratto (o in sede di proroga), è possibile accedere al regime della cedolare secca per le annualità successive, esercitando l'opzione entro il termine previsto per il versamento dell'imposta di registro dovuta annualmente sull'ammontare del canone relativo a ciascun anno (30 giorni dalla scadenza di ciascuna annualità).

In definitiva, si può concludere che il contratto che poteva beneficiare della cedolare secca non perde tale diritto se nel 2019 non è stata esercitata l'opzione, potendo tale opzione essere esercitata per le annualità successive.

DEFINITA LA REALE PERCENTUALE DEL CREDITO SANIFICAZIONE

L'Agenzia delle entrate ha reso noto che l'ammontare della percentuale spettante per la sanificazione è pari al 15,6423% della spesa sostenuta.

Il "Decreto Rilancio" ha previsto a favore di:

- imprese;
- lavoratori autonomi;
- enti non commerciali;

un credito di imposta, nella misura massima di 60.000 euro, pari al 60% delle spese sostenute nel 2020 per:

- la sanificazione di ambienti lavorativi;
- la sanificazione degli strumenti utilizzati negli ambienti di lavoro;
- l'acquisto di dispositivi di protezione individuale (DPI);
- l'acquisto di altri dispositivi atti a garantire la salute di lavoratori e in generale dei terzi clienti.

Determinazione del credito

Come specificato il credito spetta al beneficiario che ha sostenuto le spese nella misura del:

- 60% delle spese agevolabili;
- entro il limite di spesa di 100.000 euro ed
- entro il limite di agevolazione di 60.000 euro (60% di 100.000 euro).

L'Agenzia ha chiarito tuttavia che l'ammontare massimo del credito d'imposta è determinato rapportando il limite complessivo di spesa all'ammontare complessivo dei crediti d'imposta richiesti.

Dai calcoli effettuati sulla base delle istanze presentate, l'Agenzia delle entrate ha reso noto con provvedimento direttoriale dello scorso 11 settembre che l'ammontare della percentuale spettante è pari al 15,6423% della spesa sostenuta.

Rapportando quindi tale cifra al limite massimo di credito, 60.000 euro, il valore massimo del beneficio sarà pari a 9.385 euro (60.000 x 15,6423%) corrispondente al 9,38538% della spesa sostenuta.

Limite di spesa	100.000	Spesa realmente agevolabile	15.642
Limite di credito	60.000	Spesa realmente agevolabile	9.385

Utilizzo del credito

Il bonus non subisce tassazione né ai fini Ires né ai fini Irap e non rileva ai fini del rapporto di deducibilità degli interessi passivi.

La compensazione può avvenire nel modello Redditi o in compensazione nel modello F24.

In merito a questo ultimo aspetto l'Agenzia delle entrate ha istituito con risoluzione n. 52 del 17 settembre 2020, il codice tributo da utilizzare: 6917.

I CHIARIMENTI SUL "BONUS FACCIATE"

L'Agenzia delle entrate è intervenuta per chiarire le modalità di fruizione del cosiddetto "bonus facciate".

Attraverso numerosi interpelli pubblicati nell'ultimo mese l'Agenzia delle entrate è intervenuta per chiarire le modalità di fruizione del cosiddetto "bonus facciate", agevolazione introdotta dall'articolo 1, commi da 219 a 224, L. 160/2019 (Legge di Bilancio per l'anno 2020).

Il bonus facciate

Il cosiddetto "bonus facciate" è una agevolazione fiscale consistente in una detrazione d'imposta del 90% per interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti, di qualsiasi categoria catastale, compresi gli immobili strumentali.

Gli edifici devono trovarsi nelle zone A e B, individuate dal D.M. 1444/1968, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.

Possono usufruire dell'agevolazione tutti i contribuenti, residenti e non residenti nel territorio dello Stato, soggetti Irpef e soggetti passivi Ires, che possiedono a qualsiasi titolo l'immobile oggetto di intervento. La detrazione non spetta a chi possiede esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o a imposta sostitutiva.

Sono ammessi al beneficio esclusivamente gli interventi sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi, compresi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna.

Il bonus non spetta, invece, per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio, se non visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico.

La detrazione è riconosciuta nella misura del 90% delle spese documentate, sostenute nel 2020 ed effettuate tramite bonifico bancario o postale. Va ripartita in 10 quote annuali costanti e di pari importo. Non sono previsti limiti massimi di spesa, né un limite massimo di detrazione.

Tale disposizione è stata oggetto di chiarimenti attraverso la circolare n. 2/E/2020.

I recenti chiarimenti

Di seguito si propongono i principali chiarimenti forniti con le recenti risposte a interpello.

Interpello n. 287 del 28 agosto 2020

Il rifacimento completo del rivestimento esterno in tessere di mosaico delle facciate lato strada effettuato da un condominio rientra nel perimetro applicativo del bonus facciate.

Interpello n. 289 del 31 agosto 2020

Il bonus facciate spetta anche per le spese sostenute per il rifacimento della copertura del piano di calpestio del balcone e per la sostituzione dei pannelli in vetro che costituiscono le pareti perimetrali del balcone, trattandosi di elementi costitutivi del balcone stesso.

Il bonus facciate spetta, altresì, per le spese sostenute per la ritinteggiatura delle intelaiature metalliche che sostengono i pannelli di vetro perimetrali del balcone nonché per la tinteggiatura e stuccatura della parete inferiore del balcone, trattandosi di opere accessorie e di completamento dell'intervento nel suo insieme, i cui costi sono strettamente collegati alla realizzazione dell'intervento stesso.

Interpello n. 294 del 1° settembre 2020

Ogni condomino, per la parte di spesa a lui imputabile, può decidere se fruire del bonus facciate o della detrazione prevista per gli interventi di efficienza energetica prevista dall'articolo 14, D.L. 63/2013, indipendentemente dalla scelta operata dagli altri condomini.

Ciò a condizione, tuttavia, che gli interventi rispettino i relativi requisiti richiesti e che siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna agevolazione.

Interpello n. 296 del 1° settembre 2020

L'Agenzia delle entrate chiarisce che, in presenza di tutti i requisiti richiesti ai fini dell'agevolazione in commento e fermo restando il rispetto di ogni altro adempimento previsto a tal fine, il bonus facciate spetta per le spese sostenute per gli interventi realizzati sulla facciata interna dell'edificio anche se la stessa, sia solo parzialmente visibile dalla strada.

Interpello n. 319 dell'8 settembre 2020

Gli interventi che possiedono i requisiti per essere considerati agevolabili, così come descritti nella circolare n. 2/E/2020 (§ 2), possono fruire della detrazione a prescindere dai materiali utilizzati per realizzarli.

Interpello n. 346 dell'11 settembre 2020

Secondo l'Agenzia, il bonus facciate non spetta per le spese relative ai lavori di riverniciatura degli scuri e persiane atteso che gli stessi costituiscono strutture accessorie e di completamento degli infissi, anch'essi esclusi dal predetto bonus.

Interpello n. 348 dell'11 settembre 2020

Viene data conferma a quanto affermato dall'interpello n. 296/2020: gli interventi sulle facciate interne sono agevolabili se visibili almeno parzialmente dalla strada o dal suolo pubblico.

Devono, pertanto, considerarsi escluse le spese sostenute per gli interventi sulle superfici confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni.

Interpello n. 397 del 23 settembre 2020

Trattandosi di una detrazione dall'imposta lorda, il bonus facciate non spetta ai soggetti che non possiedono redditi imponibili. Pertanto, non spetta agli enti pubblici territoriali esenti dal pagamento dell'Ires (ad esempio, i Comuni).

Tali soggetti non possono neanche esercitare l'opzione che consente, alternativamente, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, di ottenere un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo ovvero di cedere un credito d'imposta di pari ammontare.

Interpello n. 411 del 25 settembre 2020

Relativamente agli interventi su balconi o su ornamenti e fregi, la detrazione spetta per interventi di consolidamento, ripristino, inclusa la mera pulitura e tinteggiatura della superficie, o rinnovo degli elementi costitutivi degli stessi. La detrazione, inoltre, spetta, tra l'altro, anche per gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi in questione.

Il bonus facciate spetta anche per le spese sostenute per la rimozione e impermeabilizzazione e rifacimento della pavimentazione del balcone nonché per rimozione e riparazione delle parti ammalorate dei sotto-balconi e dei frontalini e successiva tinteggiatura.

Interpello n. 418 del 29 settembre 2020

Non è agevolabile l'intervento effettuato su un immobile che si trova al termine di una strada privata, circondato da uno spazio interno, ovvero in una posizione di dubbia visibilità dalla strada o dal suolo pubblico.

COMPENSAZIONI CON DEBITI ISCRITTI A RUOLO: NON RILEVA LA QUOTA ERARIALE DELL'IMU

L'Agenzia delle entrate ha chiarito che, nel caso di iscrizione a ruolo della "quota erario" non pagata di Imu, non si realizza la preclusione alle compensazioni.

Con la recente risposta ad interpello n. 385 del 22 settembre 2020, l'Agenzia delle entrate ha chiarito che, nel caso di iscrizione a ruolo della "quota erario" non pagata di Imu, non si realizza la preclusione alle compensazioni di cui all'articolo 31, D.L. 78/2010.

Ruoli scaduti e vincoli alla compensazione

Ai sensi dell'articolo 31, D.L. 78/2010 è previsto un blocco alla possibilità di utilizzare in compensazione i crediti relativi alle imposte erariali qualora il contribuente presenti ruoli scaduti di importo superiore a 1.500 euro.

La compensazione dei crediti torna a essere possibile, quindi, solo dopo:

- aver provveduto al pagamento dei ruoli scaduti, oppure
- aver provveduto alla loro compensazione da effettuarsi tramite modello di pagamento F24 e utilizzando il codice tributo "Ruol" istituito dalla risoluzione n. 18/E/2011.

Si deve poi segnalare che quella in commento è una previsione di portata decisamente più generalizzata che esula dalle questioni riguardanti i singoli crediti, ma non va certo a sostituirle, in quanto si somma a queste.

Infatti, per verificare le modalità di utilizzo di un credito Iva, ad esempio, oltre a controllare il rispetto delle soglie specifiche (5.000 euro), se il contribuente presenta delle pendenze con l'agente della riscossione, queste devono essere soddisfatte preliminarmente a ogni altra compensazione, pena la sanzione del 50%.

Le limitazioni riguardano solo una eventuale compensazione "orizzontale" o "esterna" che interviene tra tributi di diversa tipologia tramite il modello F24, mentre resta esclusa dal divieto la cosiddetta compensazione "verticale" o "interna" che interviene nell'ambito dello stesso tributo, e ciò anche nel caso, si ritiene, venga esposta nel modello F24.

La previsione in commento vieta l'utilizzo tramite modello F24 dei crediti relativi alle imposte erariali, in presenza di debiti iscritti a ruolo per imposte erariali e relativi accessori, di ammontare superiore a 1.500 euro, per i quali sia scaduto il termine di pagamento.

Secondo la circolare n. 4/E/2011 la norma:

- opera con riferimento alle imposte dirette, l'Iva e le altre imposte indirette;
- con esclusione dei tributi locali (ad esempio Ici, Imu o tasse sui rifiuti di vario tipo) e dei contributi di qualsiasi natura (ad esempio contributi Inps dipendenti, artigiani, commercianti, gestione separata, così come premi Inail contro gli infortuni sul lavoro) e le sanzioni amministrative riscosse tramite ruolo (ad esempio per violazioni al Codice della strada).

Il chiarimento recente

Proprio in tema di tributi interessati consta il chiarimento offerto con la risposta a interpello n. 385/2020.

Come appena affermato, sono esclusi dalla verifica i debiti relativi ai tributi locali. Occorre però considerare che, successivamente ai chiarimenti offerti nel 2011 dall'Agenzia delle entrate, è stato previsto che una quota del gettito Imu (in particolare in relazione ai fabbricati di categoria catastale D) sia destinato all'erario (si tratta della "quota stato").

Tuttavia, come specificato nella risposta all'istanza di interpello in esame, questa circostanza non incide sulla natura del tributo, che rimane comunale: ciò viene confermato anche dal fatto che le attività di accertamento, contenzioso e rimborso sono affidate tutte ai Comuni.

Dovendo quindi escludersi la natura erariale dell'Imu, l'Agenzia delle entrate conclude ammettendo la possibilità di compensare i crediti tributari a credito pur in presenza di importi iscritti a ruolo a titolo di quota erariale dell'Imu.

Il D.M. attuativo 20 febbraio 2011 ha chiarito che tra le imposte che impediscono la compensazione rientrano anche l'Irap e le addizionali ai tributi diretti. Secondo la circolare n. 13/E/2011 rientrano poi tra i debiti d'imposta iscritti a ruolo anche quelli per le ritenute alla fonte relative alla stessa tipologia di imposte complessivamente sopra indicate quali compensabili, trattandosi di anticipazioni a titolo di acconto o a titolo d'imposta.

Sono, invece, esclusi dal vincolo in commento i contributi e le agevolazioni erogati a qualsiasi titolo sotto forma di credito d'imposta, anche se vengono indicati nella sezione "Erario" del modello F24. Anche i debiti iscritti a ruolo relativi a imposte erariali, quale ad esempio quella di registro, anche se non pagabili e compensabili tramite F24, rilevano ai fini della preclusione in esame

Per quanto riguarda gli importi accessori a cui fa riferimento la norma, si precisa che per tali si intendono, oltre che sanzioni e interessi, gli aggi, gli interessi di mora e le altre spese collegate al ruolo, quali quelle di notifica o quelle relative alle procedure esecutive sostenute dall'agente della riscossione e, in generale, tutte le spese rimborsabili all'agente della riscossione.

Per la determinazione della soglia di 1.500 euro riferita ai debiti erariali scaduti, oltre la quale scatta il divieto assoluto di compensazione fino all'estinzione dell'intero debito, è necessario fare riferimento agli importi scaduti in essere al momento del versamento (comprensivi, come già specificato in precedenza, non solo delle imposte, ma anche di tutti gli accessori).

Un aspetto importantissimo, chiarito dalla circolare n. 13/E/2011, è il seguente: il limite di 1.500 euro deve intendersi come un limite assoluto e, quindi, nel caso in cui il contribuente abbia crediti erariali di importo superiore a quello iscritto a ruolo, non sarà possibile effettuare alcuna compensazione, se non si provvede prima al pagamento del debito scaduto.

Questo sta a significare che il contribuente potrebbe anche disporre di crediti di significativo ammontare (si pensi a un credito Iva di 500.000 euro) e un debito iscritto a ruolo molto modesto (ad esempio una ritenuta di poche centinaia di euro che sommata a sanzioni, interessi e aggi arriva a 1.500 euro) che comunque la compensazione risulterebbe totalmente bloccata, pena la della sanzione del 50%.

L'Ufficio Fiscale Tributario rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento e con l'occasione porge distinti saluti.

Il Direttore
Lorenzo Bossi

