



FIVELEX  
STUDIO LEGALE E TRIBUTARIO

# Temi fiscali per il 2022

Francesco Mantegazza

Milano 16 febbraio 2022

### «Superbonus»

- applicabilità fino al **30.06.2022** con proroga al **2025** (110% per il 2023, 70% per il 2024 e 65% per il 2025) per taluni interventi effettuati da: (a) condomini o persone fisiche che possiedono per intero l'edificio oggetto degli interventi (max 4 unità immobiliari); (b) persone fisiche, su unità immobiliari site nello stesso condominio o edificio interamente posseduto; (c) onlus, organizzazioni di volontariato o associazioni di promozione sociale;
- fino al **2023**, per interventi effettuati da IACP e cooperative edilizie a proprietà indivisa, se al 30.06.2023 sono effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo;
- al **2022**, per interventi effettuati da persone fisiche su edifici unifamiliari, unità immobiliari "indipendenti e autonome", o comunque unità immobiliari non ubicate in edifici sulle cui parti comuni se sono in corso interventi "trainanti" ai fini del superbonus, a condizione che alla data del 30.06.2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo.

# Legge di Bilancio 2022

## Proroga detrazioni interventi edilizi

### «Bonus facciate»

- applicabilità fino al **2022** con riduzione aliquota della detrazione
- per le spese sostenute nel **2022** la detrazione (IRPEF/IRES) è pari al 60% (90% fino al 2021).

### Altre detrazioni e applicabilità fino al 2024 di:

- detrazione IRPEF al 50% per interventi di recupero del patrimonio edilizio con limite di spesa di Euro 96.000 (art. 16-bis TUIR);
- ecobonus ordinario e bonus unico per interventi su parti comuni di edifici condominiali nelle zone sismiche 1, 2 e 3, finalizzati congiuntamente a riduzione del rischio sismico e riqualificazione energetica (art. 14 del D.L. n. 63/2013);
- sismabonus ordinario (art. 16 D.L. n. 63/2013) per tutte le tipologie di detrazioni per interventi (50%, 70-80% e 75-85%);
- sismabonus acquisti (art. 16, comma 1-septies D.L. n. 63/2013)
- bonus mobili (art. 16 co. 2 del D.L.63/2013) con limite di spesa agevolabile diminuito da Euro 16.000 a Euro 10.000;
- bonus verde (art. 1, co. 12-15, della L. n. 205/2017) detrazione IRPEF del 36% per interventi di cura, ristrutturazione e irrigazione del verde privato.

# Legge di Bilancio 2022 e altri interventi

## Sconto in fattura o cessione del credito

- Proroga dello **sconto in fattura** e della **cessione del credito** in alternativa alla detrazione in dichiarazione dei redditi per gli anni fino al **2024** e **2025** per interventi «Superbonus»
- Prima stretta del DL 157/2021 («decreto antifrodi»): (a) estensione obbligo visto di conformità e congruità dei prezzi; (b) rafforzamento dei controlli preventivi (abrogato dalla Legge di Bilancio 2022 che ne ha però assorbito i contenuti)
- **Ulteriori misure di contrasto alle truffe** nel settore delle agevolazioni fiscali ed economiche con il DL n. 4/2022 («decreto Sostegni ter»):
  - per i bonus legati a interventi edilizi non sono più possibili cessioni “a catena”
  - oltre allo sconto in fattura sul corrispettivo, è legittimo un solo trasferimento.
  - in via transitoria, per i crediti che al 17 febbraio 2022 sono stati precedentemente oggetto di un’opzione, è permessa un’ulteriore cessione a terzi, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari
  - sono nulli i contratti conclusi in violazione della nuova disciplina
- **Attuale incertezza e inceppamento del sistema. Valutazione dei correttivi**

- «**Ecobonus**», «**Sismabonus**» e «**Bonus Facciate**» sono in linea di principio fruibili da parte delle **società immobiliari**. Questo dopo un lungo percorso di incertezza e contenziosi con l'Agenzia delle Entrate concluso (forse) con l'intervento della Corte di Cassazione (del 2019) e successiva prassi (del 2020)
- Secondo l'attuale orientamento dell'Agenzia delle Entrate :
  - gli **OICR (fondi e SICAF)** sono esclusi dall'ambito soggettivo del «**Superbonus**» sia mediante fruizione diretta sia mediante opzione per lo sconto in fattura o cessione del credito
  - «**Ecobonus**» e «**Bonus Facciate**» non sarebbero applicabili a **OICR**, società veicolo d'appoggio ex L. n. 130/1999 («**ReoCo**») e **SIQ**
  - gli **acquirenti** di beni immobili oggetto di interventi di unità immobiliari in complessi immobiliari oggetto di opere di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia eseguite **da OICR** non possono fruire della detrazione IREPF di cui all'art. 16-bis del TUIR

- In aggiunta alle argomentazioni di carattere tecnico che possono condurre a non condividere l'approccio restrittivo sin qui adottato dall'Agenzia delle Entrate, va ricordato che la finalità degli incentivi è la tutela di un **interesse pubblico** costituito dalla **riqualificazione del patrimonio edilizio che passa per la ristrutturazione, il risanamento conservativo e il miglioramento dell'efficienza energetica**
- Il beneficio fiscale non è concepito come mero vantaggio per il contribuente ma è teso a tutelare un interesse della comunità, attraverso la "rigenerazione urbana"
- E' **auspicabile un ripensamento** che ammetta agli incentivi operatori quali OICR, ReoCo o SIIQ in quanto soggetti che contribuiscono attivamente al perseguimento degli obiettivi ultimi della norma

- Agevolazione fiscale per il trasferimento di immobili strumentali nell'ambito di una cessione d'azienda (o di un ramo di essa) con applicazione di imposta di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 200 ciascuna a talune condizioni:
  - (a) continuazione dell'attività d'impresa e
  - (b) mantenimento degli assetti occupazionali
  - (c) mantenimento degli immobili per almeno 5 anni
- Applicazione **solo nell'ambito dei piani volti a salvaguardare il tessuto occupazionale produttivo** con consentito alle aziende che:
  - nell'anno precedente, abbiano impiegato mediamente almeno 250 dipendenti
  - intendano procedere alla chiusura di una sede, di uno stabilimento, di una filiale, o di un ufficio o reparto autonomo situato nel territorio nazionale, con cessazione definitiva della relativa attività e prevedano di effettuare un minimo di 50 licenziamenti
- Escluse le aziende che si trovano in condizioni di squilibrio patrimoniale o economico-finanziario che rendano probabile la crisi o l'insolvenza, e che possono accedere alla procedura di composizione negoziata di cui al DL n. 118/2021

# Legge di Bilancio 2022

## Estensione del regime SIIQ

- Il regime civilistico e fiscale delle SIIQ stabilisce, a certe condizioni, l'esenzione del reddito in capo alla società e la tassazione dei dividendi in capo ai soci, a fronte dell'obbligo per la società di distribuire una parte dell'utile che ha beneficiato dell'esenzione
- In presenza di certe condizioni, il regime speciale è applicabile anche alle società di investimento immobiliare non quotate («SIINQ»)
- Secondo le nuove norme, possono qualificarsi come SIINQ:
  - anche le Sapa e le S.r.l. con capitale sociale di Euro 50.000 (oltre alle S.p.A.);
  - una società che sia partecipata: (i) da una SIIQ (o SIINQ) che singolarmente possieda più del 50% dei diritti di voto e di partecipazione agli utili (prima 95%); o (ii) da una SIIQ (o SIINQ) che, insieme ad altre SIIQ (o SIINQ) o fondi immobiliari “qualificati”, detengano il 100% del capitale sociale e dei diritti di voto e di partecipazione agli utili (almeno il 50% deve essere posseduto dalle SIIQ o SIINQ).

## **Gli assenti (al momento) Gli immobili residenziali**

- L'emergere di nuove esigenze abitative è una realtà la cui origine è variegata, soprattutto nel confronto tra differenti generazioni
- Esiste una importante distanza tra esigenza sociale di alloggi e offerta in grado di soddisfarla, nelle differenti fasce di età e reddito
- La compravendita di immobili residenziali finalizzata alla successiva rivendita o alla locazione – in particolare se preceduta da interventi di riqualificazione – costituisce elemento importante per i processi di rigenerazione urbana e può risultare prodromica alla creazione di un mercato della locazione
- Gli immobili residenziali in locazione dovrebbero diventare sempre più accessibili, anche per il tramite dell'incentivazione di forme di investimento professionale che aumentino quantità e qualità dell'offerta

## Gli immobili residenziali

---

- I processi di compravendita di immobili residenziali sono tuttavia significativamente influenzati dall'onerosità rappresentata dalle imposte di trasferimento (imposta di registro o IVA) che rappresentano in generale un significativo costo di acquisto «accessorio» che impatta sulla economicità degli investimenti e diminuisce la propensione all'investimento in Italia
- Il sistema tributario italiano ha tradizionalmente disciplinato gli immobili “residenziali” (cioè a destinazione abitativa) come beni destinati esclusivamente al godimento privato, non suscettibili di un fisiologico utilizzo nell'attività di impresa o come oggetto di investimento professionale
- Questa impostazione ha condotto a negare o limitare fortemente l'accesso ai normali regimi applicabili alle operazioni economiche, quali la deducibilità dei costi o la detrazione dell' IVA sugli acquisti. Si tratta di ragioni di tutela fiscale ormai anacronistiche se non accompagnate da adeguati correttivi.

# Gli immobili residenziali

## La situazione attuale

- **Imposte sui redditi.** Un investitore professionale costituito in forma societaria che svolge attività di locazione residenziale non è assoggettato a imposizione in base al risultato (utile o perdita) effettivamente conseguito ma in base a un reddito su base «forfettaria» e in taluni casi «presuntiva»
- **IVA.** Per un operatore economico l'IVA dovrebbe essere neutrale. Tuttavia, l'IVA è neutrale per l'investitore istituzionale che loca immobili residenziali solo se l'immobile sia stato oggetto di interventi di costruzione o di riqualificazione «significativi» effettuati dallo stesso soggetto. Questo comporta, di fatto, che due differenti attività quali «sviluppo» e «locazione» – che implicano differenti competenze e che presentano peraltro differenti profili di rischio imprenditoriale – coesistano in capo al medesimo soggetto
- **Imposte di trasferimento.** L'acquisto di immobili residenziali sconta imposta di registro del 9% (se in regime di esenzione IVA) o IVA 10% (se ceduti da un soggetto che lo ha costruito/effettuato interventi qualificati). Rappresentano in un costo di acquisto «accessorio» che impatta sulla economicità degli investimenti

# Gli immobili residenziali

## Alcune ipotesi di intervento

- **Imposte sui redditi.** Considerare «strumentali» gli immobili residenziali detenuti da società la cui attività prevalente sia la locazione (con eventuali limiti qualitativi e quantitativi) con imposizione diretta basata su ricavi e costi effettivi
- **IVA.** Per le locazioni e cessioni di immobili residenziali, possibilità di esercitare – in ogni caso – l’opzione per l’imposizione IVA e sia così concessa la detraibilità dell’IVA in capo all’investitore istituzionale. Andrebbe valutata la possibilità di applicazione di una aliquota ridotta sulla locazione (ad es. 4% rispetto a quella attuale del 10%) per alleggerire l’onere in capo al conduttore (allineandolo a quello sopportato in caso di locazione abitativa posta in essere tra privati soggetta a imposta di registro del 2%).
- **Imposte di trasferimento.** Per incentivare gli investimenti in immobili residenziali destinati sia alla locazione sia alla vendita (a) applicazione dell’imposta di registro con aliquota ridotta dell’1% per i trasferimenti di immobili residenziali destinati alla locazione immobiliare o alla rivendita; (b) imposta di registro in misura fissa per immobili oggetto di interventi di riqualificazione energetica e antisismica

# Vi ringrazio per l'attenzione

**Francesco Mantegazza**

Partner

**FIVELEX Studio Legale e Tributario**

M: +39 335 826 98 98

T: +39 02 30 41 331

E-mail: [f.mantegazza@5lex.it](mailto:f.mantegazza@5lex.it)