

## FISCO E IMMOBILI

### BONUS FISCALI

#### Spese per la coibentazione del tetto

Con la risposta ad interpello n. 680 del 7.10.2021, l'Agenzia delle entrate ha precisato che le spese sostenute per la coibentazione del tetto possono usufruire del superbonus 110% anche se il manto di copertura non delimita gli ambienti riscaldati, con la precisazione però che detto intervento non concorre al calcolo della percentuale di superficie disperdente lorda utile ai fini dell'art. 119 del d.l. "Rilancio", insistendo su un locale non riscaldato.

La legge di bilancio 2021, nell'ambito degli interventi c.d. "trainati", ha ammesso anche gli interventi per la coibentazione del tetto senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente (cfr. art. 1, comma 66, lettera a), n. 2), l. n. 178/2020).

Nell'interpello su menzionato, l'Agenzia ha specificato che tale novità deve essere intesa nel senso che "potranno rientrare nel superbonus anche gli interventi di coibentazione del tetto e a condizione che il requisito dell'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda, sia raggiunto con la coibentazione delle superfici che, nella situazione *ante* intervento, delimitano il volume riscaldato verso l'esterno, vani freddi o terreno. Ai fini del computo della superficie disperdente lorda, quindi non rientra la superficie del tetto quando il sottotetto non è riscaldato".

Occorre pertanto rilevare che, nonostante la previsione introdotta dalla legge di bilancio 2021 fosse meno stringente sul punto, l'Agenzia, con la risposta all'interpello in commento, ribadisce quanto già affermato nei precedenti documenti di prassi n. 956-1242/2021 e n. 665/2021. La specificazione resa in materia renderebbe dunque irrilevante l'eventuale presenza di un sottotetto non riscaldato che si frappone tra il tetto e i vani riscaldati dell'edificio.

## FISCO E IMMOBILI

### BONUS FISCALI

**Edificio residenziale unifamiliare: pertinenze e calcolo della spesa**

L'Agenzia delle entrate, con la risposta ad interpello n. 765 del 9.11.2021, fornisce nuove indicazioni circa il calcolo dei limiti da rispettare per beneficiare del superbonus 110% nel caso di un fabbricato unifamiliare in comproprietà. Le Entrate fanno un passo indietro, specificando che le pertinenze non vadano incluse nel conteggio e quindi non facciano crescere gli importi da considerare. Tale precisazione rettifica quanto pubblicato in estate con la risposta 568 dapprima pubblicata dall'Agenzia delle entrate sul suo sito e poi ritirata. Il comportamento dell'amministrazione si è reso doveroso a seguito dell'equivoco rilevato sui limiti di spesa da rispettare.

Il caso presentato all'Agenzia riguardava un contribuente comproprietario, con un'altra persona fisica, di un fabbricato composto da una unità abitativa accatastata A/3 e da due pertinenze, un'autorimessa (C/6) e un magazzino (C/2), che intendeva eseguire lavori rientranti nel superbonus 110% sia per la parte energetica che per quella sismica.

Data la presenza di più unità nel fabbricato, è stato chiesto all'Agenzia quale fosse il limite massimo di spesa agevolabile.

La prima risposta delle Entrate (la n. 568), consentiva il calcolo ai fini della verifica del limite di spesa su tutte le unità immobiliari di cui si compone l'edificio censite in catasto prima dell'inizio dei lavori, incluse le pertinenze.

Successivamente, con la risposta in esame, l'Agenzia ha specificato il principio che la stessa aveva enunciato con la circolare n. 24/E del 2020 e cioè che "la detrazione spetta in relazione agli interventi realizzati, tra l'altro, su edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati) e i cui limiti di spesa per ciascun intervento si riferiscono al singolo immobile e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente".

## FISCO E IMMOBILI

### BONUS FISCALI

#### Decreto "Anti-frodi"

Con il d.l. 11.11.2021 n. 157 (c.d. decreto "Anti-frodi"), immediatamente efficace, sono state introdotte nuove disposizioni al fine di prevenire possibili abusi nell'utilizzazione dei bonus fiscali, e in primo luogo del superbonus.

Il decreto prevede in particolare i seguenti nuovi adempimenti:

- 1) ai fini del superbonus è necessario richiedere il visto di conformità, in precedenza previsto solo per l'esercizio delle opzioni per la cessione del credito o sconto in fattura, anche qualora il contribuente intenda utilizzare la detrazione nella propria dichiarazione dei redditi; il visto di conformità non è richiesto qualora il contribuente si avvalga ad esempio dell'assistenza fiscale, essendo la propria dichiarazione già sottoposta a specifici controlli;
- 2) il visto di conformità è richiesto anche in caso di opzione (per la cessione del credito o per lo sconto in fattura) relativa ad uno degli altri bonus edilizi per i quali è ammessa dall'art. 121 del d.l. "Rilancio" (ad es. bonus ristrutturazioni di cui alle lettere a, b ed h, dell'art. 16-bis del Tuir, ecobonus, sismabonus, bonus facciate);
- 3) anche per tali ultimi bonus i tecnici abilitati asseverano la congruità delle spese, secondo le disposizioni previste per il superbonus, e pertanto sulla base dei prezzi in uso ovvero sulla base del decreto del Ministro della transizione ecologica di prossima emanazione, con riferimento a talune categorie di beni.

A fronte di tali novità, l'Agenzia delle entrate, con Provvedimento 12.11.2021, ha approvato il nuovo modello di comunicazione delle opzioni, da presentare entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese (entro il 16.3.2022 per le spese sostenute nel 2021); inoltre è stata disposta una breve sospensione dell'operatività del portale delle comunicazioni, peraltro già riattivato.

Il decreto "Anti-frodi" ha inoltre previsto la facoltà, per l'Agenzia delle entrate, di sospendere fino a 30 giorni, gli effetti delle comunicazioni di opzione ad essa inviate, allorché siano ravvisati elementi di rischio. Qualora, a seguito del controllo risultino confermati i rischi, la comunicazione si considera non effettuata e ne viene data informazione al soggetto che ha trasmesso la comunicazione. Se, invece, i rischi non risultano confermati, ovvero decorso il periodo di sospensione degli effetti della comunicazione, la stessa produce gli effetti previsti dalla normativa vale a dire che si perfeziona l'opzione. Per le modalità attuative della sospensione è prevista l'emanazione di un apposito provvedimento dell'Agenzia delle entrate. Appare evidente, peraltro, che tali disposizioni rallenteranno l'esercizio delle opzioni con riferimento ai bonus diversi dal superbonus, restando da definire le modalità delle asseverazioni di congruità. Si attendono altresì chiarimenti sulla precisa decorrenza delle nuove disposizioni, ove si pensi ad esempio ad interventi già ultimati, con spese già sostenute; i nuovi adempimenti potrebbero infatti comportare nuove spese di asseverazione e di rilascio del visto, non previste o, nel caso di interventi sulle parti comuni dell'edificio condominiale, non deliberate dall'assemblea.

# I focus di CONFEDILIZIA

## FISCO E IMMOBILI

### LOCAZIONE

**Banca dati strutture ricettive e immobili destinati alle locazioni brevi**

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 16.11.2021, il decreto del Ministero del turismo 29.9.2021, n. 161, contenente il regolamento recante modalità di realizzazione e di gestione della banca di dati delle strutture ricettive e degli immobili destinati alle locazioni brevi di cui all'art. 13-*quater*, d.l. n. 34/2019 come convertito. Per locazioni brevi si intendono i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a trenta giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare.

Con il provvedimento in commento - che entra in vigore l'1.12.2021 - vengono stabilite le modalità di realizzazione e di gestione della banca di dati delle strutture ricettive e degli immobili destinati alle locazioni brevi nonché le modalità di accesso alle informazioni ivi contenute e di acquisizione dei codici identificativi regionali, ove adottati.

Nella banca dati verranno raccolte e ordinate specifiche informazioni indicate nel decreto e inerenti alle strutture ricettive e agli immobili destinati alle locazioni brevi, tra cui il codice identificativo regionale, ove adottato, o il codice alfanumerico generato dalla banca dati. Infatti il decreto prevede che per le strutture ricettive e gli immobili destinati a locazioni brevi ubicati in una regione o in una provincia autonoma che non ha adottato un proprio codice identificativo, sulla base dei dati di cui sopra, la banca dati possa generare un codice alfanumerico, recante l'indicazione della tipologia di alloggio, della regione o della provincia autonoma e del comune di ubicazione. A tal fine rinvia ad un successivo protocollo d'intesa tra il Ministero del turismo, le regioni e le province autonome, da emanarsi entro novanta giorni dalla pubblicazione del decreto in questione, che dovrà stabilire anche, tra l'altro, il momento di decorrenza dell'obbligo di indicazione del codice in ogni comunicazione, offerta e promozione. Si ricorda, infine, che l'art. 13-*quater* sopra indicato ha anche previsto che l'inosservanza delle disposizioni relative al codice da utilizzare in ogni comunicazione inerente all'offerta e alla promozione dei servizi all'utenza, fermo restando quanto stabilito in materia dalle leggi regionali, comporta l'applicazione della sanzione pecuniaria da 500 euro a 5.000 euro. In caso di reiterazione della violazione, la sanzione è maggiorata del doppio.



# I focus di CONFEDILIZIA

## FISCO E IMMOBILI

### IMU

**Il riclassamento  
deve essere  
adeguatamente motivato**

Si segnala una nuova pronuncia della Corte di Cassazione (e precisamente l'ordinanza n. 31575, depositata il 4.11.2021, in materia di riclassamento massivo delle unità immobiliari ai sensi dell'art. 1, c. 335, l. n. 311/2004) che va ad aggiungersi ed a consolidare l'attuale orientamento (cfr. *Focus Confedilizia* n. 22 del 5.11.2021).

Viene ribadito che l'obbligo di motivazione non può essere assolto con il mero richiamo ai presupposti di legge, ma che l'atto deve essere adeguatamente motivato in relazione agli elementi che in concreto influiscono sul classamento dell'unità, quali – ai sensi dell'art. 8 del d.p.r. n. 138/1998 – la qualità urbana, la qualità ambientale e le caratteristiche dell'edificio e della singola unità.

E ciò è tanto più rilevante laddove venga disposta la variazione della categoria catastale “perché la mera collocazione nella microzona non incide sulla destinazione funzionale dell'immobile che condiziona l'attribuzione della categoria”.

Per quanto concerne la classe, deve invece tenersi conto anche “delle caratteristiche specifiche della singola unità e del fabbricato che la comprende (l'esposizione, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione, l'anno di costruzione, ecc.) non essendo sostenibile che tutti gli immobili di una stessa zona abbiano necessariamente la stessa classe”.

Dovrebbero essere considerazioni ovvie, eppure la decina di ordinanze della Cassazione sta a dimostrare quale sia stato l'approccio in occasione di diversi accertamenti.

Deve inoltre disattendersi – prosegue l'ordinanza – un altro precedente rimasto isolato (Cass. n. 21176/2016) e che invece, precisiamo noi, ha costituito il precedente giurisprudenziale cui è stato fatto frequentemente riferimento nei contenziosi relativi alle unità accertate a Roma. Nel caso di specie, poi, il contribuente ha dimostrato – conclude l'ordinanza – che l'unità, posta al piano terra e al piano seminterrato di un edificio in prossimità di un mercato rionale, presenta caratteristiche tali da non poter essere oggetto di alcuna rivalutazione.

### 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**.