

## FISCO E IMMOBILI

### COMPRAVENDITA

#### Iva agevolata per la vendita di immobile con finalità di interesse collettivo

In caso di vendita di un immobile da destinare a poliambulatorio e servizi sanitari, nonché a consultorio familiare ai fini dell'applicazione dell'Iva agevolata al 10% (ex art. 16, comma 2, d.P.R. n. 633/1972 per i beni indicati nella Tabella A, parte III, art. 127-*quinquies*), quello che rileva non è la funzione abitativa dello stesso né il suo accatastamento, ma la sua destinazione secondo le sue caratteristiche intrinseche al momento dell'operazione. Così la Cassazione con la sentenza n. 9337 del 5.4.2023.

Per la Corte, infatti, per poter usufruire dell'agevolazione in questione, le disposizioni che la prevedono (art. 16, comma 2, d.p.r. n. 633/1972 che rimanda all'art. 1, l. n. 659/1961 che a sua volta rimanda all'art. 2, comma 2, regio decreto-legge n. 1094/1938 "che quantunque abrogato (...) deve ritenersi comunque tuttora applicabile limitatamente all'elenco degli edifici in esso contenuto, non essendo il rinvio riferito alla norma, ma alla sola tipologia di edifici ivi contemplata, a mente del quale «agli effetti del beneficio previsto dal comma precedente sono equiparati alle case di civile abitazione gli edifici scolastici, le caserme, gli ospedali, le case di cura, i ricoveri, le colonie climatiche, i collegi, gli educandati, gli asili infantili, gli orfanotrofi e simili») vanno lette alla stregua del loro significato letterale. Quindi – evidenzia la Suprema Corte – l'aliquota Iva è ridotta al 10% per le operazioni che hanno ad oggetto gli edifici anzidetti, che – come chiarito dall'art. 2, comma 2, del regio decreto-legge n. 1094/1938 – sono equiparati alle case di civile abitazione ai soli effetti del beneficio in esame né può dirsi che tale equiparazione si estenda anche all'attribuzione a questi fabbricati del requisito del loro impiego abitativo. La *ratio legis* della norma in esame è infatti "quella di perseguire finalità di interesse collettivo aventi carattere sostanzialmente assistenziale". Per la Cassazione quindi – richiamando anche la circolare del Ministero delle finanze n. 1/E del 2.3.1994 – ai fini del riconoscimento dell'aliquota agevolata non è necessario che tali immobili abbiano una destinazione abitativa, purché siano destinati alle funzioni indicate nell'elenco di cui all'art. 2, comma 2, del regio decreto più volte citato. E non rileva neanche il loro accatastamento, dovendosi privilegiare la destinazione dell'immobile secondo le sue caratteristiche intrinseche al momento dell'operazione (cfr. Agenzia delle entrate, risposta n. 49/2020). Alla luce di quanto sopra, la Cassazione ha affermato il seguente principio di diritto: "In tema di Iva, l'operazione avente ad oggetto la vendita di immobile da destinare a poliambulatorio e servizi sanitari, nonché a consultorio familiare, è soggetta all'aliquota ridotta del 10%, ai sensi dell'art. 16, comma 2, d.P.R. n. 633 del 1972, in ragione del richiamo da esso operato alla allegata Tabella A, parte III, che contempla all'art. 127-*quinquies*, gli edifici di cui all'art. 1, l. n. 659 del 1961, ossia quelli di cui all'elenco contenuto nell'art. 2, comma 2, r.d.l. n. 1094 del 1939, conv. dalla l. n. 35 del 1939, rispetto ai quali non rileva la destinazione abitativa, siccome non richiamata dall'art. 1 della predetta l. n. 659, ma la finalità di interesse collettivo a carattere sostanzialmente assistenziale sottesa alla loro destinazione secondo le loro caratteristiche intrinseche al momento dell'operazione, indipendentemente dal loro accatastamento".

## FISCO E IMMOBILI

### BONUS FISCALI

#### Interpretazione autentica per delibere condominiali e CILAS

L'art. 2-bis del d.l. 16.2.2023, n. 11, convertito, con modificazioni, dalla legge 11.4.2023, n. 38, reca una norma di interpretazione autentica in merito alla disciplina transitoria di cui al d.l. n. 176/2022 (mantenimento dell'aliquota superbonus al 110%) e allo stesso d.l. n. 11/2023 (facoltà di continuare ad avvalersi delle opzioni di cessione del credito e sconto in fattura per i bonus fiscali).

In merito al d.l. n. 176/2022, l'art. 1, comma 894, l. n. 197/2022 ha infatti disposto che la riduzione del superbonus al 90% per l'anno 2023 non si applica, tra l'altro, agli interventi per i quali la Cilas sia stata presentata entro una determinata data; per gli interventi effettuati dai condomini inoltre è richiesto che la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori, sia stata adottata entro una determinata data.

Con riguardo al d.l. n. 11/2023, l'art. 2, commi 2 e 3, ha disposto che non si applica il divieto dell'esercizio dell'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito, tra l'altro, agli interventi superbonus, per i quali la Cilas sia stata presentata entro il 16.2.2023; per gli interventi effettuati dai condomini inoltre è richiesto, analogamente a quanto sopra, che la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori, sia stata adottata, entro la medesima data. Nel caso degli interventi relativi a bonus edilizi diversi dal superbonus, è richiesto che il titolo abilitativo, ove necessario, sia stato presentato entro la medesima data. In ordine ad entrambe le fattispecie era sorto il dubbio se la presentazione di un progetto in variante della Cila o del diverso titolo presentato, e l'eventuale nuova delibera condominiale di approvazione della suddetta variante, in quanto aventi una data posteriore a quella prevista dalla norma, potessero far decadere dalle norme di deroga, cioè far perdere il diritto al superbonus al 110% o il diritto all'esercizio di un'opzione.

Con l'art. 2-bis in rassegna, rubricato "Norma di interpretazione autentica in materia di varianti degli interventi edilizi agevolati", è stato disposto che "1. Le disposizioni dell'art. 1, comma 894, della l. 29 dicembre 2022, n. 197, e dell'art. 2, commi 2 e 3, del presente decreto si interpretano nel senso che la presentazione di un progetto in variante alla comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) o al diverso titolo abilitativo richiesto in ragione della tipologia di intervento edilizio da eseguire non rileva ai fini del rispetto dei termini previsti. Con riguardo agli interventi su parti comuni di proprietà condominiale, non rileva, agli stessi fini, l'eventuale nuova deliberazione assembleare di approvazione della suddetta variante".

Pertanto, la presentazione di una variante e - per i lavori sulle parti comuni - l'eventuale nuova delibera assembleare di approvazione della stessa, non fanno decadere dal diritto alla deroga, che resta quindi subordinato al rispetto del termine iniziale.



## FISCO E IMMOBILI

### BONUS FISCALI

**Agevolazioni fiscali  
per interventi  
di risparmio energetico**

**Determinata  
la percentuale per il  
“bonus acqua potabile 2022”**

Il cd. decreto “Bollette” (decreto-legge 30.3.2023, n. 34 in corso di conversione in legge), tra le altre cose, ha stabilito che, ai fini della determinazione dell'ammontare delle agevolazioni fiscali per interventi di risparmio energetico, si considera ammessa ad agevolazione fiscale anche la parte di spesa a fronte della quale sia concesso altro contributo dalle regioni e dalle province autonome di Trento e Bolzano, a condizione che tale contributo sia cumulabile, ai sensi delle disposizioni che lo regolano, con le agevolazioni fiscali. In ogni caso la somma dell'agevolazione fiscale e del contributo non deve eccedere il 100% della spesa ammissibile all'agevolazione o al contributo. Tale disposizione però non ha una portata generale in quando viene espressamente specificato che la stessa si applichi con riferimento ai contributi istituiti al 31.3.2023 ed erogati negli anni 2023 e 2024.

Anche per il 2022 è stato possibile avvalersi del cd. “bonus acqua potabile” ovvero dell'incentivo - introdotto dall'art. 1, commi 1087-1089, l. n. 178/2020, inizialmente per il biennio 2021/2022 e poi prorogato al 2023, con la legge di bilancio 2022 - per razionalizzare l'uso dell'acqua e ridurre il consumo di contenitori di plastica. A tal fine è stato previsto un “potenziale” credito d'imposta del 50% delle spese sostenute per l'acquisto e l'installazione di sistemi di filtraggio, mineralizzazione, raffreddamento e/o addizione di anidride carbonica alimentare, finalizzati al miglioramento qualitativo delle acque per il consumo umano erogate da acquedotti.

Potenziale in quanto la misura in questione deve rispettare il limite di spesa all'uopo stanziato pari a 5 milioni di euro per ciascuno degli anni 2021 e 2022 e pari a 1,5 milioni di euro per l'anno 2023. Infatti, ai fini del rispetto del limite di spesa anzidetto, per l'esatta quantificazione del credito usufruibile, è stato previsto che lo stesso sia pari al credito d'imposta indicato nell'apposita comunicazione presentata all'Agenzia delle entrate moltiplicato per la percentuale resa nota con uno specifico provvedimento del direttore dell'Agenzia (che tiene conto di tutte le comunicazioni ricevute), da emanarsi entro il 31 marzo di ciascun anno con riferimento alle spese sostenute nell'anno precedente.

Ebbene per il 2021 tale percentuale è stata pari a 30,3745%. Per il 2022, invece, sulla base del provvedimento delle Entrate del 3.4.2023, tale percentuale è pari al 17,9005% (e ciò in quanto l'ammontare complessivo dei crediti d'imposta richiesti in base alle comunicazioni validamente presentate dall'1.2.2023 al 28.2.2023, con riferimento alle spese sostenute dall'1.1.2022 al 31.12.2022, è risultato pari a 27.932.195 euro). Quindi il credito d'imposta fruibile da ciascun beneficiario è pari al credito risultante dalla comunicazione validamente presentata, moltiplicato per la percentuale anzidetta, “troncando il risultato all'unità di euro”. Ciascun beneficiario può visualizzare il credito d'imposta fruibile tramite il proprio cassetto fiscale accessibile dall'area riservata del sito Internet dell'Agenzia delle entrate.

# I focus di CONFEDILIZIA

## FISCO E IMMOBILI

### BONUS FISCALI

#### Superbonus per edifici unifamiliari e unità indipendenti

Con il decreto-legge sulle cessioni del credito come convertito (d.l. n. 11/2023) è stato anche ampliato il termine per poter usufruire del superbonus al 110%. Con una modifica apportata all'art. 119 del d.l. n. 34/2020 è stato infatti prorogato al 30.9.2023 il termine per avvalersi della detrazione al 110% (che diversamente sarebbe scaduto lo scorso 31 marzo) relativo alle spese sostenute per interventi effettuati da persone fisiche su edifici unifamiliari e su unità immobiliari indipendenti funzionalmente. Ciò, sempreché alla data del 30.9.2022 siano stati effettuati lavori sull'edificio di interesse per almeno il 30% dell'intervento complessivo.

### 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**.