STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

BONUS EDILIZI E VENDITA IMMOBILI MERCE: GESTIONE CORRETTA IN DICHIARAZIONE DEI REDDITI

Pubblicato il23 Aprile 2025 di Sabatino Pizzano

Con l'approssimarsi del termine per la presentazione dei modelli Redditi, le imprese che hanno beneficiato di **bonus edilizi** su immobili merce successivamente venduti devono affrontare una gestione contabile e fiscale particolarmente delicata. Il disallineamento tra valori civilistici e fiscali rappresenta un aspetto critico che richiede attenzione nella compilazione della dichiarazione per evitare errori e possibili contestazioni.

Bonus edilizi nelle imprese: implicazioni contabili e fiscali

Quando un'impresa sostiene spese per interventi di ristrutturazione, efficientamento energetico o eliminazione delle barriere architettoniche su beni immobili destinati alla vendita, può accedere alle relative detrazioni fiscali (ecobonus, sismabonus, bonus barriere architettoniche). La questione assume rilevanza particolare considerando che molte imprese edili o immobiliari effettuano regolarmente interventi di questa natura, con investimenti spesso consistenti.

Dal punto di vista contabile, la prassi consolidata prevede che il bonus venga registrato come riduzione diretta del costo dell'immobile merce. Questo trattamento, pur corretto sotto il profilo civilistico, genera però un **disallineamento con il valore fiscale** del bene che dovrà essere gestito al momento della vendita dell'immobile.

Disallineamento tra valori civilistici e fiscali

Il meccanismo di contabilizzazione dei bonus edilizi determina una differenza tra il valore contabile dell'immobile (ridotto dell'importo della detrazione) e il suo valore fiscale. In particolare, il valore fiscale risulta **superiore al valore contabile** per un ammontare esattamente corrispondente alla detrazione d'imposta che è stata imputata a diretta diminuzione del costo dell'immobile nei registri contabili.

Questo disallineamento non rappresenta un problema finché l'immobile rimane nel patrimonio dell'impresa, ma deve essere necessariamente gestito nel momento in cui il bene viene ceduto, per evitare una doppia tassazione che si verificherebbe se non si tenesse conto della differenza tra valore contabile e valore fiscale.

Gestione fiscale della vendita dell'immobile merce

Al momento della **dismissione del bene**, l'impresa deve effettuare una variazione in diminuzione dell'imponibile delle imposte sul reddito per un importo pari alla detrazione che aveva ridotto il valore contabile dell'immobile. Questa posizione è supportata sia dalla norma di comportamento AIDC n. 224/2024 che dalla Risposta dell'Agenzia delle Entrate n. 204/2021.

Il fondamento logico di questa variazione è evitare che la plusvalenza fiscale risulti maggiore (o la minusvalenza minore) rispetto a quella che si sarebbe determinata se il bonus non fosse stato contabilizzato come riduzione del costo. Senza questa correzione, si verificherebbe infatti una doppia imposizione: la prima attraverso il mancato utilizzo della detrazione (contabilizzata a riduzione del costo), la seconda attraverso una maggiore plusvalenza tassabile.

Indicazioni operative nella compilazione del modello Redditi

Dal punto di vista operativo, nel modello Redditi SC 2025, la variazione in diminuzione relativa al bonus fiscale per detrazioni edilizie va indicata **nel rigo RF11 del quadro RF**, inserito nella sezione dedicata alle "spese ed altri componenti negativi relativi agli immobili non strumentali".

In questo rigo l'impresa deve riportare l'importo della detrazione edilizia che, pur essendo stata contabilizzata come riduzione del

costo del bene, deve essere reintegrata fiscalmente al momento della vendita per compensare il disallineamento tra valore contabile e valore fiscale.

Esempio pratico di applicazione

Per comprendere meglio il meccanismo, consideriamo il caso di una società immobiliare che ha acquistato un immobile al costo di 200.000 euro e ha successivamente effettuato interventi di efficientamento energetico per 50.000 euro, ottenendo un ecobonus del 65% pari a 32.500 euro.

Contabilmente, il costo dell'immobile sarà:

- Costo iniziale: 200.000 euro
- Costo degli interventi: 50.000 euro
- Detrazione ecobonus: -32.500 euro
- **Valore contabile finale: 217.500 euro**

Il valore fiscale, invece, sarà pari a 250.000 euro (200.000 + 50.000, senza riduzione per la detrazione).

Se l'immobile viene venduto a 280.000 euro:

- Plusvalenza contabile: 62.500 euro (280.000 - 217.500)
- Plusvalenza fiscale teorica: 30.000 euro (280.000 - 250.000)

Per allineare i valori, la società dovrà effettuare una variazione in diminuzione di 32.500 euro nel rigo RF11 del modello Redditi SC, riportando così la plusvalenza fiscalmente rilevante a 30.000 euro.

Considerazioni conclusive per una corretta compilazione

La gestione fiscale dei bonus edilizi relativi agli immobili merce richiede attenzione e precisione, soprattutto in fase di dismissione dei beni. Un'errata compilazione della dichiarazione dei redditi potrebbe comportare la perdita del beneficio fiscale o l'esposizione a possibili contestazioni da parte dell'Amministrazione finanziaria.

La corretta gestione del disallineamento tra valori civilistici e fiscali rappresenta quindi un aspetto cruciale per le imprese del settore immobiliare che hanno beneficiato di bonus edilizi, con riflessi significativi sulla determinazione del reddito imponibile nell'esercizio di cessione degli immobili interessati.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA