

N. 18 dell'8 ottobre 2021

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

I numeri del superecobonus al 30.9.2021

Superbonus: trasferimento residenza entro 30 mesi

L'Enea e il Ministero della transizione ecologica hanno diffuso i dati relativi all'utilizzo del superecobonus 110% aggiornati al 30.9.2021.

Nel Report – scaricabile dal sito dell'Enea – sono disponibili, raccolti in 22 tabelle, sia i dati nazionali sia quelli relativi a ciascuna Regione.

In breve, il numero di asseverazioni in tutta Italia è stato pari a 46.195, di cui:

6.406 condominiali;

23.654 per edifici unifamiliari;

16.135 per unità immobiliari indipendenti.

Con un nuovo comma (10-ter), aggiunto all'art. 119, del d.l. n. 34/2020 dal d.l. n. 77/2021, è stato previsto che, nel caso di acquisto di immobili sottoposti ad uno o più interventi di cui al comma 1, lettere a), b) e c), il termine per stabilire la residenza di cui alla lettera a) della nota II-bis) all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico dell'imposta di registro, di cui al d.p.r. 26.4.1986, n. 131, è di 30 mesi dalla data di stipulazione dell'atto di compravendita. Si tratta dell'agevolazione relativa all'acquisto della "prima casa", non di lusso, a condizione, tra l'altro, che l'acquirente trasferisca la residenza nel medesimo Comune di ubicazione dell'unità, nel termine ordinario di 18 mesi, qui elevato a 30 mesi. La norma non ha avuto sinora i necessari chiarimenti. Il maggior termine di 30 mesi è riservato ad acquirenti di immobili sottoposti ad uno o più interventi di cui al comma 1, lettere a), b) e c), vale a dire degli interventi trainanti del superecobonus. Qualche dubbio sorge con riguardo all'acquisto di unità immobiliari in condominio, dato che l'intervento trainante riguarda le parti comuni, mentre l'acquisto si riferisce ad una singola unità in condominio; si ritiene che, per coerenza logica, il maggior termine si applichi anche in tal caso; in caso contrario, esso varrebbe solo per acquisti di unità unifamiliari e ciò non sembra appunto logico nell'ambito del superbonus. Da ultimo non viene esplicitato se la norma si riferisca a lavori trainanti comunque effettuati, in corso o finiti alla data di stipulazione. Sembra possibile affermare che il maggior termine si applichi anche se i lavori siano già terminati alla data di acquisto ed anche quindi se i lavori siano stati effettuati da altro condòmino.

I dubbi che la nuova disposizione solleva, suggeriscono la massima cautela, in attesa di chiarimenti ufficiali.



FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

**Bonus facciate:
agevolabili alcuni
interventi aggiuntivi**

Con la risposta ad interpello n. 673 del 6.10.2021, l'Agenzia delle entrate ha di nuovo affrontato il tema dei lavori aggiuntivi per i quali sia applicabile il bonus facciate. Nella sua risposta l'Agenzia ha anzitutto ricordato che, con la circolare n. 2/E del 2020, la stessa ha già precisato che l'esplicito richiamo della normativa istitutiva del bonus in questione agli interventi realizzati esclusivamente sulle strutture opache della facciata, sui balconi, ornamenti e fregi, comporta che siano ammessi al bonus gli interventi sull'involucro "esterno visibile dell'edificio, vale a dire sia sulla parte anteriore, frontale e principale dell'edificio, sia sugli altri lati dello stabile (intero perimetro esterno)" e, in particolare, gli interventi sugli elementi della facciata costituenti esclusivamente la "struttura opaca verticale". Si tratta, a titolo esemplificativo, del consolidamento, del ripristino, del miglioramento e rinnovo dei predetti elementi costituenti la struttura opaca verticale della facciata stessa e della mera pulitura e tinteggiatura della superficie, del rinnovo degli elementi costitutivi dei balconi, degli ornamenti e dei fregi nonché dei lavori riconducibili al decoro urbano quali quelli riferiti alle grondaie, ai pluviali, ai parapetti, ai cornicioni e alla sistemazione di tutte le parti impiantistiche che insistono sulla parte opaca della facciata. La detrazione in questione spetta pure per le spese sostenute per i costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi ammessi; mentre non spetta per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio, fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico, nonché per la sostituzione di vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli.

L'Agenzia ha pure ricordato che, con la risposta n. 520 del 4.11.2020, è stato chiarito che il bonus compete anche per i lavori aggiuntivi, quali lo smontaggio e rimontaggio delle tende solari ovvero la sostituzione delle stesse, nel caso in cui ciò si rendesse necessario per motivi tecnici, trattandosi di opere accessorie e di completamento dell'intervento di isolamento delle facciate esterne nel suo insieme con costi strettamente collegati alla realizzazione dell'intervento edilizio stesso.

Nel caso di specie, il contribuente intendeva realizzare un intervento finalizzato alla sostituzione dei parapetti presenti nei balconi, al rifacimento delle tende avvolgibili, compatibili tecnicamente ed esteticamente con le nuove balaustre nonché un sistema di illuminazione notturna. Queste le conclusioni delle Entrate: nel rispetto delle condizioni e degli adempimenti richiesti dalla normativa in esame, possono essere ammesse al bonus facciate le spese per i lavori riconducibili ai parapetti sull'involucro esterno visibile dell'edificio, mentre i lavori per il rifacimento delle tende avvolgibili non potranno essere ammessi salvo che, sulla base di presupposti tecnici, risultino "aggiuntivi" al predetto intervento edilizio, trattandosi di opere accessorie e di completamento dello stesso. Tenuto conto che la finalità della disposizione è quella di agevolare interventi edilizi volti al decoro urbano, non rientrano, invece, tra le spese agevolabili quelle per l'installazione di un sistema di illuminazione della facciata.

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

IMPOSTA REGISTRO

Preliminare acquisti prima casa da giovani

Con l'art. 64 del d.l. 25.5.2021, n. 73, convertito dalla l. 23.7.2021, n. 106, è stata 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 (cfr. *Focus Confedilizia* n. 12 del 30.7.2021). Analoghe disposizioni sono previste qualora l'acquisto sia soggetto ad Iva anziché ad imposta di registro.

Con specifico interpello all'Agenzia delle entrate è stato chiesto se e come si applichi l'agevolazione in sede di registrazione del preliminare di vendita, con pagamento di acconti e/o caparra. Ebbene, con risposta n. 650 dell'1.10.2021, l'Agenzia ha precisato che l'agevolazione trova applicazione solo all'atto di compravendita, restando il preliminare soggetto alle ordinarie disposizioni (art. 10, tariffa, Testo unico dell'imposta di registro).

Ciò comporta, tra l'altro, il pagamento dell'imposta di registro dello 0,50% sulle somme a titolo di caparra confirmatoria e del 3% sugli acconti del prezzo (se non soggetto a Iva).

Le imposte pagate in eccesso per effetto dell'esenzione spettante all'atto di stipula saranno oggetto di rimborso, previa presentazione di istanza entro 3 anni dall'atto.

Detta soluzione è ispirata a quanto avviene con gli acconti degli atti di compravendita soggetti al registro al 2% (l'imposta del 3% sugli acconti di regola è assorbita dal 2% sul prezzo finale), ma non si ritiene sia una soluzione soddisfacente perché obbliga i soggetti, che si vorrebbe favorire, al pagamento anticipato su acconti e caparre, imponendo un'istanza di rimborso dai tempi imprevedibili.

Dinanzi a questa interpretazione del Fisco, sembra meno penalizzante il caso in cui l'acquisto sia soggetto a Iva, perché l'acquirente, anziché presentare istanza di rimborso, ha diritto ad un credito di imposta utilizzabile anche nella propria dichiarazione dei redditi o con Modello F24 in compensazione per altre imposte.

Il legislatore potrebbe estendere questa soluzione del credito di imposta anche agli atti soggetti ad imposta di registro.

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 oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.