

N. 2 del 14 gennaio 2022

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

**Bonus facciate quando
l'immobile è visibile
dalla "ferrovia"**

L'Agenzia delle entrate, nella risposta ad interpello n. 805 del 10.12.2021, ha chiarito che il "bonus facciate" spetta anche per le spese sostenute sui lavori realizzati sull'intero perimetro esterno del fabbricato sebbene alcuni lati dell'edificio siano visibili solo da una "ferrovia", cioè dalla rete ferroviaria pubblica.

Il parere positivo delle Entrate è stato determinato dal fatto che, tenuto conto dell'articolo 822, comma 2, del codice civile, secondo il quale "fanno parimenti parte del demanio pubblico, se appartengono allo Stato, le strade, le autostrade e le strade ferrate (...)", la rete ferroviaria può essere considerata quale "suolo ad uso pubblico".

Pertanto, l'Agenzia ritiene che i lavori finalizzati al recupero dell'involucro esterno dell'edificio prospiciente la linea ferroviaria possano essere ammessi alle agevolazioni previste dalla normativa relativa all'applicazione del "bonus facciate".

IMU

**Abitazione principale
del nucleo familiare**

Con il d.l. 21.10.2021, n. 146, convertito dalla l. 17.12.2021, n. 215, il legislatore è intervenuto in materia di definizione di abitazione principale ai fini dell'esclusione da Imu. Sulla base della modifica, che riguarda il secondo periodo dell'art. 1, comma 741, lettera b), della l. 27.12.2019, n. 160, si è previsto che "per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale o in Comuni diversi, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile, scelto dai componenti del nucleo familiare".

Le novità arretrate dal "decreto fiscale" riguardano l'estensione dell'esenzione Imu anche al caso in cui i componenti di un nucleo familiare abbiano dimora e residenza in Comuni diversi e la previsione della comunicazione della scelta di quale unità sia da considerare abitazione principale.

FISCO E IMMOBILI

LOCAZIONE

Credito d'imposta per gli affitti commerciali

Nella risposta ad interpello n. 797 dell'1.12.2021, l'Agenzia delle entrate ha chiarito che il credito d'imposta sui canoni di locazione di immobili ad uso non abitativo, concesso prima del 28.1.2021, sottostà al limite di compatibilità degli aiuti di Stato di 800.000 euro per ciascuna "impresa unica", mentre la soglia di 1.800.000, introdotta dall'art. 1, comma 13, del d.l. n. 41/2021, trova applicazione solo ove il credito d'imposta sia stato concesso a partire dal 28.1.2021. Al fine dell'individuazione della data di concessione, l'Agenzia delle entrate, richiama le precisazioni contenute nella decisione della Commissione UE «Aiuto di Stato SA.62668 (2021/N) - Italia Covid-19: Misure fiscali automatiche e contributi a fondo perduto a sostegno delle imprese e dell'economia», in base alle quali, per i crediti d'imposta, rileva la "data di approvazione della compensazione".

Il caso analizzato dall'Agenzia nell'interpello fa riferimento ad un contribuente/cessionario del credito d'imposta per gli affitti commerciali che, in virtù dell'ampliamento del limite anzidetto, chiedeva di poter usufruire nel 2021 del credito d'imposta a lui ceduto nel 2020 ma dallo stesso non utilizzato. L'Agenzia delle entrate, nel rispondere in modo negativo al quesito, ha ricordato quanto già previsto dal provvedimento dell'1.7.2020 e cioè che "la quota dei crediti d'imposta ceduti che non è utilizzata entro il 31 dicembre dell'anno in cui è stata comunicata la cessione non può essere utilizzata negli anni successivi, né richiesta a rimborso ovvero ulteriormente ceduta" ma, "in alternativa all'utilizzo diretto, entro il 31 dicembre dell'anno in cui è stata comunicata la prima cessione i cessionari possono ulteriormente cedere i crediti d'imposta ad altri soggetti".

Sulla base di tali principi, il cessionario, consapevole di non poter utilizzare integralmente i crediti ottenuti in sede di cessione, a causa del raggiungimento del limite di compatibilità degli "aiuti di Stato", avrebbe potuto - ha sottolineato l'Agenzia nella risposta in esame - ulteriormente cedere la parte di credito non compensata entro il 31.12.2020 "in ragione dell'impossibilità di fruirne direttamente o di cedere il credito negli anni successivi".

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

IMPOSTA REGISTRO

Tardiva registrazione del contratto di locazione

La Corte di Cassazione, con ordinanza n. 717 del 12.1.2022, ha stabilito che, in caso di registrazione tardiva di un contratto di locazione, l'importo della sanzione da irrogare al contribuente va ragguagliato all'imposta dovuta per la prima annualità di contratto (e non già per l'intera durata dello stesso, come richiesto dall'Agenzia delle entrate).

La Cassazione – dopo aver ricostruito la cornice normativa della controversia – ha evidenziato che il comma 3 dell'art. 17 del d.p.r. n. 131/1986 (come modificato dall'art. 21, comma 18, lettera a, l. n. 449/1997) prevede, limitatamente alle locazioni pluriennali di immobili urbani ed in deroga al disposto dell'art. 43, primo comma, lettera h), del d.p.r. n. 131/1986, una disciplina, giustificata dalle sottese esigenze di natura socio-economico, in base alla quale l'obbligo di corrispondere l'imposta del registro è assolto con cadenza annuale (salvo la facoltà di versarla sull'intera durata contrattuale).

La Suprema Corte ha poi richiamato anche le considerazioni effettuate dalla Corte Costituzionale con l'ordinanza n. 461/2006 sul fatto che l'opzione di pagare l'imposta di registro per l'intera durata contrattuale "non modifica" il carattere annuale del tributo. La Cassazione ha sottolineato che una ulteriore conferma del carattere annuale del tributo è fornita, sempre secondo quanto affermato dalla Consulta, dalla previsione della subordinazione del diritto al rimborso dell'imposta di registro alla duplice condizione della risoluzione anticipata del contratto nonché del pagamento del tributo in unica soluzione. Tale disposizione, conclude la Cassazione respingendo il ricorso dell'Agenzia delle entrate, non avrebbe ragion d'essere se l'assolvimento dell'imposta in più soluzioni fosse una mera dilazione di pagamento e non invece esecuzione di un preciso obbligo annuale di corresponsione dell'imposta di registro consentito dalla normativa fiscale derogatoria relativa alle sole locazioni pluriennali di immobili urbani.

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**.