

## FISCO E IMMOBILI

### BONUS FISCALI

#### Comunicazione Enea per ecobonus e bonus casa

L'Enea ha pubblicato un avviso sul proprio portale Internet con il quale ha comunicato che i siti dedicati alle detrazioni fiscali "ecobonus 2022" (d.l. n. 63/2013) e "bonus casa 2022" (art. 16-bis del d.p.r. n. 917/1986) sono in fase di riprogrammazione e aggiornamento e saranno resi disponibili entro il mese di marzo 2022.

Il termine di 90 giorni per la trasmissione dei dati ad Enea per gli interventi con data di fine lavori compresa tra il 1° gennaio 2022 e la data di messa *on-line* dei nuovi siti, decorrerà da quest'ultima data.

#### Ricostruzione di edifici danneggiati da eventi sismici

Con la legge di bilancio 2022 è stata prevista – con il nuovo comma 8-ter dell'art. 119 del decreto "Rilancio" – la proroga di talune norme relative alla ricostruzione di edifici ubicati in Comuni colpiti da eventi sismici. In particolare, è stato disposto che "per gli interventi effettuati nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, la detrazione per gli incentivi fiscali di cui ai commi 1-ter, 4-ter e 4-quater spetta, in tutti i casi disciplinati dal comma 8-bis, per le spese sostenute entro il 31.12.2025, nella misura del 110%". Il citato comma 4-ter disciplina i rapporti tra il superbonus (anche nella sua formula rafforzata: plafond delle spese ammesse aumentato del 50%) e i contributi per la ricostruzione fruibili per tutte le spese necessarie al ripristino dei fabbricati danneggiati, comprese le case diverse dalla prima abitazione, ma con esclusione degli immobili destinati alle attività produttive.

Con la risoluzione n. 8/E del 15.2.2022, l'Agenzia delle entrate ha fornito alcuni chiarimenti in merito alla portata della proroga anzidetta. In primo luogo, le Entrate hanno sottolineato che, per delimitare l'ambito applicativo della disposizione di proroga, occorre far riferimento ai casi in cui sono previsti i contributi per la riparazione e ricostruzione degli edifici. E ciò in quanto l'Agenzia ritiene che la disposizione in esame (comma 8-ter, art. 119) si applica alle spese sostenute per gli interventi per i quali sia prevista anche l'erogazione dei contributi anzidetti a seguito di eventi sismici. È perciò necessario che: sia stata accertata la sussistenza del nesso di causalità tra l'evento sismico e il danno dell'immobile; sia attestato un livello del danno tale da determinare l'inagibilità del fabbricato (con attestazione del livello di danno risultante dalla scheda AeDES o documento analogo, con esito di inagibilità B, C ed E). In secondo luogo, l'Agenzia – sempre facendo riferimento ad un'altra disposizione richiamata dalla norma che prevede la proroga (e cioè il richiamo a "tutti i casi disciplinati dal comma 8-bis") – precisa che la proroga riguarda gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 8-bis e realizzati su edifici residenziali o a prevalente destinazione residenziale, ivi compresi gli edifici unifamiliari, con esclusione degli immobili riconducibili ai cd. "beni relativi all'impresa" o a quelli strumentali per l'esercizio di arti o professioni.

# I focus di CONFEDILIZIA

## FISCO E IMMOBILI

### BONUS FISCALI

#### Mancata proroga del "sismabonus acquisti" al 110%

Con l'interrogazione parlamentare n. 5-07471, primo firmatario l'on. Alberto Ribolla (Lega), in riferimento alle proroghe per il superbonus disposte dalla legge di bilancio 2022, è stato chiesto al Ministro dell'economia e delle finanze se le stesse siano o meno applicabili anche al cd. "sismabonus acquisti" nella formula potenziata al 110%. E ciò in quanto per tale misura – che ha caratteristiche differenti rispetto al sismabonus ordinario – resta in dubbio il regime applicabile alla scadenza del termine ordinario del 30.6.2022.

Durante il *question time* del 9.2.2022, ha risposto all'interrogazione il sottosegretario al Ministero dell'economia e delle finanze Federico Freni che, dopo aver ricostruito la fattispecie in esame, ha, poi, richiamato quanto già evidenziato dall'Agenzia delle entrate con la risposta a istanza d'interpello n. 57 del 31.1.2022. L'Agenzia nella sua risposta ha precisato che, dal tenore letterale della disposizione contenuta nel comma 4 dell'art. 119 citato, si ricava che l'aliquota più elevata si applica alle spese sostenute nel lasso temporale di vigenza del superbonus dai soggetti elencati nel comma 9 del medesimo art. 119, che riguardano interventi realizzati su immobili ammessi a tale agevolazione. Da ciò deriva – ha sottolineato il sottosegretario – che, a parere dell'Agenzia, affinché gli acquirenti persone fisiche di unità immobiliari residenziali possano beneficiare del superbonus per l'acquisto di case antisismiche, è necessario che i requisiti sussistano nel periodo di vigenza della norma. Conseguentemente, è necessario che l'atto di acquisto relativo agli immobili oggetto dei lavori sia stipulato entro il 30.6.2022.

Pertanto, ha concluso il rappresentante del Governo, in funzione "di quanto evidenziato dall'Agenzia delle entrate nel citato documento di prassi, per gli acquirenti di unità immobiliari antisismiche di cui all'articolo 16, comma 1-septies del decreto-legge n. 63 del 2013 non troverebbero applicazione le proroghe di cui alle lettere e) ed f) del comma 28 dell'articolo 1 della citata legge di bilancio 2022, che hanno esteso l'applicazione delle norme sul superbonus, salvo per le unità immobiliari unifamiliari, al 31 dicembre 2025".

# I focus di CONFEDILIZIA

## FISCO E IMMOBILI

### MILLEPROROGHE

**Detraibilità delle spese per attestazioni, asseverazioni e visti di conformità relativi a interventi sul patrimonio edilizio**

Con la conversione in legge del d.l. 30.12.2021, n. 228, recante disposizioni urgenti in materia di termini legislativi (cd. "Milleproroghe"), si è previsto - confermando per legge un'interpretazione già data dall'Agenzia delle entrate durante i consueti incontri di gennaio con la stampa specializzata - che le disposizioni in tema di detraibilità delle spese per attestazioni, asseverazioni e visti di conformità relativi alle cessioni di credito e allo sconto in fattura per i bonus edilizi diversi dal superbonus (ex art. 121, comma 1-ter, lettera b), del decreto "Rilancio") si applicano "anche per le spese sostenute dal 12 novembre 2021 al 31 dicembre 2021". Tale norma si è resa necessaria in quanto la legge di bilancio 2022, che ha disposto tale detraibilità, è entrata in vigore l'1.1.2022 mentre l'obbligatorietà del visto di conformità e delle asseverazioni della congruità delle spese anche in caso di cessione del credito o dello sconto in fattura per gli altri bonus edilizi diversi dal superbonus era già stata prevista dal decreto "Anti-frodi" a partire dal 12.11.2021, non prevedendosi nulla, però, sulla detraibilità dei costi per tali adempimenti.

Con la disposizione in commento si è colmato un vuoto normativo che avrebbe portato ad una disparità di trattamento (detraibilità/indetraibilità) per le medesime spese a seconda della data del loro sostenimento.

**Agevolazioni fiscali acquisto "prima casa"**

Sempre con il decreto "Milleproroghe", come convertito in legge, è stata prorogata al 31.3.2022 (in luogo del 31.12.2021) la sospensione dei termini di taluni adempimenti che condizionano l'applicazione delle agevolazioni fiscali relative all'acquisto o al riacquisto della "prima casa".

In particolare, ci si riferisce al trasferimento nel nuovo immobile (o nel Comune in cui è ubicato l'immobile) della residenza entro 18 mesi dall'acquisto in relazione alla possibilità di applicazione dell'aliquota agevolata del 2% dell'imposta di registro se ricorrono le condizioni di cui alla nota II-bis del d.p.r. n. 131/1986, nonché in relazione al credito di imposta (ex art. 7 della L. n. 448 del 1998) per il riacquisto entro un anno dall'alienazione del precedente immobile per il quale si era usufruito dell'aliquota agevolata.

## 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**.