

FISCO E IMMOBILI

“Bonus colonnine domestiche” 2023, riaperti i termini per le domande

BONUS FISCALI

Con decreto direttoriale del 7.2.2024 è stata prevista una nuova apertura dello sportello “bonus colonnine domestiche” per l'acquisto e l'installazione di infrastrutture di potenza standard per la ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica effettuati da utenti domestici nel 2023 (ex art. 2, comma 1, lettera f-bis, d.p.c.m. 6.4.2022).

Infatti – considerato che il numero di richieste pervenute e ammesse, per il 2023, relative al contributo di cui sopra non ha esaurito le risorse previste pari a 40 milioni di euro – le domande di concessione ed erogazione di tale contributo, da parte dei soggetti beneficiari che hanno acquistato e installato l'infrastruttura di ricarica nel periodo dall'1.1.2023 al 31.12.2023 e che non hanno potuto presentare la domanda completa della documentazione richiesta entro il termine di chiusura del precedente sportello (23.11.2023), possono essere presentate a partire dalle ore 12 del 15.2.2024 e fino alle ore 12 del 14.3.2024, utilizzando la piattaforma informatica disponibile *on-line*.

Si ricorda che i soggetti destinatari del contributo sono le persone fisiche residenti in Italia e i condomini, rappresentati dall'amministratore pro tempore o condomino delegato, per le parti di uso comune di cui agli artt. 1117 e 1117-bis del codice civile (cfr. *Focus Confedilizia* n. 40 del 17.11.2023).

29 febbraio 2024: versamento eventuale terza rata

IMU

Con comunicato stampa del 12.1.2024, il Dipartimento delle Finanze del Mef ha ricordato che in virtù di quanto previsto dall'art. 1, comma 72, della legge n. 213 del 2023 (legge di bilancio 2024), per il solo anno 2023, le delibere di approvazione delle aliquote dell'Imu e delle tariffe della Tari nonché dei regolamenti di disciplina dei medesimi tributi, sono considerate tempestive se trasmesse al Mef, per il tramite del “Portale del federalismo fiscale”, entro il termine del 30.11.2023. Di conseguenza, ha precisato il Ministero, tali atti risultano già pubblicati sul sito Internet www.finanze.gov.it e sono contrassegnati mediante l'apposizione di una specifica nota che ne evidenzia l'efficacia per l'anno 2023. Al contempo, viene dato rilievo, mediante apposita nota, dell'inefficacia degli atti inviati al Mef successivamente al predetto termine del 30.11.2023.

Con esclusivo riferimento all'Imu, segnala ancora il Ministero, il successivo comma 73 dell'art. 1 della legge n. 213 del 2023 prevede che, nel caso in cui emerga una differenza positiva tra l'imposta calcolata sulla base degli atti da considerarsi tempestivi ai sensi del comma 72 e di quella versata entro il 18.12.2023, il contribuente dovrà effettuare l'eventuale conguaglio entro il termine del 29.2.2024, senza applicazione di sanzioni e interessi. La norma precisa, infine, che nel caso in cui emerga una differenza negativa, il rimborso è dovuto secondo le regole ordinarie e quindi va richiesto da parte del contribuente.

FISCO E IMMOBILI

REGISTRO

Data certa di scrittura non autenticata

Con ordinanza n. 3194, depositata il 5.2.2024, la sezione tributaria della Corte di Cassazione ha affermato un interessante principio con riferimento all'art. 2704 del codice civile, principio che potrebbe trovare applicazione in una pluralità di casi, anche di interesse per il settore immobiliare.

Afferma la Suprema Corte che "l'assenza di un'elencazione tassativa - all'art. 2704 c.c.- dei fatti in base ai quali la data di una scrittura privata non autenticata possa ritenersi opponibile nei confronti dei terzi, consente al giudice di merito di valutare, col suo prudente apprezzamento, se sussiste un fatto, diverso dalla registrazione, che sia idoneo nei termini riferiti - specifica attitudine a dimostrare l'anteriorità della formazione del documento - a dare certezza alla data della scrittura privata".

Il principio è stato dettato nell'ambito di un giudizio tributario relativo ad un cd. accertamento sintetico, vale a dire l'accertamento di un reddito dichiarato non compatibile con il possesso di determinati beni (quali autovetture, automobili, personale di servizio, ecc.) valorizzati in base a specifiche tabelle.

Da quanto è dato desumere dal testo dell'ordinanza, la contribuente eccepiva che il suo reddito era giustificabile dal ricavato della vendita di un immobile, che era stato ceduto ad un familiare mediante un preliminare non registrato, in occasione del quale era stata versata la quasi totalità del prezzo, documentata dagli estratti conto bancari; al preliminare non aveva fatto seguito l'atto definitivo (n.d.r. si segnala, per la precisione, che nella causa non si discuteva della validità del preliminare non registrato per il trasferimento civilistico della proprietà, bensì della idoneità a documentare fiscalmente la disponibilità della somma).

Così chiarito il fatto, la Cassazione affermava il principio sopra riportato, rilevando che la Commissione tributaria regionale aveva omesso di esaminare la documentazione prodotta, attestandosi sulla questione della mancata registrazione della scrittura privata.

Ne consegue che la sentenza è stata cassata con rinvio alla Corte di giustizia tributaria di secondo grado (nuova denominazione delle Commissioni tributarie), in altra composizione, che dovrà valutare, sulla base del suddetto principio, se l'estratto conto prodotto "sia idoneo ad attestare la data dei pagamenti quietanzati nella scrittura privata, sì da conferire alla stessa una data certa".

Si segnala dunque il principio sopra riportato in merito all'art. 2704 del codice civile, perché potrebbe essere di ausilio, in altri casi, come quello ad esempio di scrittura privata attestante la riduzione del canone locativo, per la quale oggi viene disconosciuto l'effetto sino alla data della registrazione.



I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

COMPRAVENDITA

Cessione di immobile ereditato e tassazione della plusvalenza da superbonus

La legge di bilancio 2024, modificando gli artt. 67 e 68 del Tuir, ha espressamente previsto che – per le cessioni di immobili poste in essere a decorrere dal 1° gennaio 2024 – vengano tassate "le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili, in relazione ai quali il cedente o gli altri aventi diritto abbiano eseguito gli interventi agevolati di cui all'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, che si siano conclusi da non più di dieci anni all'atto della cessione, esclusi gli immobili acquisiti per successione e quelli che siano stati adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni antecedenti alla cessione o, qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione sia decorso un periodo inferiore a dieci anni, per la maggior parte di tale periodo".

Uno dei primi problemi interpretativi che vengono alla luce in questi giorni è se si debba procedere o meno alla tassazione delle eventuali plusvalenze qualora sull'immobile oggetto di successione i lavori di superbonus siano stati eseguiti, in tutto o in parte, dall'erede.

Si ritiene che al momento – stante il silenzio dell'amministrazione finanziaria sul punto – alla questione si debba rispondere con una stretta interpretazione letterale del testo che ricalca la normativa finora esistente e che prevede la medesima esclusione per gli immobili acquisiti per successione dal regime della tassazione delle plusvalenze, cfr. art. 67, comma 1, lett. b, Tuir. E cioè che non vi sia tassazione delle plusvalenze anche qualora sull'immobile ereditato gli interventi agevolati di cui all'art. 119 citato siano stati eseguiti dall'erede e non dal *de cuius*.



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 oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.