

## News tecnica n. 37

6 novembre 2020

### Bando Italy city branding 2020

Investitalia, la struttura di missione per lo stimolo di investimento pubblici e privati, ha dato il via alla sua prima iniziativa. È stato infatti pubblicato il bando **Italia City Branding 2020**, con 20 milioni in palio per finanziare «la progettazione definitiva ed esecutiva di investimenti pubblici realizzabili in tempi rapidi» in 20 città, premiando «progetti cantierabili con un impatto economico e sociale positivo». L'obiettivo dell'iniziativa, spiega l'avviso, «è quello di accrescere l'attrattiva dei territori rispetto agli investimenti, valorizzando gli aspetti maggiormente identitari del tessuto produttivo, culturale e sociale (il brand) delle città beneficiarie». L'opportunità si rivolge a comuni capoluogo di provincia, esclusi i comuni capoluogo di città metropolitane: «una platea di enti che rappresenta il 64% della popolazione italiana». Tra tutte le proposte pervenute, la struttura di missione selezionerà 20 città con cui «elaborare e attuare piani di investimento con una prevalente componente infrastrutturale».

I progetti saranno selezionati in base ai seguenti elementi (e relativo punteggio): promozione del brand cittadino all'interno della pianificazione territoriale (max 20 punti su 100); impatto economico e occupazionale e sostenibilità finanziaria (max 30 punti); grado di operatività (max 15 punti); tempi di attuazione previsti (max 15 punti); sostenibilità ambientale (max 10 punti); sussidiarietà (max 10 punti). La valutazione sarà affidata a una commissione ad hoc.

«Ciascuna proposta - si legge nel bando - potrà ricevere un finanziamento massimo pari al 20% del fabbisogno relativo all'intervento infrastrutturale connesso alla proposta presentata», e in ogni caso non oltre il milione di euro. Non si esclude la possibilità di incrementare l'attuale dotazione di 20 milioni, «a seguito della disponibilità di ulteriori risorse, incluse le eventuali economie conseguite da ciascun beneficiario». In questo caso saranno finanziati i progetti a scorrimento della graduatoria. «Le risorse - spiega sempre il bando - potranno essere destinate al finanziamento di progetti definitivi e/o esecutivi, incluse le valutazioni di carattere ambientale ed i costi di valutazione della sostenibilità finanziaria e di avvio ad attuazione degli interventi inseriti nelle proposte progettuali selezionate»

I comuni selezionati saranno supportati da Investitalia durante la fase di progettazione attraverso «attività di valorizzazione dei piani di investimento, anche attraverso il coinvolgimento delle competenti strutture e l'attivazione degli strumenti finanziari idonei rispetto ai contenuti dei piani». Le proposte, indicate attraverso l'apposita scheda, dovranno pervenire entro il 25 novembre 2020. Da NT+.

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:

- ◆ Bando Italy City Branding 2020
- ◆ Gli immobili patrimonio delle imprese usufruiscono del bonus facciate
- ◆ Atto di vendita da stipulare nel 2021 per sismabonus acquistointerpello su interventi trainanti e trainati
- ◆ Frenato dalla burocrazia e dalla UE il bonus locazioni
- ◆ Per il MEF entrate tributarie giù del 6,6% in 9 mesi

## Gli immobili patrimonio delle imprese usufruiscono del bonus facciate

Poiché l'obiettivo del Bonus Facciate è quello di migliorare il decoro urbano, lo sconto fiscale è applicabile a tutti gli immobili esistenti, purché situati nelle zone A e B, di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali e, quindi, **anche gli immobili patrimonio delle imprese**.

Lo spiega l'Agenzia delle Entrate con una nuova risposta ad un interpello, la **Risposta 517 del 2 novembre 2020**, fornita ad una società che chiedeva di poter fruire dell'agevolazione per i lavori di rifacimento della facciata di due appartamenti di sua proprietà, classificati in Catasto come A/2 e A/3, all'interno dei quali svolge l'attività di gestione di immobili. Prima di affrontare il caso specifico, l'Agenzia ricorda che il Bonus Facciate, introdotto dalla Legge di Bilancio 2020 (articolo 1, commi da 219 a 224), consiste in una **detrazione fiscale del 90%** delle spese sostenute per la ristrutturazione delle facciate esterne degli edifici. Le regole applicative sono state definite con la **Circolare 2/E del 14 febbraio 2020** che, tra le altre cose, spiega che anche coloro che conseguono reddito d'impresa possono fruire del bonus e che "la detrazione è ammessa a fronte del sostenimento delle spese relative ad interventi finalizzati al recupero o restauro della 'facciata esterna', realizzati su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o su unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, **compresi quelli strumentali**". "Un'affermazione - aggiunge l'Agenzia su Fiscooggi - in sintonia con lo spirito della norma, quello di voler rendere più gradevoli alla vista i nostri centri urbani, che porta a includere tra gli immobili agevolabili, senza alcun pregiudizio, **anche gli immobili patrimonio**, di cui all'articolo 90 del Tuir, ossia quei beni che non sono né beni strumentali né beni merce, ma costituiscono un investimento per l'impresa". La società istante, quindi, **può beneficiare del bonus facciate** anche con riferimento agli immobili patrimonio, per la quota di competenza dei due appartamenti posseduti. Da *Edilportale*.



## Atto di vendita da stipulare entro il 2021 per sismabonus acquisto

**P**er usufruire del sismabonus sull'acquisto di un immobile antisismico, la vendita o l'alienazione deve avvenire entro il 31 dicembre 2021. Lo ha spiegato l'Agenzia delle Entrate con la **risposta 515/2020**.

### Sismabonus 110% per l'acquisto di case antisismiche

La detrazione fiscale del Sismabonus si applica, oltre che agli interventi di messa in sicurezza antisismica, anche all'acquisto di unità immobiliari facenti parte di edifici, ubicati in zone classificate a **rischio sismico 1, 2 e 3**, oggetto di interventi antisismici effettuati mediante demolizione e ricostruzione dell'immobile da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che, entro 18 mesi dal termine dei lavori, provvedano alla successiva rivendita.

Con il decreto Rilancio, la detrazione sull'acquisto di case antisismiche è stata **elevata al 110%**, da calcolare su un tetto di spesa di 96mila euro. È inoltre possibile optare per la cessione del credito o lo sconto in fattura.

### Sismabonus acquisto 110%, il caso

Un'impresa di costruzione si è rivolta quindi all'Agenzia delle entrate perché intendeva demolire un vecchio edificio, situato in zona a rischio sismico 3, e ricostruirlo con aumento volumetrico. I lavori sarebbero terminati entro il 31 dicembre 2021, data di scadenza del sismabonus.

L'impresa intendeva vendere le unità immobiliari nei **diciotto mesi successivi** alla fine dei lavori. In questo modo, le operazioni di vendita avrebbero sfiorato il termine di scadenza dell'agevolazione, ma a suo avviso ciò che contava era terminare i lavori entro la fine del 2021, mentre la vendita delle unità immobiliari sarebbe potuta avvenire anche successivamente.

### Sismabonus acquisto 110%, vendita entro il 31 dicembre 2021

L'Agenzia delle Entrate ha spiegato che l'incentivo riguarda le **spese sostenute entro il 31 dicembre 2021**, quindi l'**atto di acquisto** relativo agli immobili oggetto dei lavori deve essere stipulato entro il 31 dicembre 2021.

Il **tetto di spesa** su cui calcolare la detrazione, ha aggiunto l'Agenzia, è riferito in modo unitario all'immobile principale e alla pertinenza, anche se accatastati separatamente. Da *Edilportale*.



## Interpello su interventi trainanti e trainati

Precisazioni sul rapporto tra interventi «trainanti» e «trainati» e sui limiti di spesa e di agevolazione ammessi al superbonus; ok agli incentivi per l'appartamento con accesso autonomo anche se l'ingresso si trova sul percorso interno al condominio e non direttamente sulla strada; infine sì al bonus facciate per le pareti visibili solo in parte dalla strada ma non sulle pareti che non hanno alcun affaccio pubblico. Sono i chiarimenti formulati dall'Agenzia delle Entrate in risposta ad altrettanti quesiti proposti con la formula degli interpelli. I primi due in relazione agli interventi agevolabili con il superbonus del 110%, il terzo in merito al cosiddetto bonus facciate che consente di ottenere dal Fisco rimborsi fino al 90% del costo dei lavori. **Due abitazioni da una?**

### Per i tetti di spesa vale la situazione di partenza

Ricavare due abitazioni da un singolo edificio non dà diritto a raddoppiare il calcolo degli incentivi. In questo caso vale sempre la situazione di partenza. La precisazione arriva con **l'interpello n. 523 del 4 novembre**, con cui le Entrate forniscono anche altri importanti chiarimenti in merito al rapporto tra interventi «trainanti» e «trainati» e alla distinzione tra spesa massima e detrazione massima ammissibili. Il caso parte dalla richiesta di un contribuente che intende rimettere a nuovo un edificio disabitato da anni per ricavarne due abitazioni indipendenti. La prima domanda è se l'operazione di divisione degli edifici consente di calcolare i limiti di spesa dell'intervento sulle due unità immobiliari risultanti dall'operazione invece che sull'edificio di partenza. Sul punto la risposta dell'Agenzia è chiara: «Per l'individuazione del limite di spesa, vanno considerate le unità immobiliari censite in Catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori. Ciò implica, in sostanza, che, nel caso prospettato, va valorizzata la situazione esistente all'inizio dei lavori e non quella risultante dagli stessi ai fini dell'applicazione delle predette detrazioni. Da ciò consegue che nel caso di specie, l'Istante, quale limite di spesa, ha quello riferito alla singola unità immobiliare inizialmente esistente».

L'interpello contiene anche altri due chiarimenti importanti. Il primo riguarda il rapporto tra interventi trainanti e trainati. Ripercorrendo norme e circolari, l'Agenzia spiega che solo agendo sul comportamento energetico dell'edificio (miglioramento di due classi grazie a cappotto termico o nuovi impianti) è possibile beneficiare a cascata del superbonus anche sugli altri interventi di efficientamento energetico come ad esempio la sostituzione di finestre, la posa di schermature solari (ecobonus) o la posa in opera di schermature solari. Agire invece solo sul comportamento sismico dell'edificio permette di ottenere benefit solo su impianti solari e sistemi di accumulo. Questi ultimi risultano però trainati anche dagli interventi di efficientamento energetico. «Tenuto conto di tale chiarimento - si legge allora nell'interpello - si ritiene possano essere "trainati" da un intervento antisismico "trainante" solo gli interventi consistenti nell'installazione di impianti solari fotovoltaici e di sistemi di accumulo». Quanto al limite di spesa ammesso alla detrazione l'interpello chiarisce che questo «è costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati». «Ciò implica, in sostanza, che qualora siano realizzati sul medesimo edificio, anche unifamiliare, o sulla medesima unità immobiliare funzionalmente autonoma e con ingresso indipendente, ad esempio la posa in opera del cappotto termico sull'involucro dell'edificio e interventi di riduzione del rischio sismico - interventi "trainanti" - nonché la sostituzione degli infissi e l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda, di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica e relativi sistemi di accumulo e di infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici - interventi "trainati" - il limite massimo di spesa ammesso al Superbonus sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno di tali interventi».

Difficoltà di interpretazione possono nascere per il fatto che in alcuni casi invece che il limite di spesa viene indicato il limite massimo di detrazione ammissibile. In questo caso, spiegano alle Entrate «per determinare l'ammontare massimo di spesa ammesso al Superbonus occorre dividere la detrazione massima ammissibile prevista nelle norme di riferimento per l'aliquota di detrazione espressa in termini assoluti cioè: detrazione massima diviso 1,1». Dunque per finestre e schermature solari si avrà una detrazione massima di 54.145 euro (60mila diviso 1,1) mentre per la realizzazione di impianti a biomasse (trainati dal superbonus) la detrazione massima sarà di 27.273 euro (30mila diviso 1,1).

L'ultimo chiarimento di rilievo riguarda gli impianti di riscaldamento. Per ottenere il superbonus relativo all'efficientamento energetico l'edificio deve essere già in possesso di un sistema di riscaldamento (nel caso di specie tre camini). Ma, questa è la novità, per considerarlo «funzionante» basta che sia possibile rendere operativo l'impianto



## Frenato dalla burocrazia e dalla UE il bonus locazioni

**B**ruelles e burocrazia mettono le ganasce al bonus locazioni.

Sia il prolungamento del tax credit locazioni stabilito con decreto Agosto (dl 104/2020), sia il selettivo ampliamento concesso con il decreto ristoro (dl 137/2020), presentano pesanti limitazioni all'utilizzo dell'agevolazione che ne minano seriamente la performance. Relativamente alle novità introdotte con il dl Agosto, decreto che ha prolungato l'arco temporale di fruizione del tax credit anche ai canoni versati di competenza della mensilità di giugno (luglio per le imprese turistico-ricettive con attività solo stagionale) e per quelli fino al 31 dicembre 2020 per le imprese turistico-ricettive, le limitazioni all'utilizzo del bonus arrivano da due fronti.

Il primo è la necessità dell'autorizzazione da parte della Commissione europea. Come indicato nel decreto Agosto all'articolo 1 comma 3, l'efficacia della disposizione è infatti subordinata all'autorizzazione della Commissione europea ai sensi dell'articolo 108, paragrafo 3, del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea. Per ora però da Bruxelles tutto tace ed il bonus resta di fatto solamente «su carta».

Il secondo fronte è invece interno. Qualora dovesse arrivare il via libera dalla Commissione, infatti, non risultano ancora aggiornati i modelli di comunicazione per le cessioni del credito che, di conseguenza, sarebbe immediatamente spendibile unicamente in compensazione ex articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241. Differenti invece sono le problematiche all'utilizzo del tax credit relativamente alle novità contenute del decreto ristoro. Grazie alle nuove disposizioni introdotte da quest'ultimo decreto, il bonus locazioni risulta usufruibile anche per i canoni corrisposti e di competenza delle mensilità di ottobre, novembre e dicembre 2020 solamente però dai contribuenti colpiti direttamente o indirettamente dall'ultimo parziale lockdown.

In questo caso la limitazione non arriva dalla Commissione Europea, non essendo stata prevista una specifica autorizzazione, ma deriva dalla stringente disposizione prevista in caso di cessione del credito stesso. Come indicato nel provvedimento n. 250739/2020, ai sensi dell'articolo 122, comma 3, del decreto legge n. 34 del 2020 (il decreto Rilancio), la quota dei crediti d'imposta ceduti che non è utilizzata entro il 31 dicembre dell'anno in cui è stata comunicata la cessione, non può essere utilizzata negli anni successivi, né richiesta a rimborso ovvero ulteriormente ceduta.

In poche parole dunque qualora un beneficiario del credito avesse intenzione di cederlo entro fine anno, l'ipotetico acquirente avrebbe a disposizione pochissimi mesi (entro il 31/12/2020) per utilizzarlo, rischiando quindi di perderlo in caso di assenza totale o parziale di imposte o contributi da versare. Unica alternativa sarebbe far slittare la cessione successivamente al 1° gennaio 2021 ed in questo caso l'ipotetico cessionario avrebbe 12 mesi per l'utilizzo del bonus. Di contro però il beneficiario/cedente dovrebbe corrispondere i pagamenti ed attendere qualche mese per liquidare il tax credit accumulato. Ovviamente queste problematiche nascono solo in caso di utilizzo cosiddetto indiretto del bonus. Nessun ritardo nella fruizione vi sarà invece tramite utilizzo diretto da parte del beneficiario ovvero tramite in compensazione, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241 oppure attraverso l'indicazione del bonus nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa. Da *Italia Oggi*.



## Per il MEF entrate tributarie giù del 6,6% in 9 mesi

**I**n aumento le imposte dirette; indirette trascinate da Iva. Il risultato dei nove mesi presenta elementi di disomogeneità dovuti all'inclusione nei versamenti di quest'anno di quelli dei contribuenti Isa e minimi o forfettari che, nel 2019, avevano versato a scadenze differite per effetto della proroga dei versamenti. Le imposte dirette ammontano a 176.580 milioni, con un incremento di 2.123 milioni (+1,2%) su anno. Il gettito Irpef si è attestato a 136.671 milioni, con una diminuzione di 2.563 milioni (-1,8%). L'andamento delle ritenute sui redditi dei dipendenti privati e sui redditi di lavoro autonomo mostra rispettivamente una flessione del 7% e del 7,8%, mentre le ritenute sui redditi dei dipendenti pubblici registrano un incremento del 4,1%.

L'Ires mostra un incremento di 1.781 milioni (+10,8%). Tra le altre imposte dirette vanno segnalati gli incrementi dell'imposta sostitutiva sui redditi da capitale e sulle plusvalenze (+1.053 milioni) che riflettono le performance positive dei mercati finanziari nel 2019 e dell'imposta sostitutiva sul valore dell'attivo dei fondi pensione (+1.179 milioni), il cui incremento è determinato dai risultati positivi dei rendimenti medi ottenuti nel 2019 dalle diverse tipologie di forme pensionistiche complementari. L'imposta sostitutiva sui redditi nonché ritenute sugli interessi e altri redditi di capitale, invece, mostra un lieve calo dello 0,5%. Le imposte indirette ammontano a 126.918 milioni con una diminuzione di 23.450 milioni (-15,6%). Il notevole calo è imputabile principalmente alla riduzione dell'Iva (-12.625 milioni, -13,7%) e in particolare alla componente scambi interni (-9.693 milioni, -11,8%), per effetto del rinvio dei versamenti dell'Iva. Il gettito Iva sulle importazioni registra nel periodo un calo pari a -2.932 milioni (-28,1%).

Tra le altre imposte indirette, registrano una diminuzione l'imposta sulle assicurazioni -21,3% e l'imposta di registro -21,5%, mentre l'imposta di bollo segna un incremento del 3,2%. L'accisa sui prodotti energetici è in calo di 4.737 milioni (-26,4%) per effetto dell'applicazione del Decreto rilancio, con il quale sono state ridotte le percentuali degli acconti mensili all'80%. Analogamente hanno mostrato una diminuzione di gettito l'accisa sul gas naturale per combustione (-484 milioni, -17,8%), l'accisa e imposta erariale sui gas incondensabili (-119 milioni, -26%) e l'accisa sull'energia elettrica e addizionale (-64 milioni, -3,1%). Entrate da giochi scendono a 7.490 milioni (-4.043 milioni, -35,1%). Da *Radiocor*.