

EDITORIALI

Euroconference In Diretta: la top 10 dei quesiti della puntata del 18 gennaio

di Lucia Recchioni, Sergio Pellegrino

Master di specializzazione

LA REDAZIONE DEL BILANCIO 2020: ASPETTI ORDINARI E STRAORDINARI

Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

La **26esima 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 sui **nuovi modelli 730, Cu, Iva e 770 per l’anno 2021**, mentre, nel corso dello speciale “**agevolazioni edilizie**”, sono stati esaminati alcuni **casi** riguardanti **interventi su edifici con più unità immobiliari** e parti comuni di proprietà di un **unico soggetto** (o di più comproprietari), alla luce della modifica intervenuta con la **Legge di bilancio 2021**.

La sessione **approfondimento**, infine, è stata dedicata al tema dell’**accordo preventivo con l’Amministrazione Finanziaria** per la definizione delle annualità precedenti.

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. RATE DELLE CARTELLE DI PAGAMENTO RINVIATE AL 01.03.2021

2. PRESTAZIONI DI DIAGNOSI ESEGUITE DALLE FARMACIE ED ESENZIONE IVA

1. SUPERBONUS: LIMITE DI 4 UNITÀ E PERTINENZE

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

10

Immobili in affitto e superbonus

Nel caso di un immobile dato in affitto. Ai fini del beneficio del superbonus 110%, il credito nasce in capo al locatario o in capo al proprietario? questo perché se il proprietario ha più di due immobili, il credito potrebbe essere utilizzato dal locatario.

S. F. SAS

Al ricorrere di tutte le condizioni previste dalla norma agevolativa, il superbonus può spettare anche al locatario se, al momento dell'inizio dei lavori (o al momento del pagamento delle spese, se precedente) è parte di un contratto di locazione regolarmente registrato e ha il consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

La mancanza di un contratto di locazione registrato non può essere successivamente sanata (neanche in caso di regolarizzazione).

9

Limiti di spesa non sovrapponibili per i singoli interventi

Se le unità sono indipendenti, ma c'è il condominio, posso considerare il condominio per gli interventi sulle parti comuni e i limiti individuali per quelli sulle unità?

S.A.

No, si rende necessario verificare se trattasi di un condominio o di unità funzionalmente indipendenti e conseguentemente applicare la disciplina di riferimento (con i relativi limiti).

8

Immobili locati ad una S.r.l.: spettanza superbonus

Una persona fisica che possiede immobili abitativi locati ad una Srl per uso locazione turistica può fruire del superbonus?

B. F.

Con la circolare 24/E/2020 l'Agenzia delle entrate ha limitato l'ambito di applicazione del superbonus ai soli interventi sulle unità immobiliari a destinazione abitativa.

In linea con i precedenti chiarimenti di prassi, inoltre, può ritenersi che la destinazione abitativa o meno dell'immobile debba essere valutata con riferimento all'effettivo uso dello stesso, e non avuto riguardo alla classificazione catastale.

Gli immobili in questione, dunque, essendo attualmente destinati allo svolgimento di un'attività commerciale, non sembrano rispettare i requisiti previsti.

La circostanza che l'immobile sia di proprietà di una persona fisica che non svolge attività d'impresa è invece irrilevante ai fini della disciplina in esame, anche alla luce dei chiarimenti recentemente offerti dall'Agenzia delle entrate con la circolare 30/E/2020 (*"L'applicazione di tale criterio «oggettivo» comporta, come logica conseguenza, l'esclusione dal superbonus degli immobili non residenziali anche se posseduti da soggetti che non svolgono attività di impresa, arti o professioni"*).

7

Definizione di immobili "residenziali" e interventi trainanti

Immobile di unico proprietario con n.1 A/3, n.1 C/1 ed n.1A/10 potrebbe usufruire del 110 per gli interventi trainanti per cappotto. Gli interventi trainati saranno effettuati solo nell'immobile civile.

B.L.

Nella circolare 24/E/2020 l'Agenzia delle entrate ha precisato che, in caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio, le spese possono essere considerate ai fini del calcolo della detrazione soltanto se riguardano un edificio residenziale considerato nella sua interezza.

Utilizzando un principio di "prevalenza" è necessario quindi verificare che la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza sia superiore al 50 per cento: in tal

caso è possibile beneficiare del superbonus per tutti gli interventi sulle parti comuni dell'edificio.

Sebbene le conclusioni appena esposte siano state richiamate dall'Agenzia delle entrate con riferimento ai soli condomini, si ritiene che le stesse regole possano trovare applicazione anche nel caso di edifici interamente posseduti da un unico proprietario, i quali possono beneficiare del superbonus in considerazione delle recenti novità introdotte dalla Legge di bilancio 2021.

6

Credito d'imposta locazioni fino al 30.04.2021

Il bonus affitto 2021 è prorogato al 30/4/2021 solo per le imprese del settore turismo, agenzie di viaggio e tour operator e non anche a quelle che rientrano nell'Allegato 1 del Decreto Ristori?

S. S.

Il credito d'imposta locazioni è riconosciuto fino al 30.04.2021 soltanto per le imprese turistico-ricettive, le agenzie viaggi e i *tour operator*.

5

Sospensione Covid e dichiarazione Iva

Chi non ha pagato il saldo IVA 2019 entro il 16/03/2020 per sospensione covid ma ha pagato il 50% già entro il 31/12/2020 e il restante 50% lo sta pagando in 24 rate mensili, cosa indica nel rigo VA16?

C.A.S.

Come chiariscono le istruzioni, il rigo VA16 "è riservato ai soggetti che, essendone legittimati, non hanno effettuato nel 2020, alle scadenze previste, i versamenti Iva (compreso il saldo relativo al 2019) avvalendosi delle disposizioni di sospensione emanate a seguito dell'emergenza sanitaria da Covid-19".

Nel campo 1 deve essere indicato il codice collegato alla disposizione che ha consentito il rinvio: per individuare il corretto codice da indicare è necessario far riferimento a quanto chiarito dalle istruzioni.

Ad esempio, i soggetti di cui all'articolo 61 D.L. 18/2020, che hanno potuto beneficiare della sospensione dei termini per il versamento dell'Iva in scadenza a marzo 2020, devono indicare il codice 4.

Nel campo 2 deve essere poi indicato l'importo dei versamenti sospesi in virtù della disposizione normativa individuata dal codice indicato nella casella 1.

Alla luce di quanto precisato dalle istruzioni si ritiene dunque che, nel caso di specie, debba essere indicato l'intero importo sospeso a marzo, e non solo quello non versato alla data di presentazione della dichiarazione.

4

Versamenti sospesi e corretta compilazione modello Iva

In VA (dichiarazione Iva) indico i versamenti sospesi per Covid, ma dovrò indicare (in qualche altro quadro) il momento in cui il versamento è stato fatto sempre nel 2020?

S. V.

No, non è previsto alcun campo in cui devono essere indicate le date dei versamenti effettuati (o le date, successive alla presentazione della dichiarazione, in cui i suddetti versamenti dovranno essere effettuati).

Nel rigo VL30 dovranno essere indicati gli importi versati sino al momento di presentazione della dichiarazione, ma senza specifica indicazione della data di versamento.

3

Rate delle cartelle di pagamento rinviate al 01.03.2021

Le rate non versate delle cartelle esattoriali devono essere versate entro il 31/03/2021?

B. L.

Con il D.L. 3/2020 sono stati sospesi i pagamenti in scadenza dall'8 marzo 2020 al 31 gennaio 2021, che dovranno essere effettuati entro il mese successivo alla scadenza del periodo di sospensione: dunque, entro il 28 febbraio 2021.

Siccome il 28 febbraio cade di domenica, i versamenti dovranno essere effettuati entro il 1°

marzo.

2

Prestazioni di diagnosi eseguite dalle farmacie ed esenzione Iva

Sono sorte perplessità sulle prestazioni di diagnosi eseguite dalle farmacie con l'utilizzo dei tamponi rapidi per covid. La prestazione è esente ex art.10 dpr 633 o segue l'esenzione dei beni anti covid?

Q. L.

L'articolo 1, comma 452, L. 178/2020 (Legge di bilancio 2021) espressamente prevede quanto segue: *“le cessioni della strumentazione per diagnostica per Covid-19 ... e le prestazioni di servizi strettamente connesse a tale strumentazione sono esenti dall'imposta sul valore aggiunto, con diritto alla detrazione dell'imposta ai sensi dell'articolo 19, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, fino al 31 dicembre 2022”*.

Pare quindi potersi ritenere che assumano rilievo, nell'ambito della nuova normativa, anche le prestazioni di servizio strettamente connesse, come le prestazioni di diagnosi da parte delle farmacie.

1

Superbonus: limite di 4 unità e pertinenze

Nel calcolo delle 4 unità si contano anche le pertinenze? Es. edificio composto da 4 abitazioni e 4 garage con unico proprietario rientra nel superbonus?

C. E.

Sì, in quanto la norma espressamente richiama gli *“interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate”*, non limitando dunque il computo alle sole unità abitative.

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

