

EDITORIALI

Euroconference In Diretta: la top 10 dei quesiti della puntata del 30 novembre

di Lucia Recchioni, Sergio Pellegrino

Seminario di specializzazione

LE CHIUSURE DI BILANCIO AL TEMPO DEL COVID

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

La **ventiduesima puntata** di **Euroconference In Diretta** si è aperta, come si consueva, con la **sessione “aggiornamento”**, nell’ambito della quale sono state analizzate **tutte le novità della scorsa settimana**.

Successivamente l’attenzione si è quindi soffermata su alcune indicazioni fornite dall’Agenzia delle entrate nella sua recente **guida dedicata alla fatturazione elettronica**, mentre, nell’ambito della **sessione “approfondimento”** è stato dato spazio al tema dei riassetti aziendali nel contesto del **riallineamento civilistico e fiscale**.

Nel corso dello speciale **“agevolazioni edilizie”**, infine, sono state approfondite le regole di ripartizione, fra i condomini, delle detrazioni per interventi su parti comuni.

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 la **nostra top 10 dei quesiti** che abbiamo ritenuto **più interessanti**, con le **relative risposte**.

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

3. SISMABONUS ACQUISTI: VENDITA ENTRO IL 31.12.2021

2. LASTRICO SOLARE RESTA SEMPRE “PARTE COMUNE”

1. CONDOMINIO PARZIALE E SUPERBONUS

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

10

Sostituzione caldaia nel singolo appartamento

Se all'interno del condominio un proprietario volesse cambiare la caldaia, l'intervento può essere considerato "trainante"? oppure è necessario che l'intervento riguardi le parti comuni?

P.F.

Al fine di fornire una risposta al quesito prospettato, si ricorda che l'articolo 119 del Decreto Rilancio riconosce il superbonus a fronte dei seguenti interventi "trainanti":

- a) interventi di isolamento termico delle superfici opache (c.d. "cappotto termico"),
- b) interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria,
- c) interventi sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria.

Non può pertanto beneficiare del superbonus il singolo condomino che sostituisce la propria caldaia.

9

Esercizio non coincidente con anno solare e rivalutazione

Una società che chiude il bilancio al 30-06-2020 può rivalutare un bene immobile riscattato nel novembre 2019 (esercizio in corso al 31-12-2019) nel prossimo bilancio che si chiude al 30-06-2021?

S.C. SRL

In forza delle previsioni di cui all'articolo 110 del Decreto Agosto, è possibile rivalutare i beni

risultanti dal bilancio di esercizio in corso al 31.12.2019 (quindi, nel caso di specie, i beni devono risultare dal bilancio chiuso al 30.06.2020).

Essendo il bene risultante nel bilancio al 30.06.2020, in quanto riscattato nel novembre 2019, è possibile la rivalutazione.

La rivalutazione deve essere eseguita nell'esercizio successivo, ovvero nell'esercizio che si chiude il 30.06.2021.

Si ricorda, infine, che sono esclusi dalla disposizione in esame gli immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività di impresa.

8

Condominio e comunicazione della cessione

Con riferimento ad un condominio, non riesco a fare la comunicazione della cessione del superbonus tramite la procedura web. Sbaglio qualcosa?

D. S.r.l.

Il Provvedimento 08.08.2020 espressamente chiarisce che *“La comunicazione relativa agli interventi eseguiti sulle unità immobiliari è inviata dal beneficiario della detrazione, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario di cui all'articolo 3, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica n. 322 del 1998, mediante il servizio web disponibile nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate oppure mediante i canali telematici dell'Agenzia delle entrate”*.

Lo stesso provvedimento, invece, con riferimento alla comunicazione relativa agli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici, precisa quanto segue: *“La comunicazione relativa agli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici è inviata dall'amministratore di condominio, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario di cui all'articolo 3, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica n. 322 del 1998, esclusivamente mediante i canali telematici dell'Agenzia delle entrate”*.

Deve quindi ritenersi che la procedura web possa essere utilizzata soltanto nel caso in cui gli interventi siano stati effettuati sulle singole unità immobiliari; se l'intervento è stato effettuato sulle parti comuni degli edifici si rende invece necessario utilizzare l'apposito software disponibile e inviare il file attraverso i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate (Entratel/Fisconline).

7

Fattura elettronica, sconto e cessione del credito

In caso di sconto in fattura, come devo compilare la fattura elettronica?

L.O.

Al fine di fornire una risposta al quesito prospettato assumono rilievo i chiarimenti offerti da Assosoftware con le sue Faq del 09.11.2020.

Le citate Faq precisano infatti quanto segue: *“AssoSoftware, considerato che lo sconto non deve intaccare imponibile e imposta della fattura, suggerisce le seguenti indicazioni di compilazione del file xml:*

Inserire l'importo dello sconto applicato nel tag 2.1.1.8.3 <Importo>, riferito al blocco 2.1.1.8 <ScontoMaggiorazione>. Riportare nel tag 2.2.1.16.2 <RiferimentoTesto> del blocco <AltriDatiGestionali> della riga della prestazione la descrizione “Sconto praticato in base all'articolo 121 del decreto-legge n. 34 del 2020”.

6

Visto di conformità: massimale di 3 milioni di euro

Quale deve essere il massimale della polizza per il visto di conformità superbonus?

P.D.T.

Come ricordato dal Cndcec nella sua check-list, *“Il massimale della polizza deve essere adeguato al numero dei contribuenti assistiti, nonché al numero dei visti di conformità, delle asseverazioni e delle certificazioni tributarie rilasciati e, comunque, non deve essere inferiore a euro 3.000.000”.*

5

Nuovo codice natura Iva N6.9: quando usarlo?

Le nuove specifiche tecniche prevedono il codice N6.9 “inversione contabile – altri casi”. Quando va usato?

G.L.

Il codice natura N6.9 deve attualmente ritenersi inutilizzabile, in quanto è stato previsto per ipotesi di *reverse charge* che il legislatore potrebbe introdurre in futuro.

4

Rivalutazione Decreto Agosto dopo la rivalutazione solo civilistica

Ai sensi del D.L. 185/2008, una Srl ha rivalutato ai soli fini civilistici un'unità immobiliare.

Ora la stessa società può beneficiare delle disposizioni del Decreto Agosto? Se sì, con quali procedure?

F.L.

L'articolo 110 del decreto Agosto permette di adeguare i valori fiscali ai maggiori valori civilistici dei beni d'impresa iscritti nel bilancio dell'esercizio in essere al 31/12/2019.

Il riconoscimento dei valori si lega inderogabilmente, da un lato, al versamento dell'imposta sostitutiva con aliquota pari al 3%, e, dall'altro, alla necessità di colmare interamente il differenziale esistente tra il costo civile e fiscale dei beni, non essendo, difatti, consentito il riallineamento parziale del differenziale di valore.

Secondo la circolare AdE 14/E/2017 la disciplina del riallineamento, orientata al riconoscimento fiscale dei valori rappresentati in bilancio, non genera incrementi delle poste del patrimonio netto dell'impresa e non comporta la necessità di porre in essere interventi specifici durante l'iter di approvazione del bilancio.

Secondo il dettato dell'articolo 10 del D.M. 162/2001, inoltre, il riconoscimento fiscale dei maggiori valori deve essere richiesto per mezzo del modello Redditi.

Il menzionato riconoscimento è, tuttavia, correlato all'accantonamento, per un ammontare corrispondente agli importi da adeguare, di un'apposita riserva al netto dell'imposta sostitutiva alla quale deve essere applicata la disciplina della sospensione dall'imposta, propria dei saldi di rivalutazione, la cui allocazione comporta un intervento in fase di formazione e approvazione del bilancio afferente all'esercizio in cui il riallineamento viene a concretizzarsi. Qualora si manifestasse l'insufficienza o la mancanza di riserve è possibile rendere indisponibile una quota del capitale sociale, in quanto l'imputazione a capitale della riserva non fa venir meno la sospensione dell'imposta.

Infine, si evidenzia che non risulta possibile procedere al riallineamento nella circostanza in

cui, all'interno del patrimonio netto del bilancio relativamente al quale si procede al perfezionamento della rivalutazione, non vi sia la capienza per vincolare una riserva di importo corrispondente ai valori da adeguare (circolare 13/E/2014).

3

Sismabonus acquisti: vendita entro il 31.12.2021

Sismabonus acquisti. Perché si parla di vendita entro il 31 dicembre 2021? Il comma 1-septies non prevede che gli immobili possano essere alienati entro 18 mesi?

T.L.

L'Agenzia delle entrate, con un orientamento ormai costante e ribadito anche nella recente risposta all'istanza di interpello n. 558/2020, valorizza il termine ultimo del 31.12.2021 previsto dalla disciplina del sismabonus e ritiene non sufficiente che la fine dei lavori avvenga entro questo termine ma richiede che l'atto di acquisto relativo agli immobili oggetto dei lavori sia stipulato entro il 31 dicembre 2021.

Questo, evidentemente, condiziona molto l'effettiva fruizione del sismabonus acquisti.

2

Lastrico solare resta sempre "parte comune"

Se il lastrico solare è di proprietà del singolo condomino, si applicano comunque i massimali per le parti comuni?

S.T.

Anche se il lastrico solare è di proprietà del singolo condomino, si tratta comunque una parte comune (ne rappresenta il tetto) e gli interventi richiedono quindi l'approvazione dell'assemblea del condominio. L'assemblea delibererà che i lavori saranno effettuati dal singolo condomino, ma i massimali di costo previsti per poter beneficiare della detrazione resteranno sempre quelli previsti per le parti comuni degli edifici. Sul punto si rinvia alla risposta all'istanza di interpello n. 499/2020.

1

Condominio parziale e superbonus

Un condominio è composto da 4 palazzine che condividono la caldaia, il vialetto d'ingresso e un giardino. Per il superbonus gli interventi devono riguardare tutte e 4 le palazzine?

D.D.F.

Ai sensi dell'articolo 1123, comma 3, cod. civ., *“Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità”*. Si parla, in questi casi, di “condominio parziale”.

Al fine di poter individuare, quindi, quali sono i requisiti da rispettare per poter beneficiare del c.d. “superbonus” si rende necessario capire quale intervento si vuole effettuare.

Se, infatti, si scegliesse di sostenere una spesa per il c.d. “cappotto termico” assumerebbe rilievo la condizione della singola palazzina; se, invece, l'intervento dovesse riguardare l'impianto di riscaldamento comune, sarebbe necessario considerare la condizione di tutte e quattro le palazzine.

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

