

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

Sostituzione di infissi con variazione di forma e dimensioni

Con la risposta a interpello n. 369 dell'8.7.2022, l'Agenzia delle entrate è tornata ad occuparsi delle detrazioni fiscali per gli interventi di sostituzione degli infissi e dei serramenti. Nel caso di specie, il contribuente ha chiesto anche ulteriori precisazioni sui lavori che si accinge a effettuare (sostituzione delle attuali finestre con altre che comportano maggiorazioni nella superficie complessiva iniziale), richiamandosi alle risposte n. 524 e n. 780 già fornite nel 2021 dall'Agenzia. Nella risposta n. 524, le Entrate, nel caso in cui la sostituzione di infissi comporti la variazione di "geometria", cioè di forma e dimensioni, avevano infatti riconosciuto la possibilità di fruire dell'ecobonus anche nell'ipotesi di interventi di spostamento e variazione dimensionale degli infissi a condizione che la superficie "totale" degli stessi nella situazione *post* intervento sia minore o uguale a quella *ex ante*. A soluzione analoga l'Agenzia era giunta nella risposta n. 780, partendo da quanto precisato dall'art. 2 del d.m. del 6.9.2020, secondo il quale, tra le tipologie di interventi ammessi, è ricompresa "la sostituzione di finestre comprensive di infissi delimitanti il volume riscaldato verso l'esterno e verso vani non riscaldati". Pertanto, sentiti il Ministero dello sviluppo economico e l'Enea, l'Agenzia aveva ribadito che è possibile "fruire delle agevolazioni fiscali, compreso il superbonus, anche nell'ipotesi di interventi di spostamento e variazione dimensionale degli infissi, a condizione che la superficie 'totale' degli infissi nella situazione *post* intervento sia minore o uguale rispetto alla superficie degli infissi misurata prima dell'intervento edilizio".

Nella risposta ora in commento, l'Agenzia ha in primo luogo ribadito che, ai fini del superbonus, la sostituzione di infissi e serramenti è ammessa in quanto interventi "trainati" e che devono quindi sussistere le condizioni soggettive, oggettive e temporali perché l'intervento sia qualificato come "trainato". Ha, poi, confermato che è possibile fruire della detrazione nell'ipotesi di sostituzione degli infissi esistenti, anche con spostamento e variazione di dimensioni, per un numero finale di infissi la cui superficie complessiva sia minore o uguale a quella inizialmente esistente, aggiungendo che per le spese sostenute per l'eventuale installazione di "ulteriori" infissi - che nella situazione finale comportano un aumento della superficie complessiva iniziale - sarà, invece, possibile fruire della detrazione spettante per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, ai sensi dell'art. 16-*bis* del Tuir, attualmente disciplinata dall'art. 16 del d.l. n. 63 del 2013, nella misura del 50% delle spese sostenute. Segnaliamo, quindi, che la detrazione in quest'ultimo caso è quella del cd. bonus casa (art. 16, d.l. n. 63) e non quella dell'ecobonus (art. 14, d.l. n. 63), che è riservato alla "sostituzione" e non alla nuova "installazione".

FISCO E IMMOBILI

LOCAZIONE

Imposta di registro suppletiva (1)

La Commissione tributaria provinciale di Cagliari, con la sentenza n. 146 del 21.3.2022, ha affrontato il tema della debenza o meno dell'imposta suppletiva di registro (pari a 200 euro) per la clausola penale prevista nel contratto di locazione per il caso di tardivo pagamento del canone.

I giudici tributari - per risolvere la questione - hanno evidenziato che preliminarmente occorre stabilire se la clausola penale (ex art. 1382 del codice civile) apposta a un contratto di locazione per quantificare il risarcimento in caso di inadempimento, debba considerarsi, sotto il profilo tributario, disciplinata dall'art. 21, comma 1, TU n. 131/1986, con la conseguenza della sua autonoma tassabilità, oppure dall'art. 21, comma 2, con la conseguenza della sua non autonoma tassabilità. A giudizio della Commissione, la clausola integra per sua natura una disposizione strettamente vincolata e dipendente dall'obbligazione principale, in relazione alla quale assume carattere non autonomo e del tutto accessorio, con la mera funzione di rafforzare il vincolo contrattuale e liquidare preventivamente la prestazione risarcitoria. In ragione di ciò - sottolineano i giudici - l'obbligazione derivante dalla clausola non può sussistere autonomamente rispetto all'obbligazione principale, tant'è che l'invalidità di quest'ultima travolge anche la clausola. Di conseguenza, non potendosi riconoscere alla penale una natura autonoma rispetto al contenuto e alla causa del contratto principale, deve ritenersi applicabile il secondo comma dell'art. 21 TU n. 131/1986, come peraltro affermato da numerose sentenze di merito (cfr. tra le altre CTR Lombardia n. 3488/2017 e CTR Piemonte n. 98/2009). A ciò aggiungasi che la Commissione, dopo aver effettuato un approfondito *excursus* della interpretazione prevalente (sia dottrinale sia giurisprudenziale) sulla natura accessoria della clausola penale, ha ritenuto importante evidenziare che tale clausola "deve essere esclusa dall'imposizione (in misura fissa) anche perché, in ogni caso, non è espressione di capacità contributiva desumibile dal contenuto patrimoniale dell'atto in quanto non è legittimo anticipare gli effetti giuridici della clausola penale e sottoporla a tassazione a prescindere della sua futura ed eventuale applicazione, non svelando, nel momento in cui il negozio è portato alla tassazione, alcuna capacità contributiva".

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

LOCAZIONE

Imposta di registro suppletiva (2)

Anche la Commissione tributaria provinciale di Varese, con la sentenza n. 212 dell'11.7.2022, ha affrontato il tema della debenza o meno dell'imposta suppletiva di registro (pari a 200 euro) per la clausola penale relativa agli interessi moratori in caso di mancato o ritardato pagamento del canone di locazione. I giudici tributari hanno evidenziato che si tratta "all'evidenza, di pattuizione che determina la misura degli interessi moratori nell'ipotesi di mancato versamento del canone di locazione alla scadenza contrattuale prevista e quindi di 'convenzione...' che '...può essere assimilata ad una clausola penale in quanto predetermina l'importo dei danni conseguenti all'inadempimento di obbligazioni pecuniarie' (Cass. sentenza numero 23273 del 18 novembre 2010). Tale pattuizione, però, non può ritenersi autonoma rispetto al contratto cui accede in quanto è collegata intrinsecamente al contratto stesso e deriva necessariamente dall'oggetto di esso, costituendo una mera precisazione di statuizioni già dettate dalla legge (dall'articolo 1284 del Codice civile) con conseguente inapplicabilità, nella fattispecie, dell'articolo 21 del D.P.R. 131/1986". Conseguentemente la Commissione ha annullato l'avviso di liquidazione dell'imposta suppletiva emesso dall'Agenzia delle entrate.

IMU

Differimento del termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2022/2024

Con decreto del Ministero dell'interno del 28.6.2022, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 4.7.2022, n. 154, è stato ulteriormente differito al 31.7.2022 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2022/2024 degli enti locali. Tale differimento – che è il quarto nel corso dell'anno: infatti il termine del 31.12.2021 era stato prorogato prima al 31.3.2022 poi al 31.5.2022 e successivamente al 30.6.2022 – comporta che slitti al 31 luglio il termine entro cui si possono deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali (come l'Imu, l'addizionale Irpef e le tariffe dei servizi pubblici locali) e approvare i regolamenti relativi alle entrate degli enti locali. Regolamenti e delibere che – sempre per effetto della normativa vigente – anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio ma comunque entro il termine anzidetto, hanno effetto dall'1.1.2022. Per quanto concerne le delibere relative all'Imu, si ricorda che le stesse, per essere valide, devono anche essere pubblicate entro il 28 ottobre di ciascun anno sull'apposito sito delle Finanze.

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**.