

## Norme & Tributi

### Fisco

# Barriere architettoniche, sì allo sconto in fattura

## Casa

L'Economia chiarisce i dubbi sull'applicazione del 110% in un'interrogazione

Il general contractor è un appaltatore e non può essere un mandatario

Saverio Fossati  
Giuseppe Latour

Applicazione più semplice del 110% alla rimozione di barriere architettoniche. È quanto emerge da una risposta del ministero dell'Economia a un'interrogazione, con primo firmatario Gian Mario Fragomeli (Pd), in commissione Finanze alla Camera.

Sull'applicazione del superbonus alle barriere architettoniche sono stati sollevati, nelle ultime settimane, diversi problemi di coordinamento normativo, che stanno creando dubbi tra gli operatori.

### Maglie larghe per le barriere

Il ministero dell'Economia, allora, prova a chiarirli e spiega che «relativamente alle spese sostenute dal 1° gennaio 2021», per la rimozione di barriere architettoniche, «in alternativa alla fruizione diretta» può essere esercitata «l'opzione per un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto» o la cessione del credito.

Non solo. Il Mef dice anche che la presenza nell'edificio di persone di età superiore a 65 anni è «irrilevante ai fini dell'applicazione del benefi-

cio». La circolare 19/E del 2020 dell'agenzia delle Entrate ha, infatti, chiarito che la detrazione per questo tipo di interventi spetta «anche in assenza di disabili nell'unità immobiliare o nell'edificio».

Un'impostazione che vale anche in materia di pertinenze. Qui si spiega che «in assenza di specifiche indicazioni», le pertinenze non vanno considerate autonomamente, ai fini del conteggio delle unità immobiliari. Diverso il ragionamento se guardiamo al limite di spesa. Bisogna tenere, infatti, conto anche delle pertinenze: quando ci siano quattro unità e quattro pertinenze, il calcolo si effettuerà moltiplicando per otto.

Qualche chiarimento arriva anche in materia di pertinenze. Qui si spiega che «in assenza di specifiche indicazioni», le pertinenze non vanno considerate autonomamente, ai fini del conteggio delle unità immobiliari. Diverso il ragionamento se guardiamo al limite di spesa. Bisogna tenere, infatti, conto anche delle pertinenze: quando ci siano quattro unità e quattro pertinenze, il calcolo si effettuerà moltiplicando per otto.

### Appalto e non mandato

Sul fronte del complesso rapporto con la figura del general contractor (o contraente generale) si è svolto ieri il webinar organizzato dall'Ordine dei dottori commercialisti di Asti, Confedilizia e Sole 24 Ore, nel corso del quale il presidente dell'Ordine di Asti, Angelo Dabbene, ha illustrato le perplessità sull'ipotesi di usare la formula del «mandato senza rappresentanza» nel rapporto contrattuale tra committente e Gc, ricordando le recenti risposte a interpello 261 e 254 che hanno escluso la possibilità di includere le superbonus le attività che non abbiano diretta correlazione con l'intervento.

Pier Paolo Bosso (presidente di Confedilizia Piemonte e Val d'Aosta) ha esposto i rischi di delibere condominiali poco chiare, che possono pro-

durere equivoci con pesanti riflessi fiscali, e la necessità che ogni polizza assicurativa del professionista serva a coprire il singolo cantiere.

A chiarire alcuni aspetti fondamentali del rapporto tra fiscalità e Codice civile è stato il funzionario incaricato dalla Dre Piemonte Silvio Rivetti, che ha precisato che esiste una profonda differenza tra il Gc considerato all'interno di un rapporto di appalto piuttosto che di mandato. Il mandatario, ha detto Rivetti, non sopporta il rischio d'impresa e non è quindi un imprenditore, è invece un appaltatore o subappaltatore quando compie una serie di azioni, come chiarito nella risoluzione 111/E/2008: «La figura del Gc appare assimilabile a quella di un appaltatore: un imprenditore che, con propria organizzazione, s'impegna nei confronti del committente a realizzare un'opera (o a svolgere un servizio) verso corrispettivo, assumendosi il rischio d'impresa relativo», soprattutto se il Gc ha le competenze per garantire il completamento dei lavori.

Passando a esaminare le risposte a interpello delle Dre Lombardia e delle Entrate, Rivetti ha precisato che le prestazioni di mero coordinamento di un Gc «privo di competenze e strutture operative» sono escluse dal superbonus. Deve esistere tra spese detraibili e interventi una connessione qualificata, «stretta» e non generica. Mentre sulla risposta 254/2021, benché favorevole al contribuente, Rivetti ha ricordato che il Gc, se appaltatore, paga le fatture dei professionisti al 22% e le rifatture al 10% al committente: la differenza del 12% potrebbe essere contestata al committente che la detrae nell'ambito del 110 per cento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Bonus ricostruzione solo sugli acquisti di immobili finiti

### Agenzia delle Entrate

L'agevolazione non può riguardare edifici in costruzione

Angelo Busani

L'agevolazione concessa fino al 31 dicembre 2021 per l'acquisto di fabbricati da demolire e ricostruire o da sottoporre a un intervento di recupero (imposte di registro, ipotecaria e catastale ridotte alla misura fissa) a condizione che nei dieci anni successivi alla data del rogito di acquisto venga venduto almeno il 75% del fabbricato, si perde se l'alienazione infra decennale abbia a oggetto non unità immobiliari «finite» ma unità immobiliari in corso di costruzione (e, quindi, accatastate nella categoria F/3).

È quanto l'agenzia delle Entrate afferma nella risposta a interpello n. 305 del 29 aprile 2021 con riferimento al beneficio fiscale dettato dall'articolo 7 del Dl 34/2019. Esso compete a condizione che:

- l'acquisto sia effettuato entro il 31 dicembre 2021 da imprese (sia ditte individuali che società) le quali svolgano attività di costruzione o ristrutturazione di edifici;
- l'acquisto abbia a oggetto un «intero fabbricato», di qualunque tipologia (abitativa, artigianale, industriale, terziaria, eccetera);
- il soggetto acquirente, entro 10 anni dalla data di acquisto, provveda:
  - 1 alla demolizione e ricostruzione di un nuovo fabbricato an-

che con variazione volumetrica; oppure:

- 2 alla esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia; con il risultato che il nuovo fabbricato deve risultare conforme alla normativa antisismica e deve conseguire una delle classi energetiche A, B o NZEB (Near Zero Energy Building);
- 3 all'alienazione di almeno il 75% del volume del nuovo fabbricato.

Se i presupposti predetti vengono violati, si rendono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sanzione pari al 30% delle stesse imposte. Sono altresì dovuti gli interessi di mora a decorrere dalla data di acquisto del fabbricato.

Secondo l'Agenzia, l'alienazione non può concernere unità immobiliari «in corso di costruzione», ma deve avere a oggetto unità ultimate, non fosse altro perché si deve trattare di porzioni di edificio che, come sopra accennato, devono avere una data prestazione energetica, ciò che non può concretarsi nel caso di lavori di costruzione in corso. L'Agenzia, in sostanza, non dà peso alla considerazione dell'interpellante secondo la quale anche la vendita di porzioni di edificio in corso di costruzione risponde alla filosofia della disposizione di favore, vale a dire lo scopo di agevolare la riqualificazione del tessuto urbano esistente, cercando di ridurre la «consumazione» in senso urbanistico di nuovo territorio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

posizione che può dirsi ormai consolidata della Cassazione.

di Luigi Lovecchio

La versione integrale dell'articolo su: [ntplusfisco.ilsole24ore.com](https://ntplusfisco.ilsole24ore.com)

## Cogeneratori, sui gas serra conta la natura del gestore

### Corte Ue

Con la sentenza della V Sezione, 29 aprile 2021, in causa C-617/2019, la Corte Ue ha chiarito alcuni aspetti fondamentali del rapporto fra gli impianti di cogenerazione gestiti da un'impresa produttrice di energia e gli stabilimenti industriali cui l'energia viene fornita. La tesi sostenuta dallo Stato italiano era che allo stabilimento produttivo avrebbero dovuto essere imputate anche le emissioni di CO2 del cogeneratore. La Corte Ue ha affermato che la direttiva 2003/87/CE definisce l'«impianto» come un'unità tecnica permanente in cui sono svolte una o più attività elencate nell'allegato I della direttiva, e qualsiasi altra attività direttamente associata che sia tecnicamente collegata alle attività svolte nel sito e che potrebbe avere un effetto sulle emissioni e sull'inquinamento.

La Corte ha precisato che il collegamento non può essere dedotto dalla semplice presenza di una connessione tra le attività interessate ai fini di una fornitura di energia. È inoltre necessario che sia ravvisabile un unico gestore. Tale situazione, spiega la Corte Ue, non sussiste quando non vi sia mai stato o sia venuto meno a seguito di cessione dell'impianto di cogenerazione il controllo del gestore dell'attività industriale sul funzionamento dell'unità di cogenerazione e, di conseguenza, sulle emissioni di gas a effetto serra derivanti dalle attività di quest'ultima.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

GRUPPO 24 ORE

**NASCE PARTNER 24 ORE CONSULENTI DEL LAVORO.**  
IL NETWORK CHE AMPLIFICA  
LE TUE POSSIBILITÀ DI BUSINESS.

COMMERCIALISTI

AVVOCATI

CONSULENTI DEL LAVORO

Partner 24 ORE Consulenti del Lavoro è il nuovo servizio esclusivo di Sole 24 Ore, in collaborazione con 4CLegal\*, che fornisce ai Professionisti dell'area giuslavoristica e dell'amministrazione del personale un importante strumento di crescita e visibilità nei confronti di colleghi e clienti. Attraverso webinar esclusivi, servizi dedicati e incontri con le eccellenze degli altri network Partner, ogni Consulente del Lavoro può consolidare le proprie competenze, acquisirne di nuove e accrescere il proprio business grazie al supporto dell'articolato piano di comunicazione del Gruppo 24 ORE. Entra anche tu nel network. Più informazioni su [partner24ore.ilsole24ore.com](https://partner24ore.ilsole24ore.com)

\*Partner tecnico esclusivo.

**Partner**  
24 ORE



**Partner**  
24 ORE  
Consulenti del Lavoro