

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

Decreto "Anti-frodi": controlli

Con la circolare n. 16/E del 29.11.2021, l'Agenzia delle entrate ha fornito i primi chiarimenti in merito ai controlli introdotti dal decreto "Anti-frodi" (cfr., da ultimo, *Focus Confedilizia* n. 26 del 3.12.2021). Sono stati infatti definiti i criteri, le modalità e i termini per i controlli da parte dell'Agenzia delle entrate in riferimento alle comunicazioni di opzione di cessione del credito e sconto in fattura relativamente agli interventi, effettuati dal singolo proprietario o dal condominio, per i quali il committente può fruire dei benefici fiscali. Con provvedimento 1.12.2021, n. 340450 del direttore dell'Agenzia delle entrate, poi, in attuazione delle disposizioni contenute nell'art. 122-bis del d.l. 34/2020, introdotto dal decreto "Anti-frodi", l'Amministrazione ha palesato che per le comunicazioni che presentano specifici "profili di rischio", opera un meccanismo di sospensione preventiva.

In particolare, occorre osservare che la sospensione della comunicazione di opzione avviene sulla base dei seguenti criteri: coerenza e regolarità dei dati indicati rispetto ai dati presenti nell'Anagrafe tributaria o comunque in possesso dell'Amministrazione finanziaria; dati afferenti ai crediti oggetto di cessione e ai soggetti che intervengono nelle operazioni cui detti crediti sono correlati, sulla base delle informazioni presenti nell'Anagrafe tributaria o comunque in possesso dell'Amministrazione finanziaria; analoghe cessioni effettuate in precedenza dai soggetti indicati nelle comunicazioni.

A tal proposito, il provvedimento delle Entrate conferma la tempistica utile per la revisione o la modifica della comunicazione. Difatti risulta mantenuto il termine di cinque giorni lavorativi dalla ricezione della comunicazione di opzione, entro il quale l'Agenzia deve avvisare se la stessa risulti sospesa o andata a buon fine.

La sospensione, stabilita per un periodo non superiore a trenta giorni, riguarda l'intero contenuto della comunicazione e, se terminate le verifiche vengono confermati i profili di rischio, l'Agenzia delle entrate comunica, con motivazione, l'annullamento dell'opzione. È bene precisare che in tal caso, la comunicazione si considera non effettuata. Diversamente, se i profili di rischio non vengano confermati, ovvero se decorrano i trenta giorni, l'opzione produce i suoi effetti.



FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

Bonus facciate escluso per la piazza aperta al pubblico

Con specifico interpello è stato chiesto all'Agenzia delle entrate se i lavori per l'impermeabilizzazione e pavimentazione di una piazza aperta al pubblico di un complesso di edifici possano beneficiare della detrazione fiscale del 90% (cd. bonus facciate). E ciò alla luce del fatto che tale piazza (al catasto lastrico solare) costituisce sì la copertura del sottostante garage ma, di fatto, al pari delle facciate degli altri edifici, ha un importante valore estetico in quanto aperta al pubblico.

L'Agenzia, nella risposta n. 816 del 15.12.2021, ha ricordato che sotto il profilo oggettivo, la normativa prevede che, ai fini del bonus facciate, gli interventi anzidetti finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna e devono essere realizzati esclusivamente sulle strutture opache della facciata, sui balconi o ornamenti e fregi. L'Agenzia ha anche evidenziato che, con la circolare n. 2/E del 2020 è stato, inoltre, chiarito che l'esplicito richiamo agli interventi anzidetti comporta che sono ammessi al bonus facciate gli interventi sull'involucro "esterno visibile dell'edificio, vale a dire sia sulla parte anteriore, frontale e principale dell'edificio, sia sugli altri lati dello stabile (intero perimetro esterno)" e, in particolare, gli interventi sugli elementi della facciata costituenti esclusivamente la "struttura opaca verticale". Mentre sono escluse le spese sostenute per interventi sulle "strutture opache orizzontali o inclinate" dell'involucro edilizio quali, ad esempio, coperture (lastrici solari, tetti) e pavimenti verso locali non riscaldati o verso l'esterno nonché per la sostituzione di vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli (non rientranti nella nozione di strutture opache).

Sulla base di tali premesse, l'Agenzia delle entrate ha concluso che non si potrà usufruire del bonus in questione per l'intervento di impermeabilizzazione e pavimentazione del lastrico solare (anche se aperto al pubblico).

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

TASSO DI INTERESSE LEGALE

Fissato il tasso di interesse dall'1.1.2022

Con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze 13.12.2021, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 15.12.2021, n. 297, è stata fissata all'1,25% - a decorrere dall'1.1.2022 - la misura del saggio degli interessi legali, che si applica, fra l'altro, per la corresponsione degli interessi sui depositi cauzionali nei contratti di locazione oppure in occasione, del pagamento di sanzioni amministrative o in caso di ravvedimento operoso.

Come noto, infatti, il codice civile prevede che il saggio possa essere modificato annualmente con decreto ministeriale "sulla base del rendimento medio annuo lordo dei titoli di Stato di durata non superiore a dodici mesi e tenuto conto del tasso di inflazione registrato nell'anno".

Nella tabella che segue si riporta la sequenza delle misure del saggio di interesse legale con i relativi periodi di applicazione, come ricostruita da Confedilizia.

TABELLA INTERESSI LEGALI

Misura	Periodo
5%	dal 21 aprile 1942 al 15 dicembre 1990
10%	dal 16 dicembre 1990 al 31 dicembre 1996
5%	dall'1 gennaio 1997 al 31 dicembre 1998
2,5%	dall'1 gennaio 1999 al 31 dicembre 2000
3,5%	dall'1 gennaio 2001 al 31 dicembre 2001
3%	dall'1 gennaio 2002 al 31 dicembre 2003
2,5%	dall'1 gennaio 2004 al 31 dicembre 2007
3%	dall'1 gennaio 2008 al 31 dicembre 2009
1%	dall'1 gennaio 2010 al 31 dicembre 2010
1,5%	dall'1 gennaio 2011 al 31 dicembre 2011
2,5%	dall'1 gennaio 2012 al 31 dicembre 2013
1%	dall'1 gennaio 2014 al 31 dicembre 2014
0,5%	dall'1 gennaio 2015 al 31 dicembre 2015
0,2%	dall'1 gennaio 2016 al 31 dicembre 2016
0,1%	dall'1 gennaio 2017 al 31 dicembre 2017
0,3%	dall'1 gennaio 2018 al 31 dicembre 2018
0,8%	dall'1 gennaio 2019 al 31 dicembre 2019
0,05%	dall'1 gennaio 2020 al 31 dicembre 2020
0,01%	dall'1 gennaio 2021 al 31 dicembre 2021
1,25%	dall'1 gennaio 2022

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

IMPOSTA REGISTRO

Agevolazioni prima casa per giovani: acquisto all'asta

Con l'art. 64, d.l. 25.5.2021, n. 73, convertito dalla l. 23.7.2021, n. 106, è stata disposta l'esenzione ai fini dell'imposta di registro e delle imposte ipotecarie e catastali relative agli "acquisti" (e agli altri atti costitutivi di diritti) di prime case di abitazione, non di lusso, stipulati a favore di soggetti che non hanno ancora compiuto 36 anni di età nell'anno in cui l'atto è rogitato e che hanno un valore Isee non superiore a 40.000 euro annui. La norma si applica agli atti stipulati tra il 26.5.2021 e il 30.6.2022 (cfr., da ultimo, *Focus Confedilizia* n. 20 del 22.10.2021).

È stata chiesta all'Agenzia delle entrate, con apposito interpello, la conferma della possibilità di avvalersi dell'agevolazione in questione, ricorrendone tutti i requisiti, anche in caso di acquisto di immobile all'asta. L'Agenzia, con la risposta n. 808 del 13.12.2021, ha dato parere positivo, richiamando la lettera della norma che parla di "atti traslativi a titolo oneroso". Già con la circolare n. 12/E del 14.10.2021, le Entrate, sulla base di tale nozione, avevano chiarito che le agevolazioni in esame trovano applicazione anche nell'ipotesi in cui il diritto sull'immobile si acquisisca per effetto di un decreto di trasferimento emesso all'esito di un procedimento giudiziale. E ciò in coerenza con quanto riconosciuto in relazione all'agevolazione "prima casa", la cui applicazione può essere chiesta "anche nelle ipotesi in cui il trasferimento immobiliare avviene con un provvedimento giudiziale" (cfr. Risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 38/E del 28.5.2021).

Sulla base di tali precedenti, con la risposta ad interpello n. 808, è stato quindi confermato che è possibile rendere le dichiarazioni sul possesso dei requisiti anche in un momento successivo al provvedimento di assegnazione, purché comunque ciò avvenga prima della registrazione dell'atto (in passato era stato precisato che, nel caso in cui il contribuente non avesse richiesto le agevolazioni fiscali "prima casa" nella domanda di partecipazione ad un'asta immobiliare, le dichiarazioni riguardanti il possesso dei requisiti potessero essere rese nelle more della registrazione del decreto di trasferimento).

Va ricordato infine che l'agevolazione si applica agli atti "stipulati" tra il 26.5.2021 ed il 30.6.2022 e pertanto, a parere di Confedilizia, la data del provvedimento di assegnazione dovrebbe ricadere nel periodo suindicato.

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**.