

## FISCO E IMMOBILI

### BONUS FISCALI

**Annullamento specifico  
per l'accettazione dei crediti  
provenienti da cessioni  
successive alla prima**

Con la circolare n. 6 dell'8.3.2024, l'Agenzia delle entrate ha definito la procedura per richiedere il rifiuto delle cessioni dei crediti ex art. 121 del d.l. n. 34/2020 successive alla prima, già accettate e presenti nel cassetto fiscale del cedente. Se il cedente non è il beneficiario del credito, ma il fornitore che ha applicato lo sconto o un precedente cessionario, si segue la nuova procedura per le cessioni successive alla prima o per i crediti derivanti da sconti in fattura. Questa direttiva corregge una lacuna procedurale riscontrata dopo la circolare n. 33 del 6.10.2022. L'annullamento – che può avvenire solo dopo aver inviato il modulo allegato alla circolare e seguendo la specifica procedura ivi prevista (invio tramite PEC e firme digitali o autografe, allegando in questo caso copia del documento d'identità dei sottoscrittori) – comporta il ritorno dei crediti nella disponibilità del cedente ai fini di un'eventuale ulteriore cessione o dell'utilizzo in compensazione tramite modello F24, se ancora nei termini di legge. La circolare specifica che per crediti "tracciabili" è necessario che non siano stati ulteriormente ceduti o selezionati per compensazione, mentre per crediti "non tracciabili" il cessionario deve "disporre di credito residuo sufficiente per la tipologia indicata e la relativa annualità".

**"Sisma bonus acquisti":  
lavori strutturali  
entro il 31.12.2024**

Con la risoluzione n. 14 dell'8.3.2024, l'Agenzia delle entrate ha affrontato il tema della detrazione spettante per l'acquisto di case sismiche prevista dall'art. 16, comma 1-septies, del d.l. n. 63/2013. Tale misura infatti è tra quelle che sono state prorogate solo fino al prossimo 31.12.2024. Di conseguenza, qualora non ci fosse un ulteriore intervento normativo, a partire dall'1.1.2025 si potrà applicare il sistema di detrazioni previsto a regime per gli interventi di cui all'articolo 16-bis del Tuir.

Con la risoluzione in commento, l'Agenzia – dopo aver ricostruito il quadro normativo di riferimento – ha precisato che ai fini della possibilità di fruire del "sisma bonus acquisti" è necessario che l'atto di acquisto relativo all'unità immobiliare oggetto dei lavori sia stipulato entro i termini di vigenza del beneficio fiscale, ammettendo la possibilità di accedere alle detrazioni nell'ipotesi in cui alla data di acquisto dell'unità immobiliare siano stati completati gli interventi "strutturali" sull'edificio oggetto dell'intervento di demolizione e ricostruzione (con rilascio delle attestazioni comprovanti la riduzione di 1 o 2 classi di rischio "all'atto dell'ultimazione dei lavori strutturali e del collaudo"), non rilevando "l'eventuale mancato completamento dei lavori di finitura delle unità immobiliari e degli edifici oggetto dell'intervento di demolizione e ricostruzione e la circostanza che all'atto della vendita le unità immobiliari siano classificate in una categoria catastale «fittizia». L'Agenzia ha inoltre precisato che "il mancato completamento dei lavori nonché la classificazione dell'unità immobiliare nella categoria F/3 (unità in corso di costruzione) potrà assumere un rilievo, ai fini della compravendita degli immobili oggetto dell'agevolazione, in applicazione di normative non fiscali (cfr. anche risposta all'interrogazione a risposta immediata n. 5-07778 del 29 marzo 2022)".

# I focus di CONFEDILIZIA

## FISCO E IMMOBILI

### IRPEF

#### Tassazione del reddito di un fabbricato concesso in locazione dal comodatario

Con ordinanza n. 5000, depositata il 26.2.2024, la Corte di Cassazione è di nuovo intervenuta sul tema della tassazione del reddito di un fabbricato, concesso in locazione dal comodatario (abitazione di proprietà di due genitori, da questi concessa in comodato ai figli, i quali l'hanno locata a terzi). A seguito di accertamento e di successivo appello, la Commissione tributaria regionale ha ritenuto corretto l'operato dei contribuenti che avevano dichiarato, in capo ai proprietari, la rendita catastale dell'unità in comodato e, in capo ai comodatari, il reddito da locazione quale reddito diverso ex art. 67 del Tuir.

A seguito di ricorso dell'ufficio, la Cassazione ha ribaltato il giudizio, richiamandosi ad una precedente pronuncia, secondo la quale in tema di redditi fondiari la concessione a terzi di un immobile a titolo di comodato non incide sulla titolarità del reddito derivante dalla locazione dello stesso da parte del comodatario, ancorché il relativo canone sia percepito da quest'ultimo, atteso che "l'imputazione soggettiva dei redditi fondiari è in funzione del possesso qualificato (...) di un diritto reale e non (...) di un diritto personale di godimento". Conclude quindi l'ordinanza in commento che dal principio secondo cui l'imputazione dei redditi fondiari si basa sul possesso qualificato deriva che fiscalmente obbligato a dichiarare il reddito "fondiario" resta, per effetto dell'art. 26 del Tuir, solo il titolare del diritto reale.

# I focus di CONFEDILIZIA

## FISCO E IMMOBILI

### REGISTRO

#### Calcolo della sanzione per la tardiva registrazione del contratto di locazione pluriennale

Con l'ordinanza n. 2357, depositata il 24.1.2024, la Corte di Cassazione è tornata a ribadire che, in caso di tardiva registrazione del contratto di locazione pluriennale, l'importo della sanzione dovuta vada calcolato utilizzando come base imponibile l'importo del canone annuale (e non l'importo del canone locatizio complessivo). I supremi giuridici hanno infatti accolto il ricorso della ricorrente - che aveva esercitato la facoltà in sede di ravvedimento operoso di versare l'imposta annualmente, assumendo quindi che la sanzione conseguente alla tardiva registrazione del contratto doveva essere commisurata alla sola annualità oggetto del ritardo - richiamando sul punto quanto già affermato dalla stessa Cassazione, sul solco dell'ordinanza n. 461/2006 della Corte costituzionale, e cioè che «in tema di imposta di registro, la tardiva registrazione del contratto di locazione di immobile ad uso abitativo di durata pluriennale determina l'irrogazione della sanzione amministrativa, ex art. 69 del d.P.R. n. 131 del 1986, da computarsi sul corrispettivo relativo alla prima annualità del canone qualora il contribuente si sia avvalso, ex art. 17, comma 3, del d.P.R. cit., della facoltà del pagamento rateizzato dell'imposta» (così, Cass., con sentenza del 18.1.2024, n. 1981, ai cui contenuti pure si rimanda, che richiama le sentenze della Cass. n. 717/2022, n. 28403/2021, n. 1543/2022, n. 3007/2022, n. 3008/2022 e n. 25784/2022).

### 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 140 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**.