

## FISCO E IMMOBILI

### Decorrenza degli effetti di un accordo di riduzione del canone

Con ordinanza n. 3756 del 12.2.2021, la Cassazione ha affermato che l'accordo di riduzione di un canone di locazione assume valore, dinanzi al Fisco, solo dal momento in cui esso acquisisce data certa mediante registrazione; ne consegue che un accordo di riduzione relativo al 2010, registrato nel marzo 2011, ha effetto solo con riguardo ai canoni del 2011, ai fini del reddito da indicare in dichiarazione.

La soluzione adottata dalla Suprema Corte non è praticabile, come dimostra questo anno di pandemia; la richiesta di riduzione del canone non è mai preventiva, ma deriva dall'insorgere di difficoltà, a seguito delle quali si intraprende una trattativa, che può condurre ad un accordo di riduzione, anche con decorrenza retroattiva. L'interpretazione della Cassazione non distingue tra data certa del documento e contenuto del documento stesso; invero l'Agenzia delle entrate aveva affermato, con risoluzione n. 60 del 2010, che il nuovo corrispettivo pattuito "assumerà rilevanza anche ai fini dell'Iva e delle imposte sui redditi, fermo restando l'esercizio degli ordinari poteri di accertamento da parte dell'Amministrazione finanziaria", senza alcuna preclusione all'effetto retroattivo. Inoltre, le istruzioni al Modello RL1 non indicano, per il caso di rinegoziazione del canone, alcuna preclusione a tale effetto, limitandosi a precisare che, nel caso in cui la data dell'atto di rinegoziazione o di validità del nuovo canone sia antecedente di oltre un anno alla data della richiesta di registrazione, per l'adempimento è necessario rivolgersi all'Ufficio presso cui è stata effettuata la registrazione del contratto di locazione.

### Tassazione cessione di cubatura

## TRIBUTI VARI

Le Sezioni Unite della Corte di Cassazione, con sentenza n. 160801 del 9.6.2021, hanno affermato il seguente principio di diritto: "La cessione di cubatura, con la quale il proprietario di un fondo distacca in tutto o in parte la facoltà inerente al suo diritto domenicale di costruire nei limiti della cubatura assentita dal piano regolatore e, formandone un diritto a sé stante, lo trasferisce a titolo oneroso al proprietario di altro fondo urbanisticamente omogeneo, è atto: - immediatamente traslativo di un diritto edificatorio di natura non reale a contenuto patrimoniale; - non richiedente la forma scritta *ad substantiam* ex art. 1350 cod. civ.; - trascrivibile ex art. 2643, n. 2-bis, cod. civ.; - assoggettabile ad imposta proporzionale di registro come atto 'diverso' avente ad oggetto prestazione a contenuto patrimoniale ex art. 9 Tariffa Parte Prima allegata al d.p.r. n. 131/86 nonché, in caso di trascrizione e voltura, ad imposta ipotecaria e catastale in misura fissa ex art. 4 Tariffa allegata al d.v.o. n. 347/90 e 10, comma 2, del medesimo d.lvo."

# I focus di CONFEDILIZIA

## FISCO E IMMOBILI

### IMU

#### Dichiarazione per contratti di locazione a canone concordato e per comodati

In relazione alla precedente disciplina Imu era stato soppresso l'obbligo di dichiarazione per le abitazioni locatate "a canone concordato" ex l. n. 431/1998 e per gli immobili concessi in comodato gratuito a parenti (alle condizioni previste dalla norma). Successivamente, le disposizioni della vecchia Imu (art. 13, d.l. n. 201/2011) sono state abrogate e la formulazione della nuova Imu (art. 1, commi da 738 a 782, l. n. 160/2019) non riporta le norme che escludono le suddette fattispecie dall'obbligo di presentazione della dichiarazione Imu al Comune. Il comma 769, infatti, dispone che i soggetti passivi devono presentare o trasmettere la dichiarazione entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta. Quindi, per i contratti "a canone concordato" stipulati nel corso del 2020 risulta dovuta la dichiarazione; per i contratti stipulati nel corso del 2019 (ed ancora in essere nel 2020), che in base alla precedente disciplina non erano soggetti a dichiarazione, si pone il dubbio se l'esonero valga anche ai fini della nuova Imu. Un'interpretazione prudentiale suggerirebbe di presentare la dichiarazione entro il 30 giugno 2021, in quanto manca una precedente dichiarazione i cui effetti si riflettano anche per gli anni successivi. Ad analoghe conclusioni si deve pervenire con riguardo ai contratti di comodato gratuito a parenti entro il primo grado.

### AGEVOLAZIONI

#### Codici tributo per credito di imposta sugli affitti

Con l'art. 4, d.l. n. 73/2021, in corso di conversione, il credito di imposta sugli affitti commerciali è stato esteso, tra l'altro, ai canoni versati con riferimento a ciascuno dei mesi da gennaio 2021 a maggio 2021, a favore dei soggetti locatari esercenti attività economica, che abbiano subito una perdita del fatturato nei limiti ivi previsti (fatta eccezione per i soggetti che hanno iniziato l'attività a partire dall'1.1.2019, ai quali spetta il credito anche in assenza di perdita). Il credito di imposta può essere utilizzato in dichiarazione dei redditi ovvero in compensazione mediante il Modello F24, successivamente all'avvenuto pagamento del canone. Al riguardo l'Agenzia delle entrate ha ricordato (con una "faq" sul sito Internet) che per il conduttore beneficiario, il credito di imposta è utilizzato in compensazione mediante indicazione del codice tributo 6920. Si ricorda, peraltro, che qualora il credito di imposta sia ceduto a terzi, incluso ad esempio il locatore, il cessionario può utilizzare il credito di imposta in dichiarazione o in compensazione mediante il Modello F24, con, in questo caso, il codice tributo 6931. Per tutti i soggetti fruitori del credito, si ricorda che il Modello F24 che contiene la compensazione deve essere presentato esclusivamente attraverso i servizi telematici messi a disposizione dell'Agenzia delle entrate (quali Entratel o Fisconline), direttamente dal contribuente o tramite un intermediario.

# I focus di CONFEDILIZIA

## FISCO E IMMOBILI

### PRIMA CASA

#### Acquisto tramite asta

La risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 38/E del 28.5.2021 tratta il tema relativo alla possibilità di accedere al bonus "prima casa" in caso di acquisto tramite provvedimento giudiziale, e quindi anche in caso di immobile acquistato all'asta. L'Agenzia chiarisce gli adempimenti previsti per l'applicazione della suddetta agevolazione e, precisamente, sul momento in cui risulta necessario sottoscrivere e presentare la dichiarazione sul possesso dei requisiti di cui alla Nota II-bis) all'art. 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al d.p.r. n. 131/1986. Il rispetto di tali requisiti consentirà al contribuente di beneficiare dell'imposta di registro al 2% e della riduzione dell'Iva se dovuta. L'Agenzia precisa inoltre che qualora il trasferimento immobiliare avvenga mediante provvedimento giudiziale, le dichiarazioni relative al Comune in cui è sito l'immobile e alla pre-possidenza debbano essere rese nelle more del giudizio, di modo che risultino nel provvedimento. Nel caso in cui l'acquisto avvenga mediante asta o atto giudiziario, risulta possibile presentare la dichiarazione anche successivamente, ma comunque prima della registrazione dell'atto. Infine, la risoluzione interviene anche sulla forma delle dichiarazioni da rendere, richiamando una sentenza della Cassazione (n. 5349 del 27.2.2020) con la quale è stata data la possibilità di presentare una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà. Tale regola, però, non risulta applicabile ai contribuenti che devono dichiarare la volontà di trasferire la residenza nel Comune in cui è sito l'immobile entro 18 mesi dall'acquisto. In tal caso, specificano le Entrate, è necessario che l'impegno sia assunto mediante "dichiarazione autenticata nelle firme, da autorità anche diversa da quella che aveva redatto il provvedimento giudiziario, stilata ed allegata al provvedimento stesso".

### 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](http://www.confedilizia.it) oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.