

FISCO E IMMOBILI

DECRETO SEMPLIFICAZIONI COME CONVERTITO

Modifiche al superbonus 110%: Cila

Viene integralmente sostituito il comma 13-ter dell'art. 119 del decreto "Rilancio", prevedendo che gli interventi di efficientamento energetico e miglioramento sismico – "anche qualora riguardino le parti strutturali degli edifici o i prospetti", ma con esclusione di quelli comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici – costituiscano "manutenzione straordinaria" e siano "realizzabili mediante comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila)". Nella Cila occorre attestare "gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione" ovvero che "la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967". Tale comunicazione, inoltre, "non richiede l'attestazione dello stato legittimo" (ex art. 9-bis, comma 1-bis, d.p.r. n. 380/2001), mentre, con riguardo alla decadenza del beneficio fiscale (previsto dall'art. 49 del predetto d.p.r. n. 380/2001), essa si verificherà "esclusivamente" nei seguenti casi: a) mancata presentazione della Cila; b) interventi realizzati in difformità dalla Cila; c) assenza dell'attestazione dei dati che deve contenere la Cila (estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto dell'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione o attestazione che la costruzione sia stata completata antecedentemente all'1.9.1967); d) non corrispondenza al vero delle attestazioni ai sensi del comma 14 sempre dell'art. 119. Resta, comunque, "impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento". Viene poi previsto che, in caso di opere già classificate come attività di edilizia libera, per la Cila "è richiesta la sola descrizione dell'intervento" e che "in caso di varianti in corso d'opera queste sono comunicate a fine lavori e costituiscono integrazione della Cila presentata". Inoltre, che non è necessaria, "alla conclusione dei lavori, la segnalazione certificata di inizio attività" di cui all'art. 24 del d.p.r. n. 380/2001.

Modifiche al superbonus 110%: distanze minime cappotto e cordolo

Si dispone che "gli interventi di dimensionamento del cappotto termico e del cordolo sismico non concorrono al conteggio della distanza e dell'altezza, in deroga alle distanze minime riportate all'art. 873 del codice civile".

Modifiche al superbonus 110%: violazioni formali

Si prevede che "le violazioni meramente formali che non arrecano pregiudizio all'esercizio delle azioni di controllo non comportano la decadenza delle agevolazioni fiscali limitatamente alla irregolarità od omissione riscontrata", mentre "nel caso in cui le violazioni riscontrate nell'ambito dei controlli da parte delle autorità competenti siano rilevanti ai fini dell'erogazione degli incentivi, la decadenza dal beneficio si applica limitatamente al singolo intervento oggetto di irregolarità od omissione".

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

DECRETO SEMPLIFICAZIONI COME CONVERTITO

Eliminazione barriere architettoniche

Vengono inclusi tra gli interventi "trainati" dal supersismabonus gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche (anche a favore di soggetti ultrasessantacinquenni).

Acquisto immobili

Passa dai 18 ai 30 mesi dall'ultimazione dei lavori, il termine entro cui le imprese devono vendere le unità immobiliari affinché l'acquirente possa beneficiare del c.d. "sisma bonus acquisti". L'agevolazione in argomento è quella prevista dal comma 1-septies, art. 16 del d.l. n. 63/2013, che prevede una detrazione Irpef/Ires (solo Irpef ai fini del superbonus) all'acquirente di singole unità immobiliari site in fabbricati ubicati nelle zone a rischio sismico 1, 2 e 3 dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 28.4.2006, n. 3519 che siano stati per intero oggetto di demolizione e ricostruzione, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente (ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento), da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare.

Viene inoltre previsto che, in caso di acquisto di immobili sottoposti ad uno o più interventi trainanti di miglioramento energetico (di cui all'art. 119, comma 1, lettere a), b) e c), decreto "Rilancio"), per il riconoscimento delle agevolazioni "prima casa" (nota II-bis all'art. 1, della tariffa, parte prima, allegata al d.p.r. n. 131/1986), il termine per stabilire la residenza nel Comune in cui è ubicata l'abitazione è di 30 mesi dalla data di stipula dell'atto di compravendita (anziché gli ordinari 18 mesi).

FISCO E IMMOBILI

LOCAZIONI

Credito affitti, nuovo modulo e aggiornamento software

Con provvedimento del 7.9.2021, l'Agenzia delle entrate ha approvato la nuova versione del modello di comunicazione delle cessioni dei crediti d'imposta (nonché le relative istruzioni) per: a) botteghe e negozi, di cui all'art. 65 del d.l. n. 18/2020, come convertito; b) canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda, di cui all'art. 28 del d.l. n. 34/2020, come convertito.

Il nuovo modello, utilizzabile dal 9.9.2021, è stato aggiornato allo scopo di consentire la comunicazione delle cessioni dei crediti relativi a canoni non abitativi dovuti per particolari tipologie di atti o contratti da registrare in caso d'uso, per i quali non è richiesta l'indicazione degli estremi di registrazione.

Nel provvedimento viene anche comunicato che dal 9.9.2021 è stata adeguata la procedura web di trasmissione delle comunicazioni delle cessioni dei crediti, tenuto conto dell'estensione del credito d'imposta in questione disposta dal decreto "Sostegni bis" (art. 4, d.l. n. 73/2021). Ciò sta a significare che dal 9.9.2021 è possibile comunicare le cessioni del credito per le mensilità relative ai mesi da maggio a luglio 2021.

Contributo per riduzione canone locazione abitativa

L'Agenzia delle entrate, con provvedimento del 6.7.2021, ha definito il contenuto informativo, le modalità applicative e i termini di presentazione dell'istanza per il riconoscimento del contributo a fondo perduto per la riduzione dell'importo del canone di locazione (contributo di cui all'art. 9-*quater* del d.l. n. 137/2020, come convertito).

Si tratta, specificano le Entrate nel provvedimento anzidetto, del contributo che spetta al locatore a condizione che: la locazione abbia una decorrenza non successiva al 29.10.2020 e risulti in essere alla predetta data; l'immobile adibito ad uso abitativo sia situato in un Comune ad alta tensione abitativa e costituisca l'abitazione principale del locatario (ossia, ha chiarito l'Agenzia delle entrate, "quella nella quale il conduttore dimora abitualmente, e ciò risulti dalla residenza anagrafica"); il contratto di locazione sia oggetto di rinegoziazione in diminuzione del canone previsto per tutto l'anno 2021 o per parte di esso; la rinegoziazione con riduzione del canone sia comunicata, entro il 31.12.2021, all'Agenzia delle entrate tramite il modello RLI; la rinegoziazione abbia una decorrenza pari o successiva al 25.12.2020.

L'istanza, che può essere trasmessa anche in previsione di una futura rinegoziazione, deve essere inoltrata, esclusivamente tramite il "servizio web disponibile nell'area riservata del sito Internet dell'Agenzia delle entrate", entro il 6 ottobre 2021 (il termine iniziale del settembre è stato prorogato con apposito provvedimento). Per ciascun locatore può essere presentata una sola istanza, anche in presenza di più contratti di locazione o di più rinegoziazioni per il medesimo contratto.

Il contributo è un importo pari al 50% dell'ammontare complessivo delle rinegoziazioni in diminuzione, spetta per un importo massimo di 1.200 euro per ciascun locatore e verrà erogato solo dopo il 31.12.2021, in base alle rinegoziazioni indicate nelle istanze e poi effettivamente accordate e debitamente comunicate. Nel caso in cui le risorse stanziare siano inferiori all'ammontare complessivo dei contributi da erogare, l'Agenzia delle entrate provvederà al riparto proporzionale delle risorse.

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

Bonus facciate e diritto di enfiteusi

Nella risposta ad interpello n. 574 del 30.8.2021, l'Agenzia delle entrate ha precisato che il c.d. "bonus facciate" di cui all'art. 1, commi da 219 a 224, della l. n. 160/2019, spetta - nella misura del 90% per le spese sostenute negli anni 2020 e 2021 - anche al titolare del diritto di enfiteusi (in quanto diritto reale di godimento disciplinato dagli artt. 957 e ss. del codice civile).

Nel caso di specie, l'istante era un'associazione non riconosciuta, titolare, tra l'altro, di redditi da locazione soggetti a tassazione ordinaria, che occupava l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un diritto di enfiteusi.

L'Agenzia ha rilevato preliminarmente che il diritto di enfiteusi è un diritto reale di godimento che si concretizza nell'utilizzo di un fondo altrui con la percezione dei frutti a fronte dell'obbligo di migliorarlo e di pagare un canone periodico in denaro o in natura (articoli 957-977 del codice civile). Pertanto, il diritto di enfiteusi, in quanto diritto reale di godimento, costituisce titolo idoneo ai fini dell'accesso all'agevolazione in questione. Ciò posto, in presenza di tutti gli altri requisiti richiesti dalla normativa di riferimento, le Entrate hanno ritenuto che l'istante, quale ente privato che non svolge attività commerciale, titolare di redditi di locazione soggetti a tassazione ordinaria, possa rientrare tra i soggetti beneficiari del "bonus facciate".

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**.