

AGEVOLAZIONI

Telefisco 2021: i chiarimenti delle Entrate in sintesi

di Lucia Recchioni

Master di specializzazione

LA REDAZIONE DEL BILANCIO 2020: ASPETTI ORDINARI E STRAORDINARI

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

Nell'ambito del **consueto appuntamento annuale con Telefisco**, l'Agenzia delle entrate è tornata a rispondere ad alcuni quesiti.

Di seguito si richiamano, in una **tabella di sintesi**, alcune delle risposte ritenute più interessanti.

Credito d'imposta locazioni

Il credito d'imposta locazioni è riconosciuto (per i mesi di competenza), dopo il **pagamento del canone**, che può avvenire anche nell'anno 2021.

In caso di **cessione del credito d'imposta locazione**, il cessionario che ha comunicato l'accettazione entro il 31.12.2020 può:

- **utilizzare il credito in compensazione entro l'anno** (la quota non utilizzata non può essere utilizzata negli anni successivi),
- utilizzare il credito **nella dichiarazione dei redditi 2021** (relativa all'anno 2020), in compensazione dei **debiti d'imposta a saldo relativi al periodo d'imposta 2020**.

Si evidenzia che, nella risposta, l'Agenzia delle entrate attribuisce rilievo al "**momento di accettazione**", sebbene nel **Provvedimento del 01.07.2020** vi sia un chiaro richiamo al "**31 dicembre dell'anno in cui è stata comunicata la cessione**".

L'Iva **totalmente indetraibile** costituisce una componente di costo del **canone di locazione** che incide sul **calcolo del credito d'imposta**. L'Iva parzialmente indetraibile no.

Un'**impresa multiattività** (come, ad esempio, un albergo con ristorante) può beneficiare dell'estensione del credito d'imposta locazioni previsto per le attività "**turistico-ricettive**" soltanto se tale è la sua **attività principale**. Assume rilievo il **valore dei ricavi** rispetto ai **ricavi generali** dell'ultimo periodo d'imposta per il quale è stata presentata la dichiarazione dei redditi.

Il credito d'imposta compete al **locatario** in relazione al **canone pagato al locatore**, anche nel caso in cui lo stesso immobile sia **concesso in sublocazione**. L'Agenzia delle entrate, dunque, **non**

richiede un ricalcolo del canone di locazione, per tener conto di quanto ricevuto dal locatario nell'ambito della sublocazione.

L'utilizzo in compensazione del credito d'imposta locazioni per il mese di **giugno**, ovvero luglio per le attività stagionali, **prima dell'autorizzazione della Commissione europea (decisione del 28.10.2020 n. C-2020 7595 final)** comporta l'applicazione di una **sanzione pari al 30%** del credito indebitamente compensato. È possibile il **ravvedimento**.

Superbonus

Le **cooperative sociali**, in quanto Onlus di diritto, **possono beneficiare del superbonus** (si ricorda che, in questo caso, non rileva la tipologia dell'immobile e non trova applicazione il limite delle due unità immobiliari).

Se un edificio è composto da **quattro unità** riconducibili ad un unico proprietario, e una unità di proprietà dell'**impresa individuale** dello stesso, il superbonus **non risulta comunque spettante**. Si tratta, infatti, sempre di un edificio con più di quattro unità di proprietà dello stesso soggetto.

La superficie complessiva delle unità immobiliari **destinate a residenza** deve essere **sempre superiore al 50%**.

In caso di interventi su **unità funzionalmente indipendenti** devono essere emesse **distinte fatture per ciascun proprietario**, per gli interventi sulla propria unità.

Per gli interventi sull'edificio con **non più di quattro unità immobiliari, di proprietà di un unico soggetto**, è necessario far riferimento ai **limiti di spesa previsti per i condomini**.

Esterometro e fatturazione elettronica

Credito d'imposta beni strumentali

Il credito d'imposta non utilizzato nell'anno di riferimento **può essere utilizzato nel corso dei periodi d'imposta successivi**.

Non sono stati invece forniti chiarimenti con riferimento alla **“sovraposizione” temporale** che è sorta a seguito della previsione, nella **Legge di bilancio 2021**, del **nuovo credito d'imposta beni strumentali**, spettante per **gli investimenti effettuati dal 16.11.2020**.

Rivalutazione beni d'impresa

L'**articolo 110 del Decreto Agosto** prevede la possibilità di rivalutare i beni d'impresa **risultanti in bilancio al 31.12.2019**; la rivalutazione deve essere eseguita nell'esercizio successivo. Pertanto, i **beni in leasing possono essere oggetto di rivalutazione** soltanto se **sono stati riscattati entro l'esercizio in corso al 31.12.2019**.

Ivie e Brexit

Dal **1° gennaio 2021** la **base imponibile dell'Ivie** per gli **immobili situati nel Regno Unito** deve essere determinata applicando il **criterio generale del costo risultante dall'atto di acquisto** (e **non più il criterio “catastale”**)

Accertamento e contenzioso

Se un **ente non commerciale** ha presentato, per errore, il **modello Redditi Sc**, può presentare una **dichiarazione integrativa e correggere l'errore**: la dichiarazione, infatti, è **irregolare e non nulla**.

La controversia avente ad oggetto un **atto di recupero di un credito inesistente non** può essere definita con la **conciliazione**.