

News tecnica n. 35

15 ottobre 2020

Canoni di locazione: la tax credit può spettare un mese sì ed uno no

L'Agenzia delle entrate con la **Risposta 13 ottobre 2020, n. 466** interviene sulla Tax credit relativa ai canoni di locazione e precisa che non importa in che modo si sia verificata la riduzione del fatturato, per fruire del credito d'imposta sui canoni di locazione di immobili a uso non abitativo, previsto dall'**articolo 28 del Decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34** (c.d. Decreto "Rilancio") convertito dalla **legge 17 luglio 2020, n. 77** perché il calo deve essere verificato mese per mese. Quindi, può capitare che spetti per una sola delle mensilità in osservazione, cioè marzo, aprile e maggio 2020.

Non raggiunti nel mese di marzo i requisiti per accedere al bonus L'Agenzia delle entrate con la citata Risposta n. 466 rassicura la società istante che, a causa dell'emergenza epidemiologica, ha subito un forte calo del fatturato, determinato dalla drastica riduzione dei prezzi dei prodotti realizzati in locali "non abitativi" detenuti in locazione, e che, facendo i calcoli, si è accorta che nel mese di marzo non raggiunge i requisiti per accedere al bonus.

Circolare 13 aprile 2020, n. 8 Dopo aver riepilogato la norma agevolativa, l'Agenzia ricorda che l'istante, ai fini del calcolo da effettuare per la verifica del calo del fatturato o dei corrispettivi, deve attenersi ai chiarimenti contenuti nella **circolare 13 aprile 2020 n. 9**.

Tale documento di prassi, in particolare, precisa che *"il calcolo del fatturato e dei corrispettivi relativi, rispettivamente, ai mesi di marzo, aprile e maggio del 2019 e del 2020, da confrontare al fine di verificare la riduzione percentuale disposta dall'articolo 28 del Decreto Rilancio, va eseguito prendendo a riferimento le operazioni eseguite nei mesi di marzo, aprile e maggio fatturate o certificate, e che, conseguentemente, hanno partecipato alla liquidazione periodica del mese di marzo 2019 (rispetto a marzo 2020), aprile 2019 (rispetto ad aprile 2020) e maggio 2019 (rispetto a maggio del 2020), cui vanno sommati i corrispettivi relativi alle operazioni effettuate in detti mesi non rilevanti ai fini IVA.*

La data da prendere a riferimento è quella di effettuazione dell'operazione che, per le fatture immediate e i corrispettivi, e rispettivamente la data della fattura (nel caso di fattura elettronica il campo 2.1.1.3 Data) e la data del corrispettivo giornaliero, mentre per la fattura differita e la data dei DDT o dei documenti equipollenti richiamati in fattura (nel caso di fattura elettronica il campo 2.1.8.2 Data DDT)", e che "il calo del fatturato o dei corrispettivi deve essere verificato mese per mese. Quindi può verificarsi il caso, ad esempio, che spetti il credito d'imposta solo per uno dei mesi elencati".

Detto questo, così effettuati i calcoli, la società istante potrà fruire del credito d'imposta in argomento, con riferimento alle mensilità in cui si sono verificati i presupposti richiesti dall'articolo 28 del decreto "Rilancio". Da *Lavoripubblici*.

Siti e riviste controllate: sito ANCE (solo per la parte studi ed approfondimenti), sito Confindustria, sito ABI, sito Inps, sito Censis, sito Cresme, sito Svimez, sito Ministero dello Sviluppo Economico e delle Finanze, sito Unioncamere, sito Bloomberg, sito Il Sole 24 Ore, Sito Edilizia e Territorio, sito Dipartimento Politiche Europee, sito Economia e Finanza R.it, sito SRM, sito Istat, sito Italia Oggi, sito lavoripubblici.it, sito Edilportale, sito Ministero Ambiente, sito Autorità di Vigilanza, sito Ministero per la Coesione Territoriale, sito Scenari Immobiliari, sito Nomisma, sito Banca d'Italia, sito Agenzia delle Entrate, sito Conferenza stato regioni, sito MIUR, sito Quirinale, sito Invitalia.



Sommario:

- ◆ Canoni di locazione: la tax credit può spettare un mese sì ed uno no
- ◆ Appalto da 51,7mln per la tangenziale Roccabascerana-Altavilla Irpina
- ◆ 500mln a comuni e province dal decreto agosto
- ◆ I singoli condomini sono svincolati dalle decisioni assembleari su cessione o sconto in fattura per il superbonus
- ◆ Gli abusi negli appartamenti non fermano la detrazione per il superbonus
- ◆ Più tempo alle imprese per negoziare i finanziamenti

Appalto da 51,7mln per tangenziale Roccamascherana- Altavilla Irpina

Opere stradali dal valore di circa 52 milioni in provincia di Avellino. L'Agenzia campana per la mobilità, le infrastrutture e le reti (Acamir) assegna la procedura aperta per l'affidamento congiunto, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, della redazione dell'adeguamento della progettazione definitiva, della progettazione esecutiva, del coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione e dell'esecuzione dei lavori per la realizzazione della tangenziale delle aree interne, terzo lotto, Roccamascherana — Altavilla Irpina (I stralcio). Il valore degli interventi è di 51.715.786 euro. Se durante l'esecuzione dei lavori dovesse ravvisarsi l'opportunità di procedere alla realizzazione del II stralcio del III lotto, così come delineato dal progetto definitivo approvato, al fine di accelerare i tempi di esecuzione dell'intero lotto la stazione appaltante si riserva la facoltà di apportare varianti al contratto mediante affidamento all'aggiudicatario della redazione del progetto esecutivo e delle conseguenti opere di esecuzione. Il cantiere avrà una durata di 1.510 giorni. Le offerte dovranno pervenire entro il 18 aprile. Da *NT+*.



500mln a comuni e province dal Decreto agosto

È pronto il decreto per distribuire agli enti locali la prima rata del fondone-bis messo a disposizione dal decreto Agosto per contenere i colpi della pandemia sui bilanci dei sindaci. Il provvedimento del Viminale, che arriva oggi sui tavoli della Conferenza Stato-Città per il via libera a stretto giro dopo la conversione in legge del Dl 104, distribuirà 500 milioni, 400 ai Comuni e il resto a Province e Città metropolitane. La ripartizione delle risorse, che assegna poco più di 14 milioni a Roma, 8,7 milioni a Napoli, 7,8 a Milano e 5,9 a Palermo, è stata condotta sulla base di una doppia coppia di fattori. Per i Comuni sono state considerate per 250 milioni le esigenze aggiuntive in fatto di spesa sociale, e per 150 milioni quelle collegate al trasporto scolastico. Questo impianto è servito però a definire una sorta di “geografia dei bisogni”, per indirizzare le risorse, ma non si traduce in un vincolo esplicito per la spesa. L'utilizzo dei fondi dipenderà dalla situazione dei singoli Comuni, che in base alle loro esigenze finanzieranno gli interventi più necessari alla singola realtà locale. Le norme non prevedono infatti una griglia rigida, ed è chiaro che in ogni caso l'arrivo di fondi aggiuntivi “libera” spazi di bilancio per le spese complessive. Anche la certificazione che andrà inviata il prossimo anno, e che è in corso di definizione in queste settimane, dovrebbe seguire questa linea, abbracciando tutte le spese connesse all'emergenza senza chiedere una radiografia puntuale voce per voce.

Nel caso delle Province e delle Città metropolitane, invece, a guidare la ripartizione dei fondi è un duplice criterio scolastico, legato al cuore delle funzioni degli enti di area vasta sugli istituti superiori: metà dei fondi sarà distribuito in base al numero di scuole, e l'altra metà in base al numero di alunni. Gli altri 1,2 miliardi stanziati dal decreto Agosto saranno distribuiti entro il termine del 20 novembre fissata dall'articolo 39. da *Fisco e Contabilità di NT+*



I singoli condòmini sono svincolati dalle decisioni assembleari su cessione o sconto in fattura per il superbonus

L'assemblea di condominio, in base alle ultime modifiche al DL 104/2020, decide anche su cessione del credito e sconto in fattura. Ma questa delibera ha come conseguenza di impedire ai singoli condòmini di optare per la detrazione in 5 anni del 110% della spesa sostenuta?

Nel concreto (nuovo **comma 9 bis dell'articolo 119 del DL 34/2020**) viene previsto che l'assemblea di condominio che, con il quorum "agevolato" della maggioranza degli intervenuti e almeno $\frac{1}{3}$ dei millesimi, delibera sull'approvazione degli interventi, può decidere anche sugli «eventuali finanziamenti agli stessi, nonché l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'art. 121».

È evidente che la finalità perseguita dal legislatore sia quella di cercare di eliminare le complicazioni derivanti dalla frammentazione delle scelte dei condòmini. Infatti, secondo l'impostazione precedente, l'opzione per la cessione del credito fiscale derivante dalla detrazione al 110% oppure quella per lo sconto in fattura doveva essere esercitata personalmente e direttamente dal singolo avente diritto (cioè dal condomino) e l'assemblea non aveva titolo per imporre le sue decisioni ai partecipanti all'edificio. In tale (precedente) contesto, era inevitabile dover affrontare l'incognita derivante dalle scelte operate dai singoli che, inevitabilmente, avrebbero potuto condizionare l'intera operazione (senza dimenticare che qualora un singolo condomino avesse optato per la detrazione diretta, la delibera avrebbe dovuto contemplare, a pena di nullità, la precostituzione del "fondo speciale" prescritto dall'articolo 1135 del Codice civile).

Il legislatore della legge di conversione del DL 104/2020 ribalta completamente tale impianto, introducendo la possibilità per l'assemblea condominiale di prevedere (con una sua delibera) quale tipo di opzione esercitare.

Se la soluzione normativa ha l'indubbio vantaggio pratico di eliminare la necessità di dover sollecitare una presa di posizione da parte di tutti i condomini, tuttavia risulta piuttosto incoerente rispetto a tutto il sistema delle norme che regolano il fenomeno condominiale. Da NT+.



Gli abusi negli appartamenti non fermano la detrazione per il Superbonus

Qualche abuso edilizio non ferma il Superbonus 110% per gli interventi sulle parti comuni degli edifici, anche se negli appartamenti sono stati commessi piccoli abusi edilizi. È una delle novità contenute nel Decreto Agosto, convertito definitivamente in legge dopo l'approvazione, con fiducia, alla Camera dei Deputati.

La **legge** chiarisce anche il concetto di accesso autonomo e semplifica l'iter che l'assemblea condominiale deve seguire per deliberare i lavori in condominio.

Superbonus e irregolarità urbanistiche

Le asseverazioni dei tecnici sullo **stato legittimo degli immobili plurifamiliari**, e i relativi accertamenti, devono essere riferiti esclusivamente alle **parti comuni** degli edifici interessati dagli interventi.

Questo significa che si possono realizzare gli interventi sulle parti comuni dei condomini in cui uno o più condòmini abbiano commesso delle irregolarità nei propri **appartamenti**, a condizione che tali irregolarità non riguardino le parti comuni.

Superbonus, la definizione di accesso autonomo

Per "accesso autonomo dall'esterno" si intende un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino anche di **proprietà non esclusiva**.

"In questo modo - ha commentato il sottosegretario Alessio Villarosa dalla sua pagine Facebook - saranno ancora più numerosi i soggetti che potranno beneficiare della norma".

Superbonus, approvazione in assemblea condominiale

Per richiedere un finanziamento bancario o per esercitare l'opzione dello sconto in fattura o della cessione del credito, sarà sufficiente la **maggioranza di un terzo** dei millesimi di proprietà dell'edificio, invece dei due terzi.

In questo modo, la procedura si allinea a quella da seguire per la delibera dei lavori agevolati con il Superbonus, che richiede la maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno un terzo del valore dell'edificio. Da *Edilportale*.



Più tempo alle imprese per negoziare i finanziamenti con le banche

Le imprese avranno più tempo per richiedere e negoziare nuovi finanziamenti con le banche appoggiandosi alla garanzia dello Stato al 90%, ma avranno più tempo anche per la moratoria sui prestiti, per la ricapitalizzazione delle imprese e per gli aiuti alle imprese di grandi dimensioni. Questi dovrebbero essere i benefici immediati per gli aiuti in corso in seguito alla proroga del Quadro temporaneo per le misure di aiuto di stato a sostegno dell'economia nell'emergenza del Covid-19 fino al 30 giugno 2021. La tipologia di aiuto, che ha già visto l'erogazione di contributi a fondo perduto alle piccole imprese fino a 5 mln di fatturato ed è in attesa dell'erogazione dei contributi sotto forma di credito di imposta per sanificazione e Dpi previsti dalla conversione in legge del decreto 14 agosto 2020, n. 104, beneficia di altri 6 mesi di tempo rispetto alla scadenza originariamente prevista. Fa eccezione la misura per la ricapitalizzazione, prorogata fino al 30 settembre 2021. La decisione della Commissione Ue del 13 ottobre 2020 (si veda *ItaliaOggi* di ieri) «proroga e amplia il quadro temporaneo per le misure di aiuto di Stato al fine di sostenere ulteriormente le imprese che subiscono perdite significative di fatturato» e prevede in maniera esplicita anche una misura per consentire agli Stati di sostenere le imprese che subiscono un calo del fatturato nel periodo ammissibile di almeno il 30% rispetto allo stesso periodo del 2019, causa pandemia. Il sostegno contribuirà a coprire parte dei costi fissi e potrà arrivare fino a 3 mln per impresa.

Le opportunità per nuovi aiuti. La proroga apre nuovi scenari potenziali anche per internazionalizzazione. Il decreto del ministero degli affari esteri dell'11 giugno 2020 ha previsto l'ampliamento di operatività del fondo Simest per l'internazionalizzazione all'area geografica europea. Il decreto eliminava la restrizione degli incentivi alle sole pmi, permettendo l'accesso a tutte le misure senza distinzione dimensionale. Le risorse si sono esaurite in una giornata, ma l'estensione del quadro temporaneo al 30 giugno 2021 potrebbe permettere il recupero di nuove risorse per rifinanziare anche la legge 394/81. In maniera non esplicita, la proroga va incontro anche a quelle regioni che non sono ancora riuscite a emanare i bandi previsti dal decreto legge «Rilancio», il n. 34/2020, o, comunque, che non sarebbero riuscite a concedere gli aiuti entro la scadenza iniziale del 31 dicembre 2020. Grazie a questa proroga possono concedere aiuti a fondo perduto fino all'80% dei costi d'investimento, aiuti per la ricerca e lo sviluppo in materia di Covid-19, aiuti per gli investimenti per le infrastrutture di prova e upscaling fino al 75% e finanziamenti fino a 6 anni. Le regioni hanno l'opportunità di concedere gli aiuti utilizzando solo i fondi europei, senza obbligo di cofinanziamento, semplificazione che avrebbe dovuto sbloccare tutte le regioni. Invece, sono poche quelle che si sono avvalse ad oggi di questa opportunità. La proroga permette anche ai ritardatari di aiutare le imprese, mettendo in gioco i fondi Ue non spesi. Dovevano attivarsi entro il 31 dicembre, la proroga consente di spostare i termini al 30 giugno 2021.

Cosa succede agli aiuti già operativi. Relativamente agli aiuti già operativi, la proroga, una volta recepita in Italia, avrà effetto sulla liquidità delle imprese. Gli aiuti garantiti dallo Stato, con oltre 1,1 mln di domande presentate, continuano infatti a stimolare l'interesse da parte delle imprese. Il maggior tempo a disposizione permetterà di affinare ulteriormente un meccanismo che ha consentito ad oltre 900 mila imprese di ottenere i 30 mila euro con garanzia totale dello Stato e a poco più di 200 mila imprese di ottenere i finanziamenti con la garanzia del 90% dello Stato. Possono accedere allo strumento di garanzia concesso dal «fondo di garanzia» le imprese di micro, piccole o medie dimensioni, iscritte al Registro Imprese, e i professionisti iscritti agli ordini professionali o aderenti ad associazioni professionali iscritte all'apposito elenco dello Sviluppo economico. Il dl Liquidità ha previsto anche l'ammissibilità di small mid cap, ossia le imprese con un numero di dipendenti fino a 499 e, limitatamente ai finanziamenti fino a 30 mila euro, di persone fisiche esercenti attività di impresa, arti o professioni, broker, agenti e subagenti di assicurazione, ed enti del Terzo settore. L'operazione è molto interessante, anche perché il dl «liquidità» ha stabilito che, ai fini dell'ammissibilità alla garanzia, non venga effettuata alcuna valutazione del merito di credito del soggetto beneficiario finale da parte del gestore del fondo. Per le operazioni fino a 30 mila euro è prevista l'approvazione automatica da parte del fondo; i richiedenti possono erogare i finanziamenti anche prima della delibera della garanzia. Anche la moratoria potrebbe beneficiare di un nuovo spostamento. La scadenza era stata già prorogata al 31 gennaio 2021, ora si aprono nuove prospettive. Da *Italia Oggi*.