

**IL PUNTO
DELLA
SETTIMANA**

6-10 MARZO
FLASH FISCALE

SOMMARIO

LA PRASSI	3
LE SENTENZE	5

LA PRASSI

LO SCONTO IN FATTURA SOLO SUL SALDO VALE PER TUTTO IL CORRISPETTIVO – RISP. 238/2023

OK al *Bonus ristrutturazioni* con sconto in fattura pari al 50% dell'intera spesa sostenuta per la fornitura di sistemi di climatizzazione e impianti fotovoltaici, anche se l'impresa ha applicato lo sconto solo sulla fattura a saldo e non su quella di acconto.

Nel caso esaminato nella Risposta 238/2023, gli interventi eseguiti venivano pagati con due fatture, la prima, in acconto, versata integralmente senza sconto in fattura, la seconda, a saldo, con applicazione dello sconto del 50% calcolato sull'intero corrispettivo. La fatturazione, pertanto, avveniva con modalità diverse rispetto a quelle indicate dall'Agenzia con la CM 19/E/22, secondo cui per dare evidenza dello sconto in fattura, il fornitore, anche in caso di sconto parziale, deve indicare in ciascuna fattura l'esatto ammontare dello sconto concesso, corrispondente alla detrazione spettante in base all'importo fatturato. Se nella fattura d'acconto non è indicato l'esercizio dell'opzione, in linea generale, il fornitore non ha titolo per maturare il credito d'imposta, e l'agevolazione resta fruibile direttamente dal committente sotto forma di detrazione, salva la successiva possibilità di cedere a terzi un credito d'imposta pari alla detrazione spettante.

Questo perché, come chiarito nel documento di prassi, la detrazione d'imposta va commisurata alla spesa sostenuta e lo sconto sul corrispettivo medesimo non può mai essere superiore alla detrazione. Pertanto, l'indicazione in ciascuna fattura dello sconto concesso al committente consente di individuare il credito d'imposta utilizzabile in compensazione o cedibile.

Tuttavia, nel caso di specie, l'Agenzia delle Entrate esaminando la documentazione prodotta dall'istante, rileva che:

- l'opzione per lo sconto in fattura è stata concordata contrattualmente;
- il contratto disciplina le modalità di fatturazione delle somme corrisposte;
- gli importi corrisposti sono tra loro riconciliabili attraverso l'esame congiunto dell'accordo, delle fatture e dei bonifici parlanti;
- il committente, per la fattura di acconto pagata integralmente, non ha usufruito del *Bonus ristrutturazioni* (pari al 50% della spesa) sotto forma di detrazione, né ha ceduto a terzi il corrispondente credito d'imposta.

Pertanto ammette lo sconto in fattura per tutta la spesa sostenuta dal beneficiario del bonus fiscale, anche se questo sia stato erroneamente rappresentato nella sola fattura a saldo emessa dal fornitore degli impianti di climatizzazione e fotovoltaico. In tal caso, occorre che la fattura a saldo indichi l'intero corrispettivo dovuto su cui calcolare lo sconto e l'importo già pagato in acconto. Per il committente può, inoltre, essere utile l'integrazione della fattura emessa a titolo di acconto, con un documento extracontabile che richiama lo sconto concesso rispetto al complesso dei lavori realizzati.

Occorre segnalare che l’Agenzia arriva ad analoghe conclusioni nella Risposta 247 dell’8 marzo 2023 che tratta, invece, una fattispecie relativa al Bonus facciate. In questo caso, similmente al precedente, l’impresa esecutrice dei lavori emetteva una fattura in acconto del 10% del corrispettivo concordato - regolarmente pagata dal committente - e una successiva fattura a saldo, pari al 90% del totale dovuto, applicando solo su di essa l'intero "sconto in fattura" previsto.

CESSIONE DEL CREDITO D’IMPOSTA E CESSIONE DEL RAMO DI AZIENDA - RISP. 234/2023

La società cessionaria di un credito di imposta da bonus edilizio, che si trova a dover cedere o affittare un ramo d'azienda, non può trasferire insieme all’asset aziendale anche il credito d’imposta residuo, poiché questa operazione comporterebbe un ulteriore passaggio nella titolarità del credito che è incompatibile con il divieto di “cessioni” successive alla prima, stabilito dall’art. 121 del Decreto Rilancio.

Come chiarito dall’Agenzia delle Entrate nella Risposta 234/2023, ai sensi dell’art. 121 del DL 34/2020, la cessione del credito d’imposta derivante dai bonus edilizi può avvenire, tra “privati” una sola volta, essendo consentite ulteriori 3 cessioni esclusivamente tra banche e intermediari finanziari, ed una ulteriore da parte delle banche esclusivamente verso i propri correntisti con partitiva IVA.

Invece, il trasferimento del credito acquistato dalla società in sede di cessione/affitto del ramo d'azienda contestualmente agli asset aziendali costituirebbe una seconda cessione. Il conseguente mutamento nella titolarità del credito sarebbe incompatibile con il divieto di “cessioni” successiva alla prima previsto dal citato articolo 121 e pertanto, conclude l’Agenzia, non è possibile.

Diversamente, in caso di fusione per incorporazione¹ il passaggio dei crediti d’imposta, dalla società incorporata alla società incorporante, è ammesso e la società risultante dalla fusione o incorporante potrà utilizzare in compensazione, i crediti risultanti nel cassetto fiscale dell'incorporata.

In questo caso il passaggio dei crediti dall’una all’altra società è ammesso perché non costituisce una nuova cessione in quanto l'operazione di fusione, integra sia sul piano civilistico che su quello fiscale, una successione a titolo universale dell'incorporante nel complesso delle posizioni giuridiche attive e passive della società incorporata.

¹ Cfr. La *Risposta 218 del 2023*.



LE SENTENZE

IVA

Cass. civ. Sez. V, Ord.,12-01-2023, n. 705

Nel caso di cessione di fabbricato strumentale, sono sempre imponibili IVA sia le cessioni che avvengono entro quattro anni dalla data di ultimazione del fabbricato da parte dell'impresa costruttrice, sia le cessioni per le quali il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione nell'atto di compravendita.

Laddove, come nel caso di specie, il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione nell'atto di compravendita deve essere applicato il regime del reverse charge. Diversamente, il *reverse charge* non si applica nel caso in cui sia stata effettuata una cessione di fabbricato strumentale entro quattro anni dalla costruzione.

IMU

Cass. civ. Sez. VI - 5, Ord., (ud. 22/11/2022) 16-02-2023, n. 4939

Ai fini della determinazione della base imponibile rilevante ai fini ICI, la misura del valore venale di un'area edificabile deve essere ricavata dai parametri vincolanti previsti dal D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 5, comma 5, che hanno riguardo, per le aree fabbricabili, alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per gli eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato in riferimento alla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Tale valutazione da parte del giudice non può avvenire in base ad una stima del valore sostanzialmente equitativa che non sia ancorata ai suddetti parametri legali.

Pertanto è illegittima la decisione della CTR che ha rideterminato il valore venale del terreno sulla base di un valore di partenza meramente presunto dal Comune, senza tener conto delle allegazioni documentali offerte dalla contribuente.