

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

Superbonus: due unità accorpate in una

Con risposta ad interpello n. 40 del 21.1.2022, l'Agenzia delle entrate ha esaminato il caso di un edificio composto da due unità abitative, le quali verranno acquistate la prima da un coniuge, la seconda dall'altro coniuge. A seguito dell'acquisto, l'edificio - che risulterà costituito in condominio tra i due coniugi - sarà oggetto di demolizione e ricostruzione, al termine della quale le due unità saranno accorpate in un'unica unità immobiliare abitativa. I due coniugi hanno chiesto se possano beneficiare, ai fini del superbonus, dei termini previsti per i condomini (detrazione fino al 31.12.2025, seppure con aliquota ridotta dal 110 al 70% nel 2024 e al 65% nel 2025) e se il beneficio spetti, per le spese così sostenute, anche qualora i lavori fossero terminati oltre tale termine.

L'Agenzia, nella sua risposta, ha ricordato che, ai fini dei bonus fiscali (sia ecobonus e sismabonus che superbonus), si deve considerare la situazione esistente all'inizio dei lavori e non quella risultante alla fine degli stessi (e tale criterio si utilizza ai fini della determinazione dei limiti di spesa ammessi alla detrazione e anche ai fini della individuazione del limite temporale di vigenza dell'agevolazione). Pertanto, nel caso di specie si applica il trattamento riservato ai condomini (sia per i lavori trainanti che per i lavori trainati effettuati all'interno delle singole unità). Per quanto riguarda gli adempimenti da effettuarsi - aggiungiamo - si dovranno rispettare quelli previsti per i condomini minimi (ad es. visto, asseverazione, ma anche pagamenti unitari con bonifico parlante, ripartizione delle spese ecc.).

L'Agenzia, poi, ha risposto in modo positivo anche alla seconda domanda dei contribuenti: sono ammesse al superbonus le spese sostenute nel periodo di vigenza dell'agevolazione, indipendentemente dalla data di avvio e di ultimazione degli interventi cui le spese si riferiscono, fermo restando che è necessario che gli interventi siano effettivamente completati, completamento che sarà oggetto di verifica in sede di controllo.

Una questione che non è stata posta dagli interpellanti e che non è emersa nella risposta delle Entrate riguarda la classificazione catastale dell'unità accorpata al termine dei lavori: si ricorda, infatti, che le disposizioni sul superbonus non si applicano alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8, A/9 per le unità immobiliari non aperte al pubblico. Pertanto, qualora in sede di accatastamento finale e/o di successiva rettifica in accertamento l'unità fosse classificata, ad es., in A/1 o A/8, non si ritiene che sia applicabile il superbonus, ma il bonus ordinario, sempreché sussistano i diversi presupposti.



FISCO E IMMOBILI

LOCAZIONE

Registrazione degli accordi di rinegoziazione del canone

Il 25.1.2022 l'Agenzia delle entrate ha provveduto ad aggiornare il modello ed il *software* per la "richiesta di registrazione e adempimenti successivi contratti di locazione e affitto di immobili" (modello Rli). Le modifiche riguardano essenzialmente le modalità per comunicare le variazioni del canone di locazione o di affitto. Tra le novità, si segnala l'obbligo di allegare l'atto di rinegoziazione in caso di aumento del canone di locazione (il quale - se dà luogo ad una liquidazione dell'imposta di registro - va comunicato alle Entrate entro 20 giorni).

Si ricorda che, se successivamente alla registrazione dell'accordo che prevede la riduzione del canone per l'intera durata contrattuale, il canone viene riportato al valore inizialmente pattuito, il nuovo atto è soggetto a tassazione, e deve anch'esso essere comunicato all'Agenzia delle entrate.

Contributo per la riduzione del canone di locazione abitativo

L'Agenzia delle entrate, con la risposta ad interpello n. 13 dell'11.1.2022 e con la risposta n. 38 del 20.1.2022, tratta del contributo per la riduzione del canone di locazione ad uso abitativo previsto dall'art. 9-*quater* del d.l. n. 137/2020. In entrambe le fattispecie, il contributo è stato rifiutato dal sistema *web* delle Entrate di presentazione delle domande di contributo in quanto per il contratto vi erano state due successive rinegoziazioni temporanee del canone (la prima antecedente al 25.12.2020) e il confronto per determinare l'entità del contributo (pari al 50% della riduzione accordata) non era stato effettuato con il canone originariamente pattuito dalle parti, ma con il canone frutto della prima rinegoziazione. E cioè il rifiuto è stato causato da due ordini di motivi: uno tecnico e uno giuridico. Dal versante tecnico, la procedura *web* non permetteva all'utente di modificare il campo riservato al "canone originario della locazione ovvero l'importo previsto prima della rinegoziazione (o delle rinegoziazioni) indicata (indicate) nell'istanza". Tale importo, infatti, veniva caricato automaticamente dal *software* sulla base delle informazioni presenti in anagrafe tributaria. Dal punto di vista giuridico, il rifiuto delle domande è derivato dall'interpretazione data dall'art. 9-*quater* citato dalle Entrate, in quanto le prime rinegoziazioni erano antecedenti al 25.12.2020. L'Agenzia, infatti, fin da subito ha ritenuto che il contributo di cui trattasi sia destinato ai locatori che dal 25.12.2020 al 31.12.2021 hanno ridotto i canoni del contratto di affitto per tutto o parte dell'anno 2021. Nelle due risposte ad interpello, l'Agenzia - riaffermando tale interpretazione - ha precisato che la stessa deriva dal fatto che, "in assenza di una diversa indicazione", l'articolo 9-*quater* (che non prevede assolutamente tale ulteriore requisito) non può che trovare applicazione a decorrere dalla sua entrata in vigore. E ciò "sulla base del principio generale secondo cui la norma non dispone che per l'avvenire". L'Agenzia, inoltre, nelle risposte in commento (senza entrare nel merito del problema tecnico che potrebbe aver causato il rigetto delle istanze), ha però evidenziato che, dall'esame della documentazione prodotta da ciascuno dei due contribuenti, emerge che nella prima rinegoziazione il locatore aveva acconsentito ad una riduzione temporanea del canone di locazione mensile e quindi, se non si fosse provveduto ad una successiva rinegoziazione avvenuta dopo il 25.12.2020, il canone, alla scadenza della prima, sarebbe tornato ad essere quello iniziale pattuito dalle parti. A fronte di ciò e con l'indicazione che il canone con cui effettuare il calcolo per determinare l'entità del contributo avrebbe dovuto essere il canone iniziale pattuito, l'Agenzia ritiene che il locatore possa essere ammesso a richiedere il contributo, presentando alla stessa Agenzia delle entrate un'apposita istanza" (seguito le indicazioni date con la risoluzione n. 65/E del 2020).

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

IMPOSTA REGISTRO

Imposta in caso di risoluzione del contratto di vendita con riserva di proprietà

Con la sentenza n. 1868 del 21.1.2022, la Corte di Cassazione è tornata ad affrontare il tema relativo all'applicazione dell'imposta proporzionale di registro nella risoluzione del contratto di vendita con riserva di proprietà. Il caso prospettato alla Suprema Corte ha riguardato, nello specifico, una cessione di azienda con riserva di proprietà - vendita a rate - che, nell'ambito di una transazione, veniva retrocessa al cedente per il mancato pagamento del prezzo. La parte ricorrente, ovvero l'Agenzia delle entrate, in sede di ricorso affermava che detta retrocessione avrebbe dovuto essere assoggettata ad imposta di registro proporzionale e non fissa, in virtù del nuovo trasferimento del bene che veniva a crearsi. La Cassazione ha accolto il ricorso, richiamando le motivazioni già espresse nella sentenza n. 5075 del 21.5.1998. Al fine di comprendere le motivazioni che hanno indotto i giudici ad esprimersi in tal senso, occorre analizzare le previsioni contenute nell'art. 27 del d.p.r. n. 131/1986 che - dopo aver statuito che gli atti sottoposti a condizione sospensiva sono registrati con l'applicazione dell'imposta in misura fissa - al terzo comma dispone che "non sono considerati sottoposti a condizione sospensiva le vendite con riserva di proprietà e gli atti sottoposti a condizione (...)". Il che significa, ai fini dell'imposta di registro - e a differenza dell'ambito civilistico, per il quale nel contratto con vendita rateale, l'acquisto della proprietà in capo all'acquirente avviene solo con il pagamento dell'ultima rata - che il contratto produce l'immediato trasferimento della proprietà all'acquirente. A tal proposito è bene precisare che il contratto con il quale le parti provvedono allo scioglimento della vendita attuata con riserva di proprietà per inadempimento, da parte di un sottoscrittore, relativa al mancato pagamento del prezzo non costituisce, ai fini dell'imposta di registro, un negozio ricognitivo di un effetto già verificatosi in conseguenza dell'inadempimento, ma genera una risoluzione del contratto in precedenza sottoscritto, eliminandone dunque gli effetti, con conseguente retrocessione del bene al proprietario originario. Alla luce di ciò, la Suprema Corte ha riaffermato il principio secondo il quale, qualora si verifichi un caso di risoluzione contrattuale di vendita con riserva di proprietà, il contratto con cui viene convenuta la risoluzione di detta vendita, comportando la retrocessione del bene oggetto del contratto risolto, deve essere assoggettato alla imposta proporzionale di registro, da applicarsi con la aliquota prevista per il trasferimento del bene retrocesso.

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**.