

## EDITORIALI

---

### ***Euroconference In Diretta: la top 10 dei quesiti della puntata del 12 ottobre***

di Lucia Recchioni, Sergio Pellegrino

La **sedicesima puntata** di Euroconference In Diretta ha visto concludersi, nell'ambito della sessione **"adempimenti e scadenze"**, l'analisi dedicata **agli ultimi controlli prima dell'invio degli Isa**.

Come di consueto, però, anche altri sono stati gli argomenti analizzati: oltre alle **ultime novità della settimana**, sono state approfondite alcune peculiarità del **credito d'imposta sui canoni di locazione**, e, nell'ambito dello speciale **"agevolazioni edilizie"**, sono stati chiariti alcuni dubbi in merito alla **spettanza del superbonus nell'ambito degli interventi di demolizione e ricostruzione**.

Numerosi sono stati quindi i **quesiti** ricevuti: le **risposte** verranno caricate, a partire da oggi, sulla **Community di Euroconference In Diretta** su *Facebook*, nonché nella sezione materiali di **Euroconference In Diretta** sulla piattaforma *Evolution*.

Anche oggi, come le scorse settimane, pubblichiamo poi la **nostra top 10 dei quesiti** che abbiamo ritenuto **più interessanti**, con le **relative risposte**.

Sul **podio**, questa settimana, per noi ci sono:

- 3. CREDITO D'IMPOSTA LOCAZIONI E AFFITTO D'AZIENDA**
- 2. PRESTAZIONI NON FATTURATE NON RILEVANTI PER GLI ISA**
- 1. ASSEMBLEE IN VIDEOCONFERENZA FINO AL 31.12.2020**

Per aderire alla **Community** di **Euroconference In Diretta** ?  
<https://www.facebook.com/groups/2730219390533531/>

**# 10**

**Utilizzo credito d'imposta locazione**

***Cessione credito d'imposta locazione al locatore: in quale lasso temporale può essere ceduto e fruito rispettivamente dal cedente e dal cessionario?***

**A. A.**

---

Come espressamente previsto nel comma 1 e nel comma 2, lettera b), dell'articolo 122 del Decreto Rilancio, il credito d'imposta può essere ceduto *"a decorrere dalla data di entrata in vigore del presente decreto e fino al 31 dicembre 2021"*.

Il cessionario potrà utilizzare il credito nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel corso del quale il credito è stato ceduto, oppure in compensazione.

Sempre con riferimento al cessionario, deve essere evidenziato che la quota di credito non utilizzata nell'anno non può essere utilizzata negli anni successivi e non può essere richiesta a rimborso.

In tali casi, il credito non utilizzato può essere oggetto di ulteriore cessione solo nell'anno stesso.

## **# 9**

**Interventi "trainati": data inizio lavori antecedente il 30.06.2020**

---

***Superbonus. Chiedo per cortesia se potete confermare che per accedere al 110% per gli interventi "trainati" è necessario che l'inizio attività dell'intervento debba essere successiva al 30 giugno 2020.***

**F. SNC DI L. B. & C.**

---

Al fine di fornire risposta al quesito prospettato, meritano di essere richiamati i chiarimenti offerti dalla circolare 24/E/2020.

Con riferimento alla condizione, richiesta dalla norma, che gli interventi trainati siano effettuati congiuntamente agli interventi trainanti ammessi al superbonus, deve ritenersi che tale condizione sia soddisfatta se *"le date delle spese sostenute per gli interventi trainati, sono ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti"*.

Pertanto, ai fini dell'applicazione del superbonus, le spese sostenute per gli interventi trainanti devono essere effettuate nell'arco temporale di vigenza dell'agevolazione, mentre le spese per

gli interventi trainati devono essere sostenute nel periodo di vigenza dell'agevolazione e nell'intervallo di tempo tra la data di inizio e la data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti.

Se ne può desumere, quindi, che ad assumere rilievo è la data di sostenimento delle spese, e non quella di inizio lavori.

## # 8

### Credito d'imposta locazioni e ravvedimento

---

***Un soggetto ha goduto del credito d'imposta sulle locazioni senza averne i pieni requisiti. Può riversarlo con ravvedimento?***

**P. C. C.**

---

Al caso illustrato è possibile applicare la disciplina del ravvedimento operoso ex articolo 13 D.Lgs. 472/1997 e relative riduzioni previste. Scegliendo tale via il contribuente sanerà la propria posizione ma dovrà provvedere, da un lato, alla restituzione spontanea del bonus locazioni non spettante e, dall'altro, alla corresponsione degli interessi e delle sanzioni ex articolo 13, comma 5, D.Lgs. 471/1997, ovvero dal 100% al 200%.

Per restituire il credito d'imposta non spettante e ridurre la sanzione minima del 100%, il contribuente, come sopra accennato, può avvalersi, quindi, del ravvedimento scegliendo tra la sua forma "breve", quella "entro 90 giorni", la "lungo o annuale" e, infine, la "biennale o la "ultra biennale".

Gli interessi legali dovuti sono fissati, dal 1° gennaio 2020, nella misura dello 0,05%, mentre la sanzione applicabile è del 10% (1/10 del 100%), in caso di bonus non spettante restituito entro i 30 giorni successivi alla data di commissione dell'errore, del 11,11% (1/9 del 100%), nell'ipotesi di restituzione dopo 30 giorni ma entro i 90, del 12,5% (1/8 del 100%), in caso di "correzione" oltre il 90 esimo giorno ma entro l'anno, del 14,29% (1/7 del 100%), nell'eventualità in cui il "pentimento" avvenga dopo il primo anno ma entro il secondo, e, infine, del 16,67% (1/6 del 100%), in caso di restituzione dopo i due anni.

I codici tributo da utilizzare, nello specifico, sono gli stessi usati per le compensazioni effettuate con il modello F24, ovvero il 6914, se si tratta del "credito d'imposta canoni di locazione botteghe e negozi, ex art. 65 del d. l. 17 marzo 2020, n. 18", come affermato dalla risoluzione dell'Agenzia delle entrate 13/E/2020, oppure il 6920, se si è indebitamente goduto del "credito d'imposta canoni di locazione leasing, concessione o affitto d'azienda - articolo 28 del decreto - legge 19 maggio 2020, n. 34", come affermato nella risoluzione 32/E/2020 dall'Agenzia delle entrate.

Si consiglia, infine, al contribuente, per tutelare la propria posizione da un'eventuale contestazione dell'Amministrazione finanziaria, di comunicare all'Agenzia delle Entrate di essersi ravveduto.

## # 7

### Snc escluse dal superbonus

---

***Un condominio sta effettuando la ristrutturazione per adeguamento antisismico; un condomino (Snc) già in possesso di autonomo impianto fotovoltaico può "agganciarsi" ai lavori condominiali per acquistare un accumulatore e godere del credito di imposta?***

**ST. ASS. B.**

---

No, in quanto i titolari di reddito d'impresa o professionale rientrano tra i beneficiari nella sola ipotesi di partecipazione alle spese per interventi trainanti effettuati dal condominio sulle parti comuni.

Le spese sulle singole unità, invece, sono escluse dal superbonus (ferma restando la possibilità di beneficiare delle altre detrazioni previste).

## # 6

### Accorpamento e suddivisione immobili

---

***Se i lavori si riferiscono a 2 immobili da cui se ne ottengono 3, il limite di spesa è riferito a 2 immobili o a 3?***

**S.D.**

---

Nel caso di interventi che comportino l'accorpamento di più unità abitative o la suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa, per l'individuazione del limite di spesa ammesso alla detrazione, vanno considerate le unità immobiliari censite in catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori.

## # 5

## Leasing finanziario escluso dal credito d'imposta locazioni

---

***Canone di leasing su immobile rientra nel credito imposta per affitti?***

**ST.C. DI M. O. E B.**

---

La circolare 14/E/2020 ha chiarito che il credito d'imposta per le locazioni è beneficiabile unicamente in relazione ai leasing operativi. La locazione finanziaria, invece, essendo caratterizzata dalla finalità traslativa dell'immobile, è assimilabile ad un acquisto tramite finanziamento e non può quindi fruire dell'agevolazione in esame.

## # 4

### Rivestimento del tetto escluso dal bonus facciate

---

***Il rivestimento del tetto (lamiera zincata) può rientrare nel "bonus facciate"? Ed i ponteggi?***

**ST.C. DI M. O. E B.**

---

I costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi, come, ad esempio, quelli per l'installazione dei ponteggi, rientrano tra le spese detraibili.

Deve tuttavia essere evidenziato che sono da considerarsi escluse dal bonus facciate le spese sostenute per interventi sulle "strutture opache orizzontali o inclinate" dell'involucro edilizio quali, ad esempio, coperture (lastrici solari, tetti).

## # 3

### Credito d'imposta locazioni e affitto d'azienda

---

***Canone di locazione immobile commerciale e canone affitto d'azienda che non comprende l'immobile: come va considerato il credito d'imposta?***

**M. L.**

---

L'articolo 28 D.L. 34/2020, nel disciplinare il nuovo credito d'imposta locazioni, riconosce il beneficio anche nel caso dei contratti di affitto d'azienda.

Più precisamente, viene stabilita quanto segue: *“Il credito d'imposta di cui al comma 1, in caso di contratti di servizi a prestazioni complesse o di affitto d'azienda, comprensivi di almeno un immobile a uso non abitativo destinato allo svolgimento dell'attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo, spetta nella misura del 30 per cento dei relativi canoni”*.

Il credito d'imposta, dunque, è sì riconosciuto nel caso di affitto d'azienda, ma soltanto nel caso in cui i contratti siano comprensivi di almeno un immobile non abitativo.

Nel caso di specie, quindi, si ritiene spettante esclusivamente il credito d'imposta calcolato sul canone di locazione.

Deve tuttavia rilevarsi un'importante eccezione.

Con la legge di conversione è infatti stato modificato l'articolo 77 D.L. 104/2020, prevedendo che, per le strutture turistico-ricettive, non solo il credito d'imposta per l'affitto d'azienda è determinato nella misura del 50%, ma anche che, qualora in relazione alla medesima struttura turistico-ricettiva siano stipulati due contratti distinti, uno relativo alla locazione dell'immobile e uno relativo all'affitto dell'azienda, il credito d'imposta spetta su entrambi i contratti.

Questa norma, tuttavia, lo si ribadisce, non opera con riferimento agli altri settori.

## # 2

### Prestazioni non fatturate non rilevanti per gli Isa

---

***Un avvocato ha emesso alcune fatture nell'anno 2019, ancora non riscalate. I relativi incarichi vanno conteggiati e indicati nel quadro C “Elementi specifici dell'attività” del modello Isa? Se avesse ricevuto solo un acconto?***

**P.L.V.**

---

Devono essere indicati nel quadro C del modello Isa soltanto gli incarichi con riferimento ai quali sono stati percepiti compensi, indipendentemente dall'anno in cui sono stati svolti o è stata emessa fattura.

D'altra parte, a fronte delle fatture rimaste insolte il professionista non ha percepito alcun compenso imponibile.

Assumono rilievo, invece, i pagamenti parziali, così come devono essere computati, nel numero complessivo degli incarichi dell'anno, anche quelli svolti negli anni passati ma incassati

nell'anno 2019.

## # 1

### Assemblee in videoconferenza fino al 31.12.2020

---

***In seguito alla proroga dello stato di emergenza di cui al DL125 del 07/10/20, la possibilità di celebrare le assemblee in videoconferenza (indipendentemente dalle previsioni statutarie) di cui all'art.73 del DL. 18/20, viene estesa al 31/01/2020?***

**A. G. S.**

---

Al fine di fornire una risposta al quesito prospettato, merita di essere richiamata brevemente l'evoluzione normativa che ha interessato la disciplina in esame.

L'articolo 106, comma 7, D.L. 18/2020, nell'introdurre le nuove disposizioni in materia di assemblee societarie, ha previsto che le stesse *"si applicano alle assemblee convocate entro il 31 luglio 2020 ovvero entro la data, se successiva, fino alla quale è in vigore lo stato di emergenza sul territorio nazionale"*.

Il D.L. 83/2020, nel prevedere l'estensione dello stato di emergenza fino al 15.10.2020, ha contestualmente prorogato i termini di una serie di disposizioni richiamate nell'allego 1 dello stesso decreto.

Tra tali disposizioni, tuttavia, non figurava il richiamato articolo 106 D.L. 18/2020, ma soltanto l'articolo 73, comma 4, dello stesso decreto, il quale riconosce la possibilità alle società, associazioni e fondazioni, nonché alle società cooperative e consorzi, di riunirsi in videoconferenza.

Alla luce del quadro fornito, dunque, erano sorti dubbi interpretativi, a seguito dei quali si è reso necessario l'intervento del legislatore con l'articolo 71 del Decreto Agosto, con il quale è stato precisato che *"alle assemblee delle società per azioni, delle società in accomandita per azioni, delle società a responsabilità limitata, delle società cooperative e delle mutue assicuratrici convocate entro il 15 ottobre 2020 continuano ad applicarsi le disposizioni dei commi da 2 a 6 dell'articolo 106 del decreto legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito con modificazioni dalla legge 24 aprile 2020n. 27"*.

Il legislatore, in questo modo, quindi, non ha esteso la vigenza dell'intero articolo 106, ma ha comunque richiamato parte della previsione (commi da 2 a 6): non è stata quindi estesa al maggior periodo di riferimento la possibilità di approvare il bilancio nel maggior termine di 180 giorni.

L'articolo 71 D.L. 104/2020 (Decreto Agosto) non ha subito modifiche ad opera della recentissima conversione in legge.

Nell'ambito del quadro appena tratteggiato si inserisce, infine, un'altra previsione normativa, ovvero il D.L. 125/2020, in vigore dallo scorso 8 ottobre, che ha prorogato lo stato di emergenza da Covid-19 al 31 gennaio 2021.

L'articolo 1 D.L. 125/2020 ha modificato il precedente D.L. 83/2020 (con il quale era stato disposto lo stato di emergenza fino al 15.10.2020), introducendo il richiamo, nell'allegato 1, numero 19-bis, all'articolo 106 D.L. 18/2020.

Grazie alla citata modifica normativa è stata prevista la proroga al 31 dicembre 2020 dell'efficacia dell'intero articolo 106 D.L. 18/2020, e non solo dei commi da 2 a 6.

Il suddetto termine, pertanto, risulta applicabile anche all'articolo 106, comma 1, D.L. 18/2020, in forza del quale *"In deroga a quanto previsto dagli articoli 2364, secondo comma, e 2478-bis, del codice civile o alle diverse disposizioni statutarie, l'assemblea ordinaria è convocata entro centottanta giorni dalla chiusura dell'esercizio"*.

Concludendo, deve ritenersi che sia possibile beneficiare delle previsioni di cui all'articolo 106 D.L. 18/2020, anche in materia di assemblee in videoconferenza, fino al prossimo 31 dicembre.

Per **aderire alla Community di Euroconference In Diretta**, gli interessati possono cercarci su Facebook o utilizzare il link <https://www.facebook.com/groups/2730219390533531/>



