

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

Visto di conformità "ora per allora"

Il 6.6.2023, sul sito dell'Agenzia delle entrate è stato pubblicato l'ennesimo chiarimento in merito ai bonus edilizi, nella sezione "FAQ".

Alla domanda "Come deve essere rilasciato il visto di conformità 'ora per allora' sulle comunicazioni delle opzioni (prime cessioni e sconti in fattura) relative ai bonus edilizi, previsto dall'articolo 14, comma 1-bis.2, del decreto-legge n. 50 del 2022? Il rilascio del visto deve essere comunicato all'Agenzia delle entrate?", l'Agenzia ha risposto come segue.

"Nel caso segnalato, la forma di rilascio del visto di conformità è libera. Al riguardo, si forniscono le seguenti indicazioni. È necessario che il professionista incaricato, alla data di rilascio del visto, abbia preventivamente effettuato la comunicazione prevista dall'articolo 21 del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 31 maggio 1999, n. 164.

Nel documento che attesta il rilascio del visto, sottoscritto dal professionista incaricato, devono essere indicati il protocollo e progressivo della comunicazione dell'opzione per la prima cessione del credito o per lo sconto in fattura, a cui il visto si riferisce. Inoltre, tale documento deve contenere gli elementi essenziali dell'opzione, tra i quali, a titolo esemplificativo, si segnalano:

- codice tributo del credito corrispondente alla tipologia di detrazione ceduta;
- codice fiscale del condominio (se applicabile);
- codice fiscale del titolare della detrazione (cedente);
- codice fiscale del primo cessionario/fornitore;
- tipologia di intervento agevolato;
- anno di sostenimento della spesa;
- ammontare della spesa sostenuta;
- ammontare del credito ceduto.

Il rilascio del visto non deve essere comunicato all'Agenzia delle Entrate, in quanto non rappresenta una condizione per l'esercizio dell'opzione (che è già avvenuto), ma costituisce un requisito per limitare la responsabilità del cessionario ai sensi dell'articolo 14, comma 1-bis.2, del decreto-legge n. 50 del 2022, da far valere in occasione dei controlli effettuati dall'Amministrazione Finanziaria.

L'attestazione di rilascio del visto può essere inviata, dal professionista incaricato al soggetto interessato, tramite posta elettronica certificata".



FISCO E IMMOBILI

IMU

Sospensione nei Comuni colpiti da alluvione

Con il d.l. 1.6.2023, n. 61, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 1.6.2023, n. 127, sono state emanate le prime disposizioni a favore delle popolazioni colpite dalle alluvioni che, a partire dal 1° maggio 2023, hanno interessato l'Emilia-Romagna e taluni Comuni della Toscana e delle Marche.

La normativa di più immediato interesse è quella contenuta nell'art. 1 del d.l. anzidetto e riguarda la sospensione dei termini in materia di adempimenti e versamenti tributari e contributivi.

Sono interessati al provvedimento i soggetti che, alla data dell'1.5.2023, avevano la residenza ovvero la sede legale o la sede operativa nei territori indicati nell'allegato 1 al decreto stesso; trattasi dei Comuni o delle porzioni di Comuni dell'Emilia-Romagna ivi indicati, oltre a 7 Comuni delle Marche e a 4 Comuni della Toscana. Per le persone fisiche si fa riferimento a coloro che avevano la residenza alla data dell'1.5.2023 in uno dei territori indicati nell'allegato; per i soggetti diversi dalle persone fisiche si deve fare riferimento a coloro che alla medesima data avevano la sede legale o la sede operativa (desumibile da documentazione ufficiale) nei suddetti territori.

L'art. 1 individua quattro principali disposizioni, stabilendo che:

- per i soggetti suindicati sono sospesi i termini dei versamenti tributari in scadenza nel periodo dal 1° maggio 2023 al 31 agosto 2023 (comma 2);
- nei confronti dei soggetti suindicati sono sospesi i termini degli adempimenti tributari in scadenza dalla data del 1° maggio 2023 al 31 agosto 2023 (al comma 6);
- i versamenti sospesi ai sensi dei commi 2 [e 3] sono effettuati, senza applicazione di sanzioni e interessi, in unica soluzione entro il 20 novembre 2023 (comma 7);
- gli adempimenti diversi dai versamenti, non eseguiti per effetto delle sospensioni, sono effettuati entro il 20.11.2023 (comma 7).

Sulla base di queste prime indicazioni si deve ritenere che, per i soggetti residenti o aventi sede legale od operativa alla data dell'1.5.2023 nei Comuni o porzioni di Comuni indicati nella tabella allegata al d.l. n. 61, sia sospeso il versamento della prima rata dell'IMU per il 2023 in scadenza entro il 16.6.2023, e che tale versamento debba essere effettuato, sulla base della normativa oggi vigente, entro il 20.11.2023.

Si deve altresì ritenere che la sospensione si applichi, per tali soggetti, anche ai versamenti IMU relativi ad immobili ubicati fuori dai Comuni suindicati.

Analogamente si dovrebbe ritenere che per i soggetti interessati dal decreto, siano sospesi i termini di presentazione della dichiarazione IMU, in scadenza entro il 30.6.2023, e che la dichiarazione debba essere presentata, sulla base della normativa oggi vigente, entro il 20.11.2023. Per contro, per i soggetti diversi (cioè non residenti o senza sede legale o sede operativa nei territori indicati) resta dovuto il versamento dell'IMU così come la presentazione della dichiarazione IMU anche per immobili ubicati nei Comuni colpiti da alluvione. Si precisa che alcuni Comuni stanno cominciando ad indicare nei propri siti le norme sulla sospensione dei versamenti (oltre all'IMU, ad esempio la TARI se in scadenza nel periodo considerato). La delicatezza e la novità delle questioni in esame consigliano di consultare gli uffici tributari dei Comuni interessati.

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

IMU

Immobili vincolati e inagibili o inabitabili

Con l'ordinanza del 2.3.2023 n. 6266, la Corte di Cassazione ha ribadito per gli immobili vincolati inagibili o inabitabili, un principio dalla stessa già affermato in passato, ma che è bene tenere a mente. La Suprema Corte ha infatti di nuovo precisato che "in tema di IMU, la base imponibile, costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 5, commi 1, 3, 5 e 6, del d.lgs. n. 504 del 1992, e dell'art. 13, commi 4 e 5, del d.l. n. 201 del 2011, conv. con modif. dalla l. n. 214 del 2011, è ridotta del 50% per i fabbricati di interesse storico o artistico e di un ulteriore 50% (con conseguente riduzione dell'aliquota al 25%) per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, essendo le due agevolazioni fiscali cumulabili, data la differente finalità che perseguono ed in assenza di una esplicita esclusione di cumulabilità da parte del legislatore".

Bilanci locali e tributi 2023: ulteriore proroga al 31.7.2023

Il Ministero dell'interno, con decreto del 30.5.2023, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 31.5.2023, n. 126, ha ulteriormente differito al 31.7.2023 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2023/2025 degli enti locali. Si tratta della quarta proroga di quest'anno: infatti con decreto del 13.12.2022 il termine ordinario del 31.12.2022 era stato prorogato al 31.3.2023, poi vi era stato l'intervento della legge di bilancio 2023 che lo aveva prorogato al 30.4.2023 e successivamente il differimento al 31.5.2023 con decreto del 19.4.2023 (cfr. il *Focus Confedilizia* n. 18 del 12.5.2023).

Quindi, adesso, in virtù dell'ultimo decreto, slitta al 31 luglio il termine entro cui deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali (come l'Imu, l'addizionale Irpef e le tariffe dei servizi pubblici locali) nonché per 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 la data anzidetta, hanno effetto dall'1.1.2023.

Per quanto concerne, infine, 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 del Mef.

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**.