



*Studio Di Leone*

COMMERCIALISTA



## CIRCOLARE INFORMATIVA II TRIMESTRE 2021

### Indice:

1

- Pag. 2 - § -*      **CESSIONE DEL CREDITO / SCONTO IN FATTURA ANCHE PER ACQUISTO DI CASA RISTRUTTURATA**
- Pag. 2 - § -*      **DETRAIBILITA' SPESA MEDICA PAGATA CON IL BANCOMAT DI UN SOGGETTO TERZO**
- Pag. 2 - § -*      **CONDOMINIO MINIMO ANCHE SENZA CODICE FISCALE**
- Pag. 3 - § -*      **SUPERBONUS 110% - IL PAGAMENTO PUO' AVVENIRE ANCHE OLTRE IL PERIODO AGEVOLATIVO**
- Pag. 3 - § -*      **IL "BONUS MOBILI" 2021**
- Pag. 3 - § -*      **BONUS FACCIATE – AGEVOLABILI ANCHE LE FACCIATE VISIBILI DA STRADE PRIVATE CON ACCESSO A TUTTI**
- Pag. 4 - § -*      **PLUSVALENZA CESSIONE IMMOBILE RISTRUTTURATO CON AGEVOLAZIONE 110%**
- Pag. 4 - § -*      **SOSPENSIONE TERMINI AGEVOLAZIONI "PRIMA CASA"**
- Pag. 5 - § -*      **COSTI DEL GENERAL CONTRACTOR ESCLUSI DAL SUPERBONUS 110%**

Via Fr.lli Cervi, 10    Limbiate (MB)

**Tel-Fax** 02 99 69 21 73

**E-Mail** [posta@studiodileone.it](mailto:posta@studiodileone.it)

**Web** [www.studiodileone.it](http://www.studiodileone.it)

Iscrizione Albo Dottori Commercialisti n. **1491A**



**Studio Di Leone**

**COMMERCIALISTA**

### **CESSIONE DEL CREDITO / SCONTO IN FATTURA ANCHE PER ACQUISTO DI CASA RISTRUTTURATA**

La cessione del credito e lo sconto in fattura, come alternative alla fruizione diretta del bonus fiscale da parte del contribuente, possono avvenire anche in caso di acquisto, entro 18 mesi dalla data di fine lavori, di un'unità immobiliare compresa in un fabbricato su cui l'impresa di costruzione o ristrutturazione ha eseguito interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, in base alle lettere c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del Dpr 380/2001.

Per le spese sostenute nel 2020, la detrazione decennale riconosciuta all'acquirente (o all'assegnatario per le coop edilizie) determinata in misura pari al 50% applicato sul 25% del prezzo di acquisto (Iva compresa), entro il limite di 96mila euro, può trasformarsi, su opzione del contribuente, in un credito d'imposta in capo al venditore (sotto forma di sconto in fattura) o in capo a qualunque soggetto terzo disposto ad acquisirlo (sotto forma di cessione del credito).

2

### **DETRAIBILITA' SPESA MEDICA PAGATA CON IL BANCOMAT DI UN SOGGETTO TERZO**

Nella Risposta ad Interpello 19 ottobre 2020, n. 484, infatti, è stato chiarito che, nel caso in cui un documento di spesa sia intestato ad un soggetto e la spesa sia stata sostenuta con il bancomat (strumento tracciabile) di un soggetto terzo, l'onere si può considerare sostenuto dal contribuente, al quale è intestato il documento di spesa "...non rilevando a tal fine l'esecutore materiale del pagamento, aspetto quest'ultimo che attiene ai rapporti interni fra le parti".

### **CONDOMINIO MINIMO ANCHE SENZA CODICE FISCALE**

Non serve il codice fiscale del «condominio minimo» per il superbonus del 110% per i lavori sulle parti comuni condominiali. Il chiarimento è contenuto nella risposta dell'agenzia delle Entrate del 18 marzo 2021, n. 196, che supera di fatto l'obbligo delle imprese di emettere la fattura per i lavori svolti al condominio (che non avrebbe il codice fiscale per riceverla). Questo vincolo di intestazione era stato imposto più volte dalle Entrate, senza mai specificare, però, la dimensione del condominio, se minimo o meno.

Via Fr.lli Cervi, 10 Limbiate (MB)

**Tel-Fax** 02 99 69 21 73

**E-Mail** [posta@studiodileone.it](mailto:posta@studiodileone.it)

**Web** [www.studiodileone.it](http://www.studiodileone.it)

Iscrizione Albo Dottori Commercialisti n. **1491A**



*Studio Di Leone*

COMMERCIALISTA

### **SUPERBONUS 110% - IL PAGAMENTO PUO' AVVENIRE ANCHE OLTRE IL PERIODO AGEVOLATIVO**

Criteri:

- criterio di cassa per agevolazione
- criterio di competenza per l'emissione della fattura (il pagamento può avvenire anche fuori periodo agevolativo)

Per individuare il periodo d'imposta in cui imputare le spese per le quali spetta la nuova detrazione del 110% ex art. 119, DL n. 34/2020 va fatto riferimento al criterio di cassa, ossia alla data di effettivo pagamento, a prescindere dalla data di avvio degli interventi. In caso di opzione per lo sconto in fattura, in luogo della data di pagamento, si può fare riferimento alla data di emissione della fattura da parte del fornitore. Pertanto è necessario che le fatture siano emesse entro il termine di vigenza dell'agevolazione.

Risposta interpello Agenzia Entrate 8.2.2021, n. 90

3

### **IL "BONUS MOBILI" 2021**

La Finanziaria 2021 ha confermato la detrazione collegata alle spese sostenute per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici di classe energetica non inferiore alla A+ (A per i forni), destinati all'arredo di immobili oggetto di lavori di recupero edilizio per i quali il contribuente fruisce della relativa detrazione.

Per il 2021:

- il bonus spetta con riferimento ai predetti lavori iniziati dall'1.1.2020;
- l'importo massimo della spesa agevolabile è stato innalzato da € 10.000 a € 16.000

### **BONUS FACCIATE – AGEVOLABILI ANCHE LE FACCIATE VISIBILI DA STRADE PRIVATE CON ACCESSO A TUTTI**

Bonus anche per le facciate visibili da strade private con accesso a tutti  
L'Agenzia allarga i confini di applicazione dello sconto dedicato al decoro urbano  
L'incentivo viene ammesso anche sulle strade vicinali destinate a uso pubblico

Via Fr.lli Cervi, 10 Limbiate (MB)

**Tel-Fax** 02 99 69 21 73

**E-Mail** [posta@studiodileone.it](mailto:posta@studiodileone.it)

**Web** [www.studiodileone.it](http://www.studiodileone.it)

Iscrizione Albo Dottori Commercialisti n. **1491A**



**Studio Di Leone**

**COMMERCIALISTA**

#### **PLUSVALENZA CESSIONE IMMOBILE RISTRUTTURATO CON AGEVOLAZIONE 110%**

In caso di vendita di immobile entro 5 anni dall'acquisto, la plusvalenza è ridotta dalle spese di ristrutturazione eseguite sull'immobile dalla data di acquisto, a prescindere da ogni tipo di agevolazione sulle stesse.

Risposta interpello Agenzia Entrate 24.3.2021, n. 204

Oggetto degli interventi edilizi per i quali il contribuente ha usufruito della nuova detrazione del 110% ex art. 119, DLn. 34/2020 sotto forma di sconto in fattura, la plusvalenza è determinata considerando le spese sostenute per detti interventi quali costi incrementativi dell'immobile.

È irrilevante che per tali spese il contribuente abbia optato per lo sconto in fattura anziché per la fruizione diretta della detrazione in dichiarazione.

4

#### **SOSPENSIONE TERMINI AGEVOLAZIONI "PRIMA CASA"**

Sono sospesi, per il periodo 23.2.2020 - 31.12.2021, i termini di:

\*\*18 mesi (a decorrere dall'acquisto dell'immobile) entro i quali l'acquirente della "prima casa" deve trasferire la propria residenza nel Comune di ubicazione dell'immobile acquistato;

\*\* 1 anno (a decorrere dalla cessione dell'immobile) entro cui il contribuente, che ha ceduto la propria "prima casa" acquistata con le agevolazioni in esame, deve acquistare un altro immobile da destinare ad abitazione principale, per non decadere dalle stesse (in caso di cessioni avvenute entro 5 anni dall'acquisto);

\*\* 1 anno (a decorrere dall'acquisto della nuova "prima casa" con le relative agevolazioni) entro cui il contribuente deve cedere l'abitazione già posseduta, per non decadere dalle predette agevolazioni.

#### **ATTENZIONE**

Tale sospensione riguarda anche il termine di 1 anno per il riconoscimento del credito d'imposta di cui all'art. 7, Legge n. 448/98 a favore del contribuente che ha ceduto la propria abitazione acquistata con le agevolazioni "prima casa" ed ha acquistato un altro immobile "prima casa".

Via Fr.lli Cervi, 10 Limbiate (MB)

**Tel-Fax** 02 99 69 21 73

**E-Mail** [posta@studiodileone.it](mailto:posta@studiodileone.it)

**Web** [www.studiodileone.it](http://www.studiodileone.it)

Iscrizione Albo Dottori Commercialisti n. **1491A**



**Studio Di Leone**

**COMMERCIALISTA**

#### **COSTI DEL GENERAL CONTRACTOR ESCLUSI DAL SUPERBONUS 110%**

La spesa relativa al compenso per il servizio reso da parte del general contractor, a titolo di costi organizzativi e di coordinamento delle attività che gli sono state affidate dal condominio committente, non può essere oggetto di detrazione da parte dei condòmini nell'ambito del superbonus.

È la risposta fornita in questi giorni dalla direzione regionale delle Entrate della Lombardia (interpello 904-334/2021)

L'agenzia delle Entrate boccia la detrazione delle attività di mero coordinamento

C'è un'apertura importante: possibile riaddebitare le fatture dei professionisti ai fini della detrazione nel quadro del 110 per cento: rientrano, infatti, nel superbonus tutti i servizi professionali necessari per lo svolgimento dei lavori e per l'effettuazione delle pratiche amministrative e fiscali, anche nel caso in cui tali costi siano sostenuti (tramite un mandato senza rappresentanza) dal general contractor e poi riaddebitati al committente. Queste spese professionali possono, quindi, essere inserite dal general contractor in fattura e regolarmente detratte. In altre parole, sono tagliati fuori i general contractor puri, che fanno solo il coordinamento, mentre possono rientrare quelli che si pongono come "interlocutori unici" per l'espletamento dei vari interventi e che fatturano le spese per lavori e prestazioni al committente.

5

Via Fr.lli Cervi, 10 Limbiate (MB)

**Tel-Fax** 02 99 69 21 73

**E-Mail** [posta@studiodileone.it](mailto:posta@studiodileone.it)

**Web** [www.studiodileone.it](http://www.studiodileone.it)

Iscrizione Albo Dottori Commercialisti n. **1491A**