

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

Decreto Aiuti-quater: ulteriori modifiche al superbonus (1)

L'art. 9 del d.l. n. 176/2022 (cd. decreto "Aiuti-quater"), in corso di conversione in legge, apporta ulteriori modifiche alla disciplina del superbonus contenuta nell'art. 119 del d.l. n. 34/2020. Innanzitutto riduce, salvo specifiche eccezioni, dal 110% al 90% l'aliquota di detrazione spettante per gli interventi effettuati nell'anno 2023 dai condomini e dalle persone fisiche di cui al comma 9, lettera a), art. 119, su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate (edifici posseduti da un unico proprietario o in comproprietà di più persone fisiche) nonché dalle organizzazioni di volontariato e simili.

Inoltre, prevede una proroga di 3 mesi (dal 31.12.2022 al 31.3.2023) della possibilità di usufruire del superbonus 110% per gli interventi effettuati, sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, dalle persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, a condizione dell'avvenuta realizzazione del 30% dell'intervento complessivo entro il 30.9.2022.

Per gli interventi effettuati sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, dalle persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, ed avviati a partire dall'1.1.2023, prevede che si possa, per l'anno 2023, usufruire ancora del superbonus, nella più limitata misura del 90% delle spese sostenute e, comunque, a condizione che: il contribuente sia proprietario dell'edificio o dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente o sia titolare di diritto reale di godimento; l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale del contribuente che sostiene le spese; in capo all'interessato sussista il requisito reddituale basato su un parametro denominato "reddito di riferimento", determinato con specifici criteri previsti dal nuovo comma 8-bis.1 dell'art. 119, che non deve superare l'importo di 15.000 euro.

Si evidenzia che con tale modifica si introduce, tra l'altro, uno specifico requisito riguardante la titolarità del diritto di proprietà o di diritto reale di godimento, applicabile soltanto agli interventi su edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti, avviati a partire dall'1.1.2023.

Il comma 2 dell'articolo in commento introduce un regime transitorio per gli interventi realizzati dai condomini, dai soggetti unici proprietari o da organizzazioni di volontariato (e simili), per i quali, alla data del 25.11.2022, risulti effettuata la comunicazione di inizio lavori asseverata (Cilas), e, in caso di interventi su edifici condominiali, risulti adottata in data antecedente alla predetta data del 25.11.2022 la delibera assembleare che abbia approvato l'esecuzione dei lavori, ovvero per quelli comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, alla medesima data risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo. Per tali casi continua ad applicarsi anche nel 2023 il superbonus al 110%.

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

Decreto Aiuti-*quater*: contributo statale e rateizzazione decennale superbonus (2)

Sempre l'art. 9 del d.l. n. 176/2022 (cd. decreto "Aiuti-*quater*"), in corso di conversione in legge, stanziava 20 milioni di euro nell'anno 2023 per la corresponsione di un contributo in favore dei soggetti che si trovino nelle particolari condizioni reddituali sopra indicate, con riguardo agli interventi di cui al comma 8-*bis*, primo e terzo periodo, art. 119, d.l. n. 34/2020 (ossia interventi in condominio, compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio, negli edifici di un unico proprietario con non più di 4 unità immobiliari, e negli edifici unifamiliari o nelle unità immobiliari indipendenti funzionalmente di cui più ampiamente sopra). Tale contributo è erogato dall'Agenzia delle entrate, secondo criteri e modalità che saranno determinati con un successivo decreto del Ministro dell'economia e delle finanze da adottarsi entro 60 giorni dal 19.11.2022, data di entrata in vigore del decreto "Aiuti-*quater*". Dispone inoltre che, in deroga a quanto stabilito dal terzo periodo del terzo comma dell'art. 121, d.l. n. 34/2020, i crediti d'imposta derivanti dagli interventi ammessi al superbonus e relativi alle comunicazioni di cessione o di sconto in fattura inviate all'Agenzia delle entrate entro il 31.10.2022 possano essere fruiti in 10 rate annuali di pari importo in luogo dell'originaria rateizzazione prevista per i predetti crediti, previo invio di una comunicazione all'Agenzia delle entrate da parte del fornitore o del cessionario, da effettuarsi in via telematica. In ogni caso la quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere usufruita negli anni successivi né può essere richiesta a rimborso. È prevista l'emanazione di un provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate con il quale verranno definite le modalità attuative della disposizione in commento.

Bonus fiscali e soggetto estero non persona fisica

L'Agenzia delle entrate con risposta n. 550 del 7.11.2022 è tornata ad affrontare il tema della spettanza del bonus facciate e del sisma bonus ordinario all'80% (in quanto viene prevista nell'immobile unifamiliare la realizzazione di interventi antisismici che comporteranno il consolidamento strutturale e la messa in sicurezza statica dell'edificio con riduzione del rischio sismico di 2 classi), concludendo che l'istante (soggetto non persona fisica) se proprietario di immobili in Italia, è titolare del relativo reddito fondiario e, pertanto, allo stesso non è precluso in linea di principio l'accesso al sisma bonus rafforzato e al bonus facciate, ferma restando la presenza dei requisiti e delle condizioni normativamente previste. Infatti, poiché tra i destinatari dei bonus edilizi in questione (sisma bonus rafforzato e bonus facciate) non si fa riferimento a specifiche categorie di contribuenti, l'Agenzia ritiene che ambedue le detrazioni in commento possano essere fruiti anche dai contribuenti che producono reddito d'impresa residenti e non residenti nel territorio dello Stato che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati. Resta fermo – ha comunque sottolineato l'Agenzia – che, trattandosi di una detrazione dall'imposta lorda, anche le detrazioni qui in commento non possono essere utilizzate:

- dai soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva ovvero che non potrebbero fruire della corrispondente detrazione in quanto l'imposta lorda è assorbita dalle altre detrazioni o non è dovuta (come nel caso dei soggetti che rientrano nella cd. no tax area). Tali soggetti, tuttavia, possono optare, ex art. 121, d.l. n. 34/2020, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, delle modalità alternative di utilizzo ivi previste;
- dai soggetti che non possiedono redditi imponibili i quali non possono esercitare l'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito.

FISCO E IMMOBILI

IMU

Dichiarazione Imu per l'anno 2021 e locazioni regolamentate

In vista del termine del 31.12.2022 per la presentazione della dichiarazione Imu per l'anno 2021, si segnala che le istruzioni al modello, approvato con d.m. 29.7.2022, illustrano, tra l'altro, i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione nonché i casi di esclusione.

In un precedente intervento (cfr. *Focus Confedilizia* n. 6 del 18.6.2021) ci si è occupati di due fattispecie controverse di presentazione (o meno) della dichiarazione in questione e precisamente di quella relativa ai contratti di locazione a canone concordato e di quella delle unità immobiliari concesse in comodato a genitori o figli.

Si torna ora ad esaminare il caso dei contratti locazione per i quali l'art. 1, comma 760, l. n. 160/2019 prevede che "per le abitazioni locate a canone concordato di cui alla L. 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune ai sensi del comma 754, è ridotta al 75 per cento".

All'epoca il dubbio era sorto per il fatto che nel passaggio tra la "vecchia Imu" (art. 13, d.l. n. 201/2011) e la "nuova Imu" (art. 1, commi da 738 a 783, l. n. 160/2019) non era stata espressamente riprodotta la norma di esclusione dall'obbligo di dichiarazione. Ora, le istruzioni al nuovo modello di dichiarazione precisano che non sussiste l'obbligo dichiarativo ai fini del beneficio in esame. Le stesse, in premessa, ricordano che in base all'art. 1, comma 769, l. n. 160/2019, la dichiarazione Imu deve essere presentata ogniqualvolta "si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegue un diverso ammontare dell'imposta dovuta" e comunque in tutti i casi in cui il Comune non è a conoscenza delle informazioni utili per verificare il corretto adempimento dell'imposta. Più avanti si afferma che "per quanto riguarda l'obbligo dichiarativo Imu, occorre ricordare il principio generale secondo il quale tale obbligo sorge solo nei casi in cui sono intervenute variazioni rispetto a quanto risulta dalle dichiarazioni già presentate, nonché nei casi in cui si sono verificate variazioni che non sono, comunque, conoscibili dal Comune". Sulla base pertanto di tale principio, è stato evidenziato "che per le abitazioni locate a canone concordato di cui alla legge n. 431 del 1998, per le quali l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune ai sensi del comma 754 dell'art. 1 della legge n. 160 del 2019, è ridotta al 75 per cento, è venuto meno l'obbligo dichiarativo dal momento che ormai i Comuni sono in possesso delle informazioni necessarie per verificare il corretto adempimento dell'imposta da parte del contribuente. Ed invero, tramite Puntofisco, i Comuni: - possono accedere puntualmente alle locazioni risultanti in Anagrafe Tributaria, nella banca dati relativa all'imposta di registro dell'Agenzia delle Entrate; - hanno a disposizione una fornitura delle locazioni in essere nell'anno. Tale fornitura, effettuata a settembre, contiene le locazioni in corso nell'anno precedente relative agli immobili di competenza del Comune. Al riguardo, occorre evidenziare che la fornitura stessa contiene anche l'informazione circa la tipologia contrattuale (L2 per le locazioni agevolate); circostanza questa che di conseguenza fa venire meno l'obbligo dichiarativo per la fattispecie in argomento". Ad una prima analisi della questione, tuttavia si ritiene che debbano continuare ad essere presentate ai Comuni le dichiarazioni relative ai contratti di locazione "concordati" (che hanno diritto all'agevolazione Imu in tutta Italia, a prescindere dai Comuni in cui vengano stipulati) registrati all'Agenzia delle entrate con il codice L1 (se in Comuni cd. "calamitati", barrando pure la casella degli "eventi eccezionali"). Naturalmente, per beneficiare dell'Imu ridotta al 75% devono sussistere tutti i presupposti ed essere eseguiti gli adempimenti (in primo luogo la registrazione) relativi ai contratti a canone concordato.

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

ESPROPRIAZIONE FORZATA

Agenzia delle entrate-Riscossione: nuovo avviso di intimazione ad adempiere

Con provvedimento del 29.11.2022, l'Agenzia delle entrate ha approvato il nuovo modello di avviso di intimazione ex art. 50, d.p.r. n. 602/1973 che sostituisce quello allegato al provvedimento dell'Agenzia del 17.2.2015. L'art. 50, comma 2, d.p.r. n. 602/1973, stabilisce infatti che l'espropriazione forzata da parte dell'Agenzia delle entrate-Riscossione, se non è iniziata entro un anno dalla notifica della cartella di pagamento, deve essere preceduta dalla notifica di un avviso che contiene l'intimazione ad adempiere l'obbligo risultante dal ruolo entro cinque giorni dalla data della predetta notifica. Tale avviso non è libero, ma deve essere redatto in conformità al modello approvato, prima, con decreto ministeriale e, in seguito, con atto dall'Agenzia delle entrate.

Inoltre l'art. 29, comma 1, lett. e), d.l. n. 78/2010, prevede che la notifica del suddetto avviso venga effettuata anche nel caso di mancato avvio dell'espropriazione forzata entro un anno dalla notifica dell'avviso di accertamento e degli atti successivi emessi dall'Agenzia delle entrate.

La notifica dell'avviso di intimazione è parimenti prevista con riguardo agli atti emessi dall'Agenzia delle dogane. L'avviso di intimazione può essere oggetto di impugnazione solo per vizi propri dell'atto innanzi all'autorità giurisdizionale competente per l'atto indicato nell'avviso e di cui si intima l'adempimento.

Poiché la legge n. 130/2022 ha riformato l'ordinamento della giustizia tributaria introducendo, tra l'altro, la nuova denominazione delle Commissioni tributarie con effetto a decorrere dal 16.9.2022 ("gli organi di giurisdizione in materia tributaria previsti dal decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 636, sono riordinati in corti di giustizia tributaria di primo grado, aventi sede nel capoluogo di ogni provincia, ed in corti di giustizia tributaria di secondo grado, aventi sede nel capoluogo di ogni regione"), si è reso necessario sostituire nel modello di avviso in commento il riferimento alle Commissioni tributarie con l'attuale denominazione di Corti di giustizia tributaria nonché ad adeguare il logo dell'agente della riscossione.

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**.