

IL SUPERBONUS DEL 110% - 44  
Gli effetti fiscali

Anche in presenza di sconto in fattura o di cessione del credito la spesa resta un costo per il contribuente  
Le Entrate, in passato, hanno sposato questa lettura consentendo il cumulo di deduzione e detrazione

# Plusvalenza da 110% senza tassazione

Giorgio Gavelli  
Gian Paolo Tosoni

**T**ra i quesiti che spesso vengono posti in tema di superbonus 110%, c'è quello (assai delicato) sull'effetto che le detrazioni (e l'opzione con la quale esse possono essere monetizzate tramite cessione del credito o sconto in fattura) possono avere nel calcolo della plusvalenza, in sede di cessione dell'immobile, ovviamente nel caso in cui tale cessione sia fiscalmente rilevante. L'esempio che in genere viene fatto è il seguente: il signor Rossi acquista un fabbricato per 100mila euro, effettua lavori agevolati per 50mila euro, su cui non paga nulla per effetto dello sconto in fattura (ovvero a fronte dei quali incassa 52mila euro dalla banca per la cessione del credito di nominali 55mila). Successivamente, entro i cinque anni dall'acquisto e senza averlo adibito ad abitazione principale propria o di un familiare, egli cede l'immobile a 150mila euro. C'è una plusvalenza imponibile? A caldo, la risposta sembra semplice: i costi sostenuti con l'agevolazione dell'articolo 119 del decreto Rilancio, non essendo rimasti a carico del nostro contribuente (grazie allo sconto riconosciuto dal fornitore ovvero in quanto ristorato dalla cessione del relativo credito alla banca), non possono essere considerati, per cui la cessione determina una plusvalenza imponibile di 50mila euro. Ma le cose

stanno veramente così? A nostro avviso non si possono trattare diversamente le varie opzioni concesse dal legislatore. Detrazione, cessione del credito o sconto in fattura sono tre facce della stessa medaglia: il ristoro che il nostro contribuente può avere oggi dal fornitore o dalla banca è della stessa natura di quello che, optando per la detrazione, potrebbe ricevere dall'erario tramite il recupero fiscale. E qui il discorso si complica. Non risulta sia stato sostenuto che i lavori su cui si è ottenuto in passato il bonus 36%-50% (ristrutturazione) ovvero il 50-65% (ecobonus) o addirittura percentuali maggiori (sismabonus) siano costi da considerare solo parzialmente in sede di calcolo plusvalenza. Né che il contribuente che fruisce del bonus «ristrutturazione acquisti» di cui al comma 3 dell'articolo 16-bis non possa considerare come pagata la quota di prezzo su cui ottiene il bonus fiscale. Peraltro, il requisito base della detrazione è che i costi siano rimasti a carico del contribuente e qui si concluderebbe che, essendo stati detratti, non sarebbero più a carico. Del resto, non risulta neppure che alle imprese che portano in detrazione i costi sostenuti su interventi ecobonus e sismabonus (in misura ancora maggiore dopo la risoluzione 34/E/2020) sia stato impedito di dedurre i medesimi costi sotto forma di ammortamenti. Anzi, il cumulo tra deduzione dei costi e detrazione è stato espressamente pre-

visto dall'agenzia delle Entrate nei confronti dei lavoratori autonomi (circolare 20/E/2011), così come non sono stati individuati ostacoli a cumulare il credito d'imposta per riqualificazione alberghi e (addirittura) il superammortamento (risoluzione 118/E/2017). Sotto l'aspetto del reddito d'impresa tuttavia, il recente documento (in bozza) emanato dall'Oic in tema di modalità di contabilizzazione dei bonus fiscali (peraltro su richiesta di parere proveniente proprio dalle Entrate) confonde le idee, perché assimila in tutti i casi il bonus (sia se mantenuto sotto forma di detrazione sia se monetizzato sotto forma di cessione del credito o sconto in fattura) a un contributo in conto impianti, il quale, portato a riduzione diretta del costo sostenuto, rende impossibile (almeno contabilmente) operare l'ammortamento. Per recuperare fiscalmente si dovrebbe procedere con una variazione in diminuzione in dichiarazione, sperando che non venga parallelamente richiesta la variazione in aumento della quota di contributo corrispondente alla detrazione. Il tema, quindi, è veramente delicato. Tornando alla plusvalenza del contribuente privato, l'idea che il vantaggio fiscale riconosciuto in occasione dei lavori debba essere annullato (restituito) se il bene viene ceduto con rilevanza fiscale non sembra coerente con le finalità con cui le detrazioni sono state introdotte.



VILLETTE A SCHIERA E CONDOMINI

## Sismabonus limitato negli «edifici contigui strutturalmente»

Luca De Stefani

**N**el supersismabonus né il sismabonus ordinario possono essere fruiti per i lavori su una singola unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno, come ad esempio la singola unità che compone una bifamiliare orizzontale. È possibile, invece, beneficiare del supersismabonus per i lavori effettuati su «edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze» e sulle «parti comuni di edifici residenziali in condominio» oltre che, dal primo gennaio 2021, si ritiene anche sulle parti comuni dell'edificio, costituito da non più di quattro unità immobiliari, dell'unico proprietario. A questi interventi si aggiungono, solo per il sismabonus ordinario, gli interventi antisismici sulle parti comuni di edifici non condominiali di un unico proprietario e gli stessi descritti per il supersismabonus, ma senza il vincolo della destinazione residenziale. Questa interpretazione è contenuta nella recente risposta 6 delle linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni, elaborate a febbraio 2021 dalla Commissione di monitoraggio istituita dal presidente del Consiglio superiore dei lavori pubblici. Il principio era noto ma la sua applicazione rischia di escludere il sismabonus non solo nelle case a schiera (si veda anche le risposte 63/2021 e 87/2021), ma anche in tutti i palazzoni e centri storici costituiti da «edifici contigui strutturalmente» (come accade

perifabbricati edificati "in appoggio"). Secondo questa risposta, ai fini dell'applicazione del sismabonus «più che all'unità funzionalmente indipendente, bisogna fare riferimento all'unità strutturale (Us) chiaramente individuabile secondo le Norme tecniche per le costruzioni 2018 (Ntc 2018), secondo le quali l'unità strutturale deve «avere continuità da cielo a terra, per quanto riguarda il flusso dei carichi verticali», e, di norma, è «delimitata o da spazi aperti, o da giunti strutturali, o da edifici contigui strutturalmente ma, almeno tipologicamente, diversi». Questo concetto è stato spiegato nella circolare del Mit n. 7/2019, secondo la quale l'unità strutturale «è caratterizzata da comportamento strutturale unitario nei confronti dei carichi orizzontali e verticali per cui, nell'individuazione, si tiene conto della tipologia costruttiva e del permanere di elementi caratterizzanti, anche al fine di definire interventi coerenti con la configurazione strutturale». L'unità strutturale «deve comunque garantire con continuità il trasferimento dei carichi in fondazione e, generalmente, è delimitata o da spazi aperti, o da giunti strutturali, o da edifici contigui costruiti, ad esempio, con tipologie costruttive e strutturali diverse, o con materiali diversi, oppure in epoche diverse». Difficilmente, però, in centro città (ma anche in una bifamiliare) ci si trova in questa situazione e difficilmente tutti i condomini contigui decidono di effettuare gli interventi antisismici dell'intero edificio.

INIZIATIVE

## Inarcassa e Ance Brescia sul credito

Fondazione Inarcassa, che riunisce circa 170mila tra ingegneri e architetti liberi professionisti, ha creato in partnership con la Banca Popolare di Sondrio una nuova piattaforma per la cessione del credito del 110%. La convenzione prevede anche servizi online agli iscritti. Il presidente della Fondazione, Franco Fietta ha anche annunciato che tra marzo e aprile ci saranno tre nuovi webinar e altre iniziative per promuovere il superbonus al 110 per cento. A Brescia sono le imprese a muoversi: il 1° marzo verrà presentata l'iniziativa di Ance e Confcooperative che individueranno i partner finanziari per gestire al meglio il credito fiscale. Inoltre, Ance Brescia metterà a disposizione di Confcooperative mybrescia.it, la piattaforma per mettere in contatto privati e imprese sul superbonus 110%.



L'appuntamento Proseguono gli approfondimenti che due volte alla settimana (il martedì e il venerdì) saranno dedicati ad analizzare casi concreti legati all'applicazione del nuovo superbonus



Tutte le novità. È disponibile online a 4,99 euro, su [www.shopping24.ilsole24ore.com](http://www.shopping24.ilsole24ore.com) la nuova guida al superbonus del Sole 24 Ore: 100 pagine curate dai nostri esperti su tutti gli aspetti dell'agevolazione e con tutte le novità degli ultimi mesi e della legge di Bilancio



ONLINE Gli approfondimenti degli esperti sul bonus del 110% online sul sito [ilsole24ore.com](http://ilsole24ore.com)

## Innovazione & Territorio

a cura di PUBLIMEDIA GROUP.IT

# L'evoluzione dell'automazione e dello smart building

Dall'Industry 4.0, alla robotica industriale, allo smart building. Realtà di spicco in costante evoluzione



Cella robotizzata di piegatura lamiera

## OMAS Spa, lavorazione delle lamiera 4.0: esperienza e qualità conosciute in Italia e all'estero

Che OMAS - Officine Meccaniche Alta Specializzazione, storica realtà marchigiana della lavorazione lamiera e tubi, sia azienda pioniera nel suo campo è un dato acclarato non più solo a livello nazionale, ma internazionale. La portata rivoluzionaria delle infrastrutture tecnologiche di cui OMAS è dotata e i suoi avanzati metodi di lavorazione hanno ricevuto il plauso della Trumpf, leader mondiale nella produzione di generatori laser e macchine per la lavorazione della lamiera, secondo cui OMAS è fra le aziende più innovative e più digitalizzate tra la loro clientela mondiale citandola come esempio insieme ad altre tre aziende nel mondo nella relazione di bilancio 2019/2020 resa pubblica nell'ottobre 2020. Un processo di rinnovamento che ha condotto OMAS a informatizzare pressoché ogni sua attività, dalla pianificazione strategica fino alle

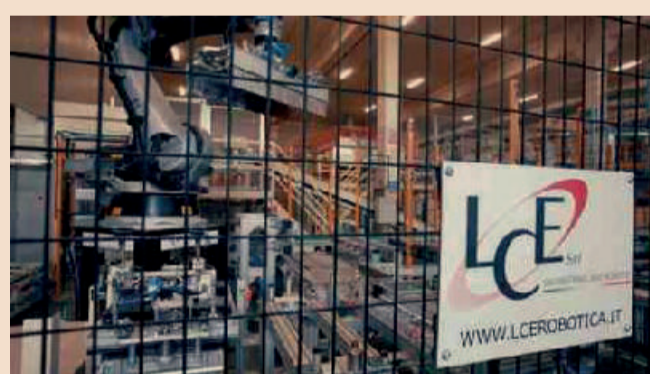
operazioni di taglio, piegatura e saldatura, che sono effettuate mediante le migliori macchine disponibili sul mercato. OMAS si configura, quindi, come Industria 4.0 a tutto tondo. Il futuro di OMAS, inoltre, si prospetta ancora più smart: l'azienda sta investendo sia sull'aggiornamento professionale del personale affinché il know-how dei suoi tecnici sia sempre all'avanguardia, sia nell'ulteriore progresso tecnologico del proprio parco macchine/impianti molti dei quali sono custom per affinare e risolvere problematiche di processo. La competenza derivante da più di 50 anni di esperienza sul campo, la lungimiranza di puntare su tecnologia, formazione, internazionalizzazione e non per ultima una grande passione di tutto il team di lavoro sono le carte vincenti che continuano a guidare l'evoluzione di OMAS. Info: [omaspa.com](http://omaspa.com)

## L.C.E. Engineering and Robotic srl

Il Made in Italy all'avanguardia in tutta Europa nella robotica industriale

In un'era digitale, automatica, informatizzata in cui la parola Industria 4.0 è sulla bocca di tutti la L.C.E. Engineering and Robotic SRL affronta le sfide e pone un'icona di successo nel campo delle tecnologie spinte affrontando processi di nicchia e offrendo soluzioni all'avanguardia. Nata nel 2001 da un'idea brillante dell'Ingegnere Luciano Clemente di infondere nel territorio del Sud Italia la robotica che, venti anni fa, era presente solo nei siti produttivi di grandi gruppi industriali e dove gli integratori di alta tecnologia erano prevalentemente del Nord Italia. Fu così l'inizio di una realtà che con dedizione e pazienza ha saputo affrontare le sfide di mercato e ha saputo cogliere le opportunità per una crescita continua in fatturato, dipendenti e conoscenza tecnica.

Oggi la L.C.E. Engineering and Robotic srl dal Sud Italia si è imposta in un mercato europeo fornendo tecnologia nel campo della Robotica, nei Sistemi di Visione 2D e 3D, nella Robotica Mobile, nella Marcatura industriale sia inkjet che laser, annoverando partnership con OMRON SPA per la quale sono CERTIFIED PARTNER, con UNIVERSAL ROBOT per la quale sono CERTIFIED PARTNER, ABB SPA, COMAU SPA, COGNEX SPA e con un palmares di clienti come Johnson & Johnson SPA, Barilla SPA, LEAR Corporation SPA, PILKINGTON SPA, DOMPE SPA per cui spaziando dal food, al care all'automotive. Una flessibilità frutto di idee innovative e rivoluzionarie che Luciano Clemente spiega così: «In un mondo di forte competitività ci si può difendere solo utilizzando due armi: Innovazione e diversificazione. Questi due punti, per me, sono un MUST. Il primo punto lo perseguiamo investendo ogni anno in R&D e acquistando Hardware per fare sperimentazione e successivamente proporre ai nostri clienti nuovi orizzonti tecnologici. Ogni anno investiamo non meno di 150.000 euro in ricerca. Il secondo punto lo perseguiamo con la continua ricerca di nuovi clienti e in campi applicativi differenti in virtù del fatto che, come detto, investendo in tecnologia possiamo proporre soluzioni idonee per il settore food, automotive, care e farmaceutico. A tutto questo si aggiunge uno STAFF motivato, pronto, preparato che persegue gli



Impianto complesso robotizzato - settore food

È per questo che sul mercato siamo ricercati per soluzioni tecnologiche che vengono realizzate su misura e su richiesta del cliente. Questo ci ha portato ad essere presenti in settori di nicchia come il settore legno, il settore polistirolo, il settore del cartongesso. Settori che ci hanno permesso di diversificare la clientela e di apprezzare tecnologie adeguate e differenti che abbiamo poi reso utili per tutti gli altri settori. Abbiamo raggiunto molte mete importanti e altre ci attendono. Ci spingeremo verso la tecnologia delle stampanti 3D e continueremo la nostra crescita rivoluzionaria senza sosta verso altre frontiere e stando accanto al cliente per dare di più... sempre di più». Le parole di un imprenditore che ha un'ampia visibilità sul futuro ci spingono ad asserire che se avessimo potuto porre una frase sul logo di questa azienda avremmo scritto: IL FUTURO È GIÀ QUA. Ed è un orgoglio vedere che nel logo di questa azienda c'è la bandiera italiana. 20 anni di esperienza sul mercato durante i quali la L.C.E. ha decuplicato e più il fatturato e il numero di addetti e ciò non è un caso ma è il frutto di un lavoro lento, continuo e costante in una giungla fatta di incertezze economiche, geo politiche e pandemiche affrontando le sfide delle repentane evoluzioni tecnologiche. Una sfida iniziata 20 anni fa e per noi sicuramente già VINTA. Info: [www.lcerobotica.it](http://www.lcerobotica.it)



Ing. Luciano Clemente



Alcuni prodotti

## Intellienergy Tech per lo smart building. La gestione climatica di un edificio ai massimi livelli

Intellienergy Tech aiuta chi possiede edifici ad assicurare il comfort, risparmiando energia e riducendo le emissioni in atmosfera. È stata fondata nel 2015 a Firenze, da tre imprenditori lungimiranti, con esperienza nella gestione di servizi energetici, facility management ed information technologies. Attualmente il suo fatturato è di circa 2,5 milioni di euro. Intellienergy Tech è una società orientata al B2B che nel corso di questi anni, ha progettato e prodotto un sistema di regolazione adattivo e predittivo della climatizzazione, al quale si è aggiunto un sistema di monitoraggio ambientale ed energetico wireless, composto da sensori di temperatura, umidità, qualità dell'aria e concentrazione CO2, utilizzato per migliorare il comfort degli ambienti e ridurre i consumi di energia, contribuendo alla qualità complessiva dell'edificio (BQE). I sensori assicurano una vasta copertura indoor oltre ad una lunga durata delle batterie, ideali per l'utilizzo in edifici esistenti. La libertà di programma-

zione, la semplicità d'uso e l'affidabilità sono i punti qualificanti dei sistemi progettati e prodotti da Intellienergy Tech. I sistemi sono pensati per i settori del terziario (aeroporti, mall, centri conferenze, scuole, ospedali, uffici ecc.). Gli edifici pubblici dei Comuni e Città Metropolitane di Milano, Bologna, Firenze, Livorno, Roma, Napoli e moltissime altre città con oltre 25 mila sistemi installati, utilizzano Intellienergy Tech per la gestione climatica dell'edificio. Le più importanti Aziende Nazionali e Multinazionali del settore della gestione energetica e facility management, quali ENGIE Italia, SIRAM, CPL Concordia, Coop-service, Edison Energia, Gruppo FEN Energia e molte altre, hanno scelto Intellienergy Tech. Lo scorso anno, Intellienergy Tech è stata inserita tra le 13 aziende italiane Hi-Tech inserite nella graduatoria Technology Fast 500 EMEA stilata da Deloitte, un ulteriore stimolo per crescere e confermare il proprio ruolo nel mercato del Building Management System. Info: [www.intellienergy.it](http://www.intellienergy.it)