

## FISCO E IMMOBILI

### BONUS FISCALI

#### Superbonus in caso di demolizione e ricostruzione

L'Agenzia delle entrate, con la risposta ad interpello n. 709 del 15.10.2021, ha fornito ulteriori chiarimenti in materia di superbonus 110%.

Nel caso sottoposto all'Agenzia il contribuente è comproprietario di 3 edifici: uno composto da 3 unità accatastate come A/3, un altro composto da un'unità C/2 e il restante fabbricato da 2 magazzini (categoria catastale C/2) e un'autorimessa (categoria catastale C/6), tutti funzionalmente indipendenti. I lavori da eseguirsi, al termine dei quali si realizzeranno 6 abitazioni, consistono in interventi di demolizione e ricostruzione con diversa sagoma ed incremento volumetrico, finalizzati alla riduzione del rischio sismico e all'efficientamento energetico, per i quali il Comune ha già rilasciato il permesso a titolo di ristrutturazione edilizia ex art. 3, comma 1, lett. d), d.p.r. n. 380/2001.

Sulla base di questo presupposto, l'Agenzia, dopo aver ricordato la possibilità di fruire del superbonus per le spese sostenute dall'1.1.2021 al comproprietario persona fisica di un edificio composto da 2 a 4 unità immobiliari (escludendo dal calcolo le pertinenze e limitatamente a 2 unità immobiliari per gli interventi di efficientamento energetico, fermo il riconoscimento della detrazione in questione sulle parti comuni), ha chiarito che si può fruire dell'incentivo per gli interventi di efficienza energetica che si porranno in essere, limitatamente alle sole spese riferite alla parte non eccedente il volume *ante operam*, mentre tale limitazione non riguarda gli interventi antisismici ammessi al superbonus. Il tutto a condizione che nel provvedimento amministrativo che autorizza i lavori risulti chiaramente il cambio di destinazione d'uso del fabbricato in origine non abitativo e che sussistano tutte le altre condizioni e siano effettuati tutti gli adempimenti previsti dalla norma agevolativa: nel caso in esame, quindi, il contribuente potrà fruire delle agevolazioni anche per le unità non abitative identificate nella categoria catastale C, a condizione che sia previsto il cambio di destinazione a fine lavori delle predette unità in immobili abitativi.

Le Entrate ricordano infine che per l'accesso al supersismabonus occorre che l'asseverazione prevista dall'art. 119 del d.l. n. 34/2020 sia allegata alla segnalazione certificata di inizio attività o alla richiesta di permesso di costruire, al momento della presentazione allo sportello unico competente, per i successivi adempimenti. Inoltre, per i titoli abilitativi richiesti a decorrere dal 16.1.2020 (sulla base delle modifiche apportate dal decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 9.1.2020, n. 24 all'art. 3, d.m. n. 58/2017), l'asseverazione va presentata contestualmente al titolo abilitativo urbanistico, tempestivamente "e comunque prima dell'inizio dei lavori". Non consentendo, un'asseverazione tardiva l'accesso al supersismabonus.

# I focus di CONFEDILIZIA

## FISCO E IMMOBILI

### BONUS FISCALI

**Bonus facciate:  
chiarimenti Ministero  
delle finanze**

Con risposta del 20.10.2021 ad interrogazione parlamentare n. 5-06751, il Ministero dell'economia e delle finanze ha fornito il proprio parere su vari quesiti in materia di bonus fiscali nell'edilizia. In merito alla richiesta di chiarimenti che trae spunto dalla risposta all'interpello 903-521/2021, con la quale la Direzione regionale Liguria dell'Agenzia delle entrate si è pronunciata sulla possibilità di usufruire della detrazione relativa al "bonus facciate", che consiste in una detrazione pari al 90% della spesa sostenuta, in conformità al criterio di cassa, pagando entro il 31.12.2021 la quota del corrispettivo pari al 10% che residua dopo l'applicazione dello sconto in fattura, indipendentemente dallo stato di avanzamento dei lavori che potranno essere completati anche successivamente, il Ministero ha chiarito quanto segue. Ai sensi dell'art. 121, comma 1, d.l. n. 34/2020, i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per gli interventi elencati nel successivo comma 2, possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, in sede di dichiarazione dei redditi relativa all'anno di riferimento delle spese, alternativamente, per la fruizione di un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto oppure per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari. Ai sensi del successivo comma 2, l'opzione può essere esercitata anche relativamente al bonus facciate, che attualmente spetta nella misura del 90% delle spese sostenute entro il 31.12.2021. Il comma 1-bis dell'art. 121 prevede, inoltre, che la predetta opzione "può essere esercitata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori (SAL)" e, per gli interventi ammessi al superbonus, che "gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di 2 per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30% del medesimo intervento". Il Ministero, richiamando quanto già chiarito dalla circolare n. 30/E/2020 dell'Agenzia delle entrate (in relazione agli interventi elencati nel comma 2 - compresi quelli ammessi al bonus facciate - è possibile esercitare l'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente alle detrazioni spettanti, anche per stati di avanzamento lavori; mentre per i soli interventi relativi al superbonus, la norma stabilisce che gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di 2 per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30% dell'intervento stesso) e di quanto evidenziato in sede di risposta dall'interrogazione n. 5-06307 svolta in data 23.6.2021 (la locuzione secondo cui "L'opzione ... può essere esercitata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori ...", contenuta nel citato comma 1-bis dell'art. 121, deve essere intesa come facoltà del contribuente di esercitare l'opzione anche in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori e, dunque, come una mera eventualità, disciplinata dalla norma, che non pregiudica la possibilità di esercitare la suddetta opzione, qualora non siano previsti stati di avanzamento dei lavori ammessi alla agevolazione, ferma restando, tuttavia, la necessità che gli interventi oggetto dell'agevolazione siano effettivamente realizzati) ha confermato che è possibile optare per lo sconto in fattura anche laddove per gli interventi agevolabili con il bonus facciate non sia previsto un pagamento per SAL. Qualora non siano previsti SAL, può essere esercitata l'opzione per il cosiddetto sconto in fattura, facendo riferimento alla data dell'effettivo pagamento, ferma restando la necessità che gli interventi oggetto dell'agevolazione siano effettivamente realizzati.

## FISCO E IMMOBILI

### IMPOSTA REGISTRO

#### Agevolazioni per acquisti prima casa giovani

Con circolare n. 12/E del 14.10.2021, l'Agenzia delle entrate ha fornito i chiarimenti in merito alle agevolazioni fiscali per l'acquisto della casa di abitazione da parte di giovani (c.d. "prima casa *under 36*").

Trattasi dell'agevolazione di cui all'art. 64, d.l. n. 73/2021, con cui viene disposta, per gli atti stipulati tra il 26.5.2021 ed il 30.6.2022, l'esenzione ai fini dell'imposta di registro e delle imposte ipotecarie e catastali relative agli "acquisti" (ed altri atti costitutivi di diritti) di "prime case" di abitazione, non di lusso, stipulati a favore di soggetti che non hanno ancora compiuto 36 anni di età nell'anno in cui l'atto è rogitato e che hanno un valore Isee non superiore a 40.000 euro annui. Sono ammesse all'agevolazione anche le pertinenze dell'immobile principale, limitatamente ad una per ciascuna categoria catastale, classificate nelle categorie C/2, C/6 e C/7, che siano destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato.

Con riferimento al requisito dell'età, le Entrate hanno precisato che il beneficio spetta a coloro che non abbiano ancora compiuto il trentaseiesimo anno d'età nell'anno solare in cui viene stipulato l'atto di compravendita. In caso di acquisto dell'immobile ad uso abitativo da parte di più acquirenti, la misura del vantaggio fiscale andrà calcolata pro-quota, in favore dei soli soggetti acquirenti aventi i requisiti richiesti.

L'Agenzia ha poi confermato (cfr. *Focus Confedilizia* n. 18 dell'8.10.2021) che l'agevolazione non si applica in sede di registrazione del preliminare; le imposte eventualmente pagate in relazione ad acconti o alla caparra confirmatoria possono essere oggetto di istanza di rimborso (ex art. 77 del Tur); non è invece recuperabile l'imposta in misura fissa versata per la stipula del contratto preliminare.

Qualora si tratti di acquisti soggetti a Iva (con aliquota del 4%), spetta un credito d'imposta di ammontare pari all'Iva corrisposta in relazione all'acquisto. Il credito d'imposta può essere portato in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito, ovvero può essere utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data dell'acquisto; può infine essere utilizzato in compensazione con Modello F24.

Con la circolare in commento sono state illustrate, infine, le azioni di recupero qualora il contribuente abbia i requisiti ordinari per l'agevolazione prima casa ma non anche i requisiti Isee o di età previsti dalla disposizione in rassegna. In tal caso il contribuente può avvalersi del regime di tassazione c.d. prezzo-valore, a condizione che ne abbia fatto espressa richiesta nell'atto di acquisto.

# I focus di CONFEDILIZIA

## FISCO E IMMOBILI

### IMU

**Maggiorazione  
dello 0,8 per mille  
(ex maggiorazione Tasi)**

Con risoluzione n. 8 del 21.9.2021, il Dipartimento delle finanze del Mef ha chiarito che è valida l'applicazione, anche per l'anno 2021, dell'aliquota maggiorata dell'imposta municipale propria (Imu) dello 0,8 per mille deliberata nel 2020 (e confermata ininterrottamente dal 2015 al 2019). Nel caso affrontato dal Mef, tale maggiorazione era stata espressamente confermata con deliberazione consiliare, nella medesima misura dello 0,8 per mille, ininterrottamente per gli anni dal 2015 al 2020 mentre, con riferimento all'anno 2021, il Comune non aveva adottato alcuna deliberazione in materia di aliquote Imu, nel presupposto che tale comportamento confermasse tacitamente tutte le aliquote già approvate (e pubblicate sul sito internet del Dipartimento delle finanze) per l'anno 2020 (ex art. 1, comma 169, l. n. 296/2006 e art. 1, comma 767, l. n. 160/2019).

Il Dipartimento delle finanze ha ritenuto che nel caso di specie la mancata adozione della delibera per l'anno 2021 abbia determinato l'effetto della conferma automatica di tutte le aliquote approvate per il 2020, compresa anche quella maggiorata dell'11,4 per mille, risultante per l'appunto dall'applicazione della suddetta maggiorazione dello 0,8 per mille. Il Dipartimento è pervenuto a tale conclusione sulla base della considerazione che dalla lettura dell'art. 1, comma 755, l. n. 160/2019 - che stabilisce che a decorrere dall'anno 2020, limitatamente agli immobili non esentati, i Comuni, con espressa deliberazione del consiglio comunale, possono aumentare ulteriormente l'aliquota massima nella misura aggiuntiva massima dello 0,8 per mille, in sostituzione della maggiorazione del tributo per i servizi indivisibili (Tasi), nella stessa misura applicata per il 2015 e confermata fino al 2019 - si evince che l'"espressa deliberazione del consiglio comunale" non può che riferirsi all'anno 2020, che costituisce il primo anno di applicazione del nuovo regime dell'Imu ex l. n. 160/2019. In tal modo, sottolineano le Finanze, il legislatore ha chiesto agli enti locali di manifestare espressamente, per l'anno 2020, con apposita delibera, la volontà di confermare l'ex maggiorazione Tasi, vigente per il Comune nel regime di convivenza dei tributi Imu/Tasi precedente a quello di vigenza della sola Imu. Una volta superato l'anno di transizione tra i due regimi ordinamentali, la suddetta maggiorazione, nei Comuni che versano nelle condizioni di legge, diventa a tutti gli effetti un'aliquota Imu con il medesimo regime giuridico delle altre aliquote, cui si applicano dunque le stesse regole generali stabilite per queste ultime.

### CHI SIAMO

*Confedilizia - Confederazione italiana proprietà edilizia - è un'Associazione di secondo grado costituita da tutte le Associazioni territoriali dei proprietari di casa, i cui primi nuclei associativi sono sorti nel 1883.*

*Da oltre 130 anni Confedilizia è il punto di riferimento per tutti i proprietari di immobili. Rappresentiamo milioni di cittadini italiani: coloro che possiedono la casa in cui abitano, anche in condominio, così come i piccoli proprietari e locatori, sino ai grandi investitori immobiliari.*

Maggiori informazioni presso le Associazioni territoriali di Confedilizia, i cui recapiti sono reperibili consultando il sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it) oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.