

## FISCO E IMMOBILI

### BONUS FISCALI

#### Decreto "Sostegni-ter": divieto di cessione successiva alla prima

L'art. 28 del cd. decreto "Sostegni-ter" (e cioè il d.l. 27.1.2022, n. 4, in corso di conversione in legge) modifica gli artt. 121 e 122 del d.l. n. 34/2020, vietando la cessione dei crediti successiva alla prima. Tali articoli disciplinano: la cessione del credito e lo sconto in fattura per il superbonus e per gli altri bonus edilizi per i quali lo sconto e la cessione sono possibili; la cessione del credito per botteghe e negozi, per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e per l'affitto d'azienda, per l'adeguamento degli ambienti di lavoro, per la sanificazione e l'acquisto di dispositivi di protezione.

La nuova normativa consente esclusivamente: in caso di opzione per lo sconto in fattura (ex art. 121, comma 1, lett. a), d.l. n. 34/2020), la facoltà di cedere il credito da parte del soggetto che ha effettuato gli interventi di cui al successivo comma 2, con divieto di successive cessioni da parte dell'avente causa; in caso di cessione del credito (ex art. 121, comma 1, lett. b), e art. 122, comma 1, d.l. n. 34/2020), la facoltà di cedere il credito da parte del beneficiario originario, con divieto di successive cessioni da parte dell'avente causa.

Con una norma transitoria (i cui termini sono stati poi prorogati di 10 giorni con il provvedimento dell'Agenzia delle entrate del 4.4.2022), si è previsto che i crediti che alla data del 17.2.2022 (il termine inizialmente previsto dal decreto era al 7.2.2022), siano stati precedentemente oggetto di una delle opzioni di cui al comma 1 dell'art. 121 o al comma 1 dell'art. 122 citati possano essere ceduti esclusivamente per un'ulteriore volta ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, nei termini ivi previsti. Per rafforzare il divieto è stata disposta la nullità dei contratti di cessione in violazione del divieto.

Il provvedimento di proroga anzidetto ha pure previsto che detto termine, qualora si tratti di spese sostenute nel 2022 per interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche, di cui all'art. 119-ter del d.l. n. 34/2020, sia ulteriormente prorogato al 7.3.2022.

#### Proroga comunicazione opzione all'Agenzia delle entrate

Con il provvedimento del 3.2.2022, l'Agenzia delle entrate ha pure disposto la proroga del termine (dal 16.3.2022) al 7.4.2022 per effettuare - da parte dei contribuenti e degli intermediari - le comunicazioni relative alle opzioni per le spese sostenute nel 2021, e per le rate residue non fruite delle detrazioni riferite alle spese sostenute nel 2020.



# I focus di CONFEDILIZIA

## FISCO E IMMOBILI

### BONUS FISCALI

#### Comunicazioni opzioni e nuova modulistica

Con provvedimento dell'Agenzia delle entrate del 3.2.2022 – che sostituisce quello dell'8.8.2020 – sono state dettate le nuove disposizioni relative all'esercizio delle opzioni per la cessione del credito e lo sconto in fattura relativi al superbonus e agli altri bonus fiscali per gli immobili ed è stato approvato il nuovo modello, utilizzabile dal 4.3.2022, per la comunicazione alle Entrate delle relative opzioni. Ciò si è reso necessario per le novità introdotte dalla legge di bilancio 2022 (cfr. articolo pubblicato sul sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it), sezione "Fisco" con relativa tabella riepilogativa delle principali detrazioni in atto) e per quelle del decreto "Sostegni-ter".

Il Provvedimento e il modello, in particolare, recepiscono le recenti novità in materia di bonus, quali in particolare: l'estensione dell'obbligo di visto di conformità e di asseverazione, già previsto per il superbonus, agli altri bonus (casa, sismabonus, ecobonus, facciate, barriere architettoniche) ammessi all'opzione; l'esclusione, per le comunicazioni trasmesse a decorrere dall'1.1.2022, dal visto di conformità e dalle asseverazioni per le opere già classificate come attività di edilizia libera ai sensi dell'art. 6 del d.p.r. n. 380/2001, o in base al "Glossario" di cui al decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 2.3.2018, o della normativa regionale, e per gli interventi di importo complessivo non superiore a 10.000 euro, eseguiti sulle singole unità immobiliari o sulle parti comuni dell'edificio (tale esclusione non si applica in ogni caso agli interventi relativi al superbonus e al bonus facciate); il divieto, ex art. 28 del decreto "Sostegni-ter", di ulteriore cessione del credito di imposta da parte dei soggetti che l'hanno ricevuto dal fornitore che ha applicato lo sconto in fattura, o direttamente dai contribuenti beneficiari della detrazione, a seguito degli interventi edilizi realizzati.

# I focus di CONFEDILIZIA

## FISCO E IMMOBILI

### LOCAZIONE

#### Credito d'imposta in favore di imprese turistiche per canoni di locazione di immobili

L'art. 5 del cd. decreto "Sostegni-ter" (e cioè il d.l. 27.1.2022, n. 4, in corso di conversione in legge) ha previsto che il credito d'imposta per i canoni di locazione di immobili ad uso diverso dall'abitativo, di cui all'art. 28 del d.l. n. 34/2020, spetti alle imprese del settore turistico, con le modalità e alle condizioni ivi indicate in quanto compatibili, in relazione ai canoni versati con riferimento a ciascuno dei mesi di gennaio, febbraio e marzo 2022. Tale credito spetta alle imprese che abbiano subito una diminuzione del fatturato o dei corrispettivi nel mese di riferimento dell'anno 2022 di almeno il 50% rispetto allo stesso mese dell'anno 2019. Il tutto, nel rispetto dei limiti e delle condizioni previsti dalla comunicazione della Commissione europea del 19.3.2020 C(2020) 1863 *final* «Quadro temporaneo per le misure di aiuto di Stato a sostegno dell'economia nell'attuale emergenza del Covid-19», e successive modifiche.

La norma ha previsto, inoltre, che gli operatori economici debbano presentare un'apposita autodichiarazione all'Agenzia delle entrate attestante il possesso dei requisiti e il rispetto delle condizioni e dei limiti previsti dalle Sezioni 3.1 «Aiuti di importo limitato» e 3.12 «Aiuti sotto forma di sostegno a costi fissi non coperti» della predetta Comunicazione. Le modalità, i termini di presentazione e il contenuto delle autodichiarazioni anzidette saranno stabiliti con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate da adottarsi entro 30 giorni dalla data di entrata in vigore del decreto-legge.

L'efficacia della misura è subordinata all'autorizzazione della Commissione europea.

Si ricorda che il comma 5 dell'art. 28 sopra richiamato prevede la possibilità che, in caso di locazione, il conduttore beneficiario del credito d'imposta possa cederlo, previo accordo e in luogo del pagamento della corrispondente parte di canone, al locatore, il quale - in virtù di quanto disposto dal successivo art. 28 del decreto (il cui commento è sempre pubblicato su questo numero) - non potrà a sua volta cederlo, ma lo potrà utilizzare solo in compensazione.

# I focus di CONFEDILIZIA

## FISCO E IMMOBILI

### IMPOSTE SUI TRASFERIMENTI

**Acquisto prima casa per i giovani: proroga del termine di 6 mesi**

Con la circolare n. 3 del 4.2.2022, l'Agenzia delle entrate ha fornito alcuni chiarimenti in merito ad alcune norme fiscali contenute nella legge di bilancio 2022.

Per quanto concerne la disposizione che ha previsto la proroga di 6 mesi (dal 30.6.2022 al 31.12.2022) del termine previsto dal decreto "Sostegni-bis" (art. 64, comma 9, d.l. n. 73/2021, come convertito) per accedere alle agevolazioni per l'acquisto della "prima casa" da parte dei soggetti *under 36*, le Entrate hanno prima sottolineato come la normativa in esame non abbia modificato né i requisiti soggettivi per accedere al beneficio (che è rivolto ai giovani che non hanno ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è rogitato e che hanno un Isee-Indicatore della situazione economica equivalente non superiore a 40.000 euro annui), né il regime di esenzione da applicare. Restando inoltre fermo che per l'applicazione del beneficio in questione devono sussistere anche le condizioni previste per l'acquisto della "prima casa", indicate dalla Nota II-bis all'art. 1, della Tariffa, parte I, allegata al d.p.r. n. 131/1986.

L'Agenzia, poi, ha rinviato ai chiarimenti dalla stessa già forniti con la circolare n. 12/E del 14.11.2021, ricordando ancora una volta che l'art. 64 del decreto "Sostegni-bis" è volto a incentivare l'acquisto della casa di abitazione da parte delle persone più giovani attraverso alcune misure di favore, come l'esenzione al momento del rogito dal pagamento dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale ovvero, in caso di atto soggetto ad Iva, il riconoscimento di un credito d'imposta pari all'ammontare del tributo corrisposto in relazione all'acquisto. Tale credito può essere portato in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute per successivi atti e denunce ovvero dalle imposte sui redditi delle persone fisiche risultanti dalla dichiarazione presentata dopo il perfezionamento dell'acquisto oppure in compensazione tramite F24.

È prevista, inoltre, l'esenzione dall'imposta sostitutiva ex art. 18 del d.p.r. n. 601/1973 per i finanziamenti erogati per l'acquisto, costruzione e ristrutturazione dell'immobile ad uso abitativo al ricorrere dei requisiti sopra indicati.

## 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**.