

FISCO E IMMOBILI

REDDITI

Società non operative o "di comodo"

L'art. 30, della l. n. 724/1994 prevede che per le società commerciali l'ammontare dei ricavi debba essere almeno corrispondente a una percentuale calcolata sul valore dei beni immobilizzati (immobili, mobili, partecipazioni ecc.); la norma intende evitare l'utilizzazione "di comodo" di forme societarie da parte di soggetti che non svolgono effettivamente attività di impresa e che quindi non conseguono ricavi.

Qualora i ricavi medi del triennio non siano almeno pari alla percentuale applicata al valore delle immobilizzazioni medie del triennio, il contribuente deve dichiarare un reddito minimo (calcolato in base a determinate percentuali) e applicare su quel reddito l'aliquota Ires con la maggiorazione del 10,5%. Qualora vi siano state situazioni oggettive che rendono impossibile il conseguimento di un determinato ammontare di ricavi, le società interessate possono presentare interpello al fine di non dover dichiarare il predetto reddito minimo.

Le società immobiliari sono tra le più esposte agli effetti di questa disciplina, e la pandemia ha reso ancor più probabile il mancato conseguimento di ricavi (immobili sfitti o canoni non percepiti). Con risposta ad interrogazione parlamentare del 23.6.2021 n. 5-06289, è stato confermato che in proposito non vi sono allo studio misure di sospensione o di deroga, e che pertanto gli uffici valuteranno caso per caso in relazione agli interpelli presentati.

In luogo di sospensioni generalizzate il legislatore potrebbe intervenire sulle percentuali, al fine di tener conto delle difficoltà obiettivamente esistenti nel settore e di limitare i casi rimessi al giudizio discrezionale degli Uffici.

Canoni di locazione non percepiti e dichiarazione dei redditi 2021

I canoni di locazione, percepiti dal locatore, concorrono alla formazione del reddito imponibile dello stesso, in base all'ammontare risultante dal contratto sia esso in cedolare secca che assoggettato all'applicazione dell'Irpef. Va però considerato che, a seguito delle modifiche sulla tassazione dei canoni non percepiti introdotte dal decreto "Crescita", successivamente modificate dal più recente decreto "Sostegni", il locatore non è tenuto a dichiarare i canoni di locazione non percepiti per le locazioni abitative se entro il termine di presentazione della dichiarazione ha provveduto all'intimazione di sfratto per morosità o all'ingiunzione di pagamento. Ciò trova applicazione con riferimento ai canoni non percepiti dal 2020, a prescindere dalla data di stipula del contratto di locazione (non solo con riferimento ai canoni relativi ai contratti di locazione stipulati dall'1.1.2020, come originariamente previsto).

La nuova disciplina, pertanto, risulta applicabile in sede di compilazione della dichiarazione dei redditi (Modello REDDITI 2021 o Modello 730/2021). Resta fermo che tale "deroga" non opera per le locazioni immobiliari non abitative, il cui canone va sempre dichiarato a prescindere dall'effettivo incasso, fintanto che il contratto di locazione non venga risolto.

FISCO E IMMOBILI

IMU

Esenzione per abitazione principale

Con risposta ad interrogazione parlamentare n. 5-06285 in materia di Imu su abitazione principale dei coniugi, il Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, preso atto di una diversa interpretazione della Cassazione sulla questione, si dichiara disponibile, "ove sussistesse la volontà politica", a predisporre una norma che faccia chiarezza. Le due ordinanze della Suprema Corte cui si fa riferimento riguardano un Comune "turistico" in cui probabilmente il contribuente ha una casa di villeggiatura; per queste situazioni, peraltro, sarebbe stato sufficiente un accertamento di fatto sulla abitudine della dimora, senza invocare interpretazioni della norma.

La norma (art. 1, c. 741, della l. n. 160/2019), che ricalca quella relativa alla "vecchia" Imu (art. 13, comma 2, d.l. n. 201/2011), è già chiarissima, laddove afferma che "nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile". Ma vi possono essere casi in cui legittimamente i coniugi abbiano residenza e dimora abituale in due Comuni diversi, ad esempio per documentati motivi di lavoro, e che si vedono negare l'esenzione perfino su una delle due abitazioni, in cui magari dimorano anche i figli.

Premesso che due ordinanze relative alla stessa udienza e allo stesso Comune ricorrente non costituiscono un orientamento di diritto consolidato, il Ministero potrebbe ridefinire, se lo ritiene, l'ambito di applicazione della norma e le verifiche che possono effettuare gli Uffici per sanzionare situazioni fittizie e, al contempo, salvaguardare esenzioni che corrispondono a situazioni reali.

BONUS FISCALI

Superbonus 110% ed edificio di unico proprietario

Con la risposta ad interpello n. 397 del 9.6.2021, l'Agenzia delle entrate tratta nuovamente il caso di un cittadino italiano, residente all'estero, unico proprietario di un edificio composto da sei unità immobiliari separatamente accatastate, che vorrebbe accedere al superbonus 110% per interventi antisismici. Il fabbricato in questione risulta composto da due unità residenziali (categoria catastale A/3, A/4), un locale ad uso autorimessa (categoria catastale C/6) e tre locali adibiti a magazzino (categoria catastale C/2), di cui solo l'autorimessa e un magazzino risultano essere pertinenti alle unità abitative.

L'Agenzia delle entrate era già intervenuta sul tema con la risposta ad interpello n. 231 del 9.4.2021, presentato dallo stesso contribuente, chiarendo quali unità avrebbero potuto accedere agli interventi di superbonus 110% e quali limiti di spesa risultavano applicabili per le lavorazioni finalizzate al miglioramento sismico del fabbricato.

Con la nuova risposta, l'Agenzia, di fatto, rettifica quanto espresso in precedenza, poiché riporta il principio che, nel caso in cui l'edificio sia posseduto da un unico proprietario, occorrerà verificare che lo stesso sia residenziale nella sua totalità. Inoltre, viene precisato altresì che risultano escluse dalla possibilità di beneficiare del superbonus 110% le spese sostenute per interventi trainati, realizzate sulle singole unità non residenziali.

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

“Bonus acqua potabile”

Con provvedimento del 16.6.2021, l'Agenzia delle entrate ha diffuso le istruzioni per rendere fruibile il cd. “Bonus acqua potabile” cioè il credito d'imposta del 50% delle spese sostenute tra l'1.1.2021 e il 31.12.2022 per l'acquisto e l'installazione di sistemi di filtraggio, mineralizzazione, raffreddamento e/o addizione di anidride carbonica alimentare finalizzati al miglioramento qualitativo delle acque per il consumo umano erogate da acquedotti. Possono usufruire del bonus le persone fisiche, i soggetti esercenti attività d'impresa, arti e professioni e gli enti non commerciali, compresi gli enti del terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti.

Il provvedimento ha definito i criteri e le modalità di fruizione della misura e ha approvato il modello di comunicazione che i contribuenti devono trasmettere all'Agenzia delle entrate dal 1° al 28 febbraio dell'anno successivo a quello in cui hanno sostenuto la spesa (tra il 1° e il 28 febbraio 2022 per le spese sostenute nel 2021).

L'importo massimo delle spese su cui calcolare il bonus è pari a 1.000 euro o 5.000 euro a seconda dei beneficiari. Tuttavia, considerato che il tetto complessivo previsto è di 5 milioni di euro l'anno, l'Agenzia calcolerà la percentuale rapportando questo importo all'ammontare complessivo del credito d'imposta risultante da tutte le comunicazioni validamente presentate. L'importo delle spese sostenute deve essere documentato da una fattura elettronica o un documento commerciale in cui sia riportato il codice fiscale del soggetto che richiede il credito. Per i privati, e in generale per i soggetti diversi da quelli esercenti attività d'impresa in regime di contabilità ordinaria, il pagamento va effettuato con versamento bancario o postale o con altri sistemi di pagamento diversi dai contanti. Per le spese sostenute prima del provvedimento del 16.6.2021 sono fatti salvi i pagamenti in qualunque modo avvenuti, annotando sulla fattura, o sul documento commerciale attestante la spesa, il codice fiscale del soggetto richiedente il credito. L'ammontare delle spese agevolabili va comunicato tramite il servizio web disponibile nell'area riservata o i canali telematici dell'Agenzia delle entrate. Dopodiché, il bonus potrà essere utilizzato in compensazione tramite F24, oppure, per le persone fisiche non esercenti attività d'impresa o lavoro autonomo, anche nella dichiarazione dei redditi riferita all'anno della spesa e in quelle degli anni successivi fino al completo utilizzo del bonus. Sul sito dell'Agenzia delle entrate, nella scheda dedicata al bonus, viene pure specificato che le informazioni sugli interventi andranno trasmesse in via telematica all'Enea.

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**.