

Il Forum dell'Esperto risponde dedicato a Speciale Telefisco

Proseguiamo la pubblicazione dei quesiti del Forum aperto in occasione di Speciale Telefisco, accessibile all'indirizzo web: www.espertorisponde.ilsole24ore.com

Bonus edilizi

1

Superbonus, con l'affitto scatta la penalizzazione

Sono proprietario di una palazzina con 7 appartamenti che è stata ristrutturata con sismabonus ed ecobonus con detrazione del 110%. Tre appartamenti sono in uso a familiari, gli altri 4 - rimasti inutilizzati per 20 anni - sono stati frazionati in otto unità immobiliari che ora vorrei affittare. Ora vorrei affittare gli otto appartamenti come "case vacanze". Ci potranno

essere ripercussioni sui due bonus utilizzati?

La risposta è affermativa. Ai sensi dell'articolo 119, comma 9, lettera b), del Dl 34/2020 non sono agevolabili gli interventi effettuati dalle persone fisiche nell'esercizio di attività d'impresa. Analizzando casi specifici affrontati dalle Entrate, si evidenzia come l'amministrazione finanziaria ha precisato che se gli interventi sono realizzati su unità immobiliari residenziali adibite promiscuamente ad abitazione e all'esercizio in forma professionale dell'attività di bed and breakfast, la detrazione spettante è ridotta al 50% (interpello 570/2020). Nello stesso senso, ovvero la riduzione della detrazione al 50%, l'Agenzia si è espressa con riferimento alle spese sostenute per interventi di ristrutturazione edilizia (circolare 19/2020 e risoluzione 18/2018). Pertanto, secondo le Entrate, allorché l'attività di locazione riguarda una parte dell'unità immobiliare la penalizzazione è al 50%. Quando invece l'attività di locazione riguarda l'intera

unità immobiliare la penalizzazione sarà totale. Di conseguenza, non si possono escludere ripercussioni per i benefici fiscali utilizzati.

Elisa de Pizzol e Nicola Forte

Concordato

2

Società di capitali, utili distribuiti fuori dal reddito

Nelle società di capitali, il reddito lres va rettificato della quota imponibile (5%) dei dividendi percepiti da altre società di capitali?

A norma dell'articolo 16 del Dlgs 13/2024, nella determinazione del reddito d'impresa rilevante ai fini della proposta di concordato preventivo biennale (Cpb) non si tiene conto, tra gli altri, dei valori relativi agli utili di-

tribuiti dalle società di cui all'articolo 73 del Tuir. Gli eventuali utili derivanti da società partecipate, determineranno una variazione del reddito concordato nella misura stabilita dalle rispettive disposizioni (nel caso dei dividendi, articolo 89 del Tuir).

In altri termini, per la determinazione della proposta di reddito concordato (rigo Po4 del modello Cpb) non si deve tenere conto della quota imponibile dei dividendi percepiti da società partecipate. Successivamente, nel caso in cui in uno dei due esercizi oggetto di concordato (o in entrambi) la società percepisca dividendi, il reddito fiscalmente rilevante ex articolo 89 del Tuir da questi ultimi derivante, dovrà essere aggiunto al reddito concordato. In attesa di eventuali chiarimenti da parte delle Entrate, si precisa che l'esistenza di dividendi derivanti da soggetti partecipati ex articolo 73 del Tuir nel periodo precedente al biennio di concordato potrebbe rilevare (in conseguenza del relativo ammontare) ai fini delle cause di esclusione ex articolo 11, comma 1, lettera b-bis del Dlgs 13/2024.

Chiara Vanni