Voltura SCIA e detrazioni IRPEF: come gestire le operazioni immobiliari con bonus fiscali

Capita spesso che una società operante nel settore immobiliare, dopo aver acquistato una o più unità immobiliari di natura abitativa, proceda alla loro valorizzazione mediante la realizzazione di uno o più interventi di recupero edilizio per poi rivendere sul mercato finale gli appartamenti ristrutturati. Nel presente articolo vengono analizzati gli aspetti principali relativi alle ***detrazioni IRPEF****, collegate a tali interventi, in presenza di* ***voltura della relativa SCIA****.*

Operazioni immobiliari: acquisto, ristrutturazione e vendita

Le imprese che operano nel **settore immobiliare** sono numerose e con caratteristiche spesso molto diverse. La classificazione più utile le distingue tra:

- **Imprese immobiliari di vendita**, che si occupano principalmente di compravendita di immobili costruiti da terze imprese o in proprio;
- **Imprese di costruzione**, aventi ad oggetto esclusivo o prevalente la costruzione di fabbricati;
- **Immobiliari di gestione**, che svolgono attività di locazione di fabbricati.

Con riferimento alle imprese del primo gruppo si segnala che, spesso, le società operanti nel settore immobiliare, acquistano una o più unità immobiliari di natura abitativa,

procedendo alla loro valorizzazione mediante la realizzazione di interventi di recupero edilizio (manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia vera e propria), per poi rivendere sul mercato finale gli appartamenti così ristrutturati.

Tipologie di interventi edilizi ammessi ai Bonus IRPEF

Gli interventi di recupero edilizio, di cui al punto 1), si articolano in:

MANUTENZIONE ORDINARIA, si tratta di opere rivolte a riparare, rinnovare o sostituire le finiture degli immobili nonché ad integrare e/o mantenere in piena efficienza gli impianti in esso situati utilizzando materiali analoghi per natura a quelli già esistenti. Possono ricondursi alle manutenzioni ordinarie:

- Riparazione e/o sostituzione degli impianti (idraulico, smaltimento acque nere o bianche, impianto elettrico, del gas, altro) con materiali e/o attrezzature analoghe;
- Riparazione e/o sostituzione dei pavimenti;
- Riparazione di cornicioni, terrazze, balconi e relative pavimentazioni;
- Sostituzione delle tegole e rinnovo delle impermeabilizzazioni del tetto per lo scarico delle acque piovane;
- Riparazioni delle recinzioni;
- Rifacimento intonaci interni e verniciatura dei locali e della struttura esterna senza modifica dei preesistenti oggetti;
- Sostituzione degli infissi esterni e dei serramenti senza modificarne la tipologia.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA,si tratta degli interventi volti a rinnovare o innovare parti dell’immobile nel rispetto della

struttura già esistente. Possono ricondursi alle manutenzioni ordinarie:

- Realizzazione e/o adeguamento degli impianti igienico sanitari senza modifica di volumi e superfici;
- Sostituzione degli infissi e dei serramenti modificando o tipo materiale o tipo infisso;
- Rifacimento di scale e rampe;
- Interventi rivolti al risparmio energetico;
- Realizzazione di aperture e/o chiusure interne che non modificano lo schema distributivo delle unità immobiliari all'interno dell'edificio;
- Frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzioni di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari.

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO, rientrano in questa categoria gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano le destinazioni d'uso con essi compatibili.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, si tratta degli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi possono aumentare la superficie utile del fabbricato ma non il volume preesistente. Vi rientrano, a titolo esemplificativo, i seguenti interventi:

- Riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle loro dimensioni;
- Costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti;

- Modifica di destinazione d’uso di edifici;
- Trasformazione di locali accessori in locali residenziali;
- Interventi di ampliamento delle superfici.

Tali interventi risultano tutti agevolabili dal punto di vista fiscale ai sensi dell’art. 16-bis, comma 1 del D.P.R. 917/1986 (**TUIR**) attraverso il riconoscimento di una detrazione dall’imposta lorda (**IRPEF**).

Chi ha diritto alla detrazione fiscale IRPEF

Come espressamente previsto dalla norma, la detrazione spetta tutti i contribuenti assoggettati all’IRPEF, a condizione che possiedano o detengano, sulla base di un titolo idoneo, gli immobili oggetto degli interventi e ne sostengano le relative spese. Pertanto, sono legittimati a fruire della detrazione:

- il proprietario o il nudo proprietario
- il titolare di un diritto reale di godimento, quale usufrutto, uso, abitazione o superficie
- l’inquilino o il comodatario
- i soci di cooperative a proprietà divisa e indivisa
- gli imprenditori individuali, per gli immobili che non rientrano fra i beni strumentali o i beni merce
- i soggetti che producono redditi in forma associata (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparati, imprese familiari), alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali
- i familiari conviventi, vale a dire il coniuge (a cui è equiparata la parte dell’unione civile), i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado
- il convivente di fatto
- il coniuge separato assegnatario dell’immobile intestato all’altro coniuge

- il promissario acquirente.

Perché l'acquirente potrebbe perdere il diritto alla detrazione

Nell'ipotesi di cui al punto 1), tuttavia, l'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare non ha diritto a fruire di alcuna delle detrazioni IRPEF di cui all'art. 16 bis del d.p.r. n. 917/86. In questo caso, infatti, il nuovo proprietario acquista un immobile "nuovo" e non sono applicabili né il principio di trasferimento della detrazione residua in fase di compravendita (comma 8) né vi sono i presupposti per fruire dell'agevolazione sul 25% del prezzo di vendita dell'unità immobiliare entro l'importo massimo di euro 96.000 (comma 3).

In relazione al primo aspetto, va infatti osservato che il trasferimento della detrazione non è possibile in quanto il venditore non ha maturato in capo a sé alcun diritto al beneficio fiscale da trasferire a seguito dell'intervento di recupero edilizio. Ciò potrebbe essere riconducibile:

- al fatto che la società venditrice sia costituita sotto forma di **società di capitali** quindi, espressamente esclusa dalla disciplina agevolativa in esame, oppure
- nel caso di interventi realizzati da **società di persone**, perché si tratta di recuperi edilizi effettuati su beni "**merce**" (immobili), anch'essi espressamente esclusi dal bonus IRPEF di cui in discussione.

Relativamente, invece, alla questione dell'utilizzabilità della detrazione per immobili facenti parte di edifici interamente ristrutturati (25% sul prezzo di acquisto nel limite di euro 96.000), si segnala che tale tipologia di agevolazione spetta solo nel caso in cui l'impresa venditrice

provveda ad operare un intervento di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia riguardante l'intero fabbricato di cui fanno parte le singole unità immobiliari anch'esse ristrutturate e poste in vendite, e sempre a condizione che la successiva cessione di queste ultime avvenga entro il termine di 18 mesi dall'ultimazione dei lavori. In mancanza dell'intervento integrale su tutto il fabbricato, quindi, l'acquirente persona fisica non ha diritto ad alcun beneficio fiscale.

Questa situazione comporta per l'acquirente una minore appetibilità fiscale della **compravendita immobiliare** in questione e, di conseguenza, uno svantaggio per la società venditrice che si ritrova nell'impossibilità di utilizzare la leva del beneficio fiscale per agevolare la commercializzazione dell'immobile.

La soluzione: preliminare registrato e voltura della SCIA intestata al prossimo acquirente

In questi casi, l'unica via percorribile resta quella dell'avvio e del perfezionamento delle trattative commerciali prima dell'ultimazione dei lavori da parte dell'impresa venditrice. Laddove, infatti, l'intervento edilizio non sia stato ancora ultimato, la stipula di un **contratto preliminare** regolarmente registrato per l'acquisto dell'immobile, unitamente alla voltura/cambio di intestazione della **SCIA** in capo al promissario acquirente, darà a quest'ultimo la possibilità di beneficiare delle detrazioni fiscali. Se viene stipulato un contratto preliminare di vendita (compromesso), l'acquirente dell'immobile ha diritto all'agevolazione in esame se:

- è stato immesso nel possesso dell'immobile,
- esegue gli interventi a proprio carico e

- il compromesso è stato sottoposto a registrazione.

Laddove l’intervento originariamente avviato dalla società sull’immobile abitativo sia ancora in corso di esecuzione, infatti, nulla vieta che le parti stipulino il preliminare e l’acquirente, dietro consenso della proprietà, proceda all’ultimazione dei lavori di ristrutturazione, affidando l’esecuzione degli stessi a una ditta di propria fiducia o alla stessa società proprietaria.

Voltura SCIA: requisito chiave per la detrazione IRPEF

In questo caso, sarà indispensabile procedere alla voltura/cambio di intestazione del titolo edilizio (ad esempio, la S.C.I.A.), mentre i lavori sono ancora in corso di realizzazione. Infatti, secondo quanto chiarito più volte dalla stessa Agenzia delle Entrate, condizione necessaria per fruire della detrazione è la presenza di tutte le abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare (concessioni, autorizzazioni, eccetera) o, se la normativa non prevede alcun titolo abilitativo, la presenza della dichiarazione sostitutiva dell’atto di notorietà in cui indicare la data di inizio delle opere.

Si evidenzia, inoltre, che, a norma delle disposizioni di cui al d.p.r. n. 380/2001, sono titolati alla presentazione della denuncia di inizio attività il proprietario “(…) o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività (…)”. Pertanto, come riconosciuto dalla giurisprudenza (si veda, ad esempio, la sentenza del Consiglio di Stato n. 3027 dell’8.6.2007), vi è piena legittimazione del promissario acquirente a presentare denuncia di inizio attività o domanda per il rilascio del permesso di costruire. Conseguentemente, il promissario acquirente deve ritenersi ammesso anche alla

presentazione della “voltura” o, comunque, al cambio di intestazione del titolo edilizio.

Nel rispetto delle ulteriori condizioni previste dalla normativa vigente (ad esempio, pagamento delle fatture della ditta affidataria dei lavori di ultimazione a mezzo dello speciale bonifico bancario), l’acquirente potrà così fruire della detrazione IRPEF per ristrutturazioni edilizie. È evidente che prima l’acquirente subentra nella prosecuzione delle opere e maggiore potrà essere il recupero fiscale cui avrà diritto.

Si segnala, infine, l’importanza per la società venditrice di documentare adeguatamente l’operazione in questione; infatti, l’accordo per la voltura di ultimazione dei lavori a carico del promissario acquirente determinerà, evidentemente, una riduzione del prezzo di vendita finale dell’immobile, con la conseguenza di dover attentamente valutare i possibili riflessi in tema di accertamento di valore derivanti dalla presunzione di vendite immobiliari “sotto-costo”.

Gestire correttamente le **operazioni immobiliari** in fase ristrutturazione è fondamentale per accedere ai benefici fiscali previsti dalla normativa. La **voltura SCIA**, unita a un corretto inquadramento contrattuale e documentale, può fare la differenza tra un acquisto standard e uno fiscalmente ottimizzato.

Per ogni ulteriore analisi il team di CA Consulting è a disposizione per eventuali approfondimenti.

Francesco Cospito (Partner CA Group)