

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

Ecobonus - Confermata la detrazione anche per gli immobili locati di società

Con la sentenza n. 15672, depositata il 17.5.2022, la Corte di Cassazione torna, confermando il proprio orientamento già espresso in diverse sentenze, ad occuparsi della spettanza delle detrazioni per interventi di risparmio energetico in favore di una società, anche con riferimento ad immobili destinati alla locazione. Come è noto, secondo l'originaria interpretazione dell'Agenzia delle entrate, resa con la risoluzione n. 340 del 2008, per le società la detrazione in commento era limitata ai soli beni strumentali ed era quindi esclusa per le unità immobiliari in locazione. Con la sentenza n. 19815 del 2019 la Cassazione, invece, ha ribaltato tale interpretazione non ritenendola giustificata né dal punto di vista letterale né da quello sistematico. Preso atto di tale orientamento, la stessa Agenzia, con la risoluzione n. 34/E del 25.6.2020, ha dichiarato superate le indicazioni fornite con le precedenti risoluzioni n. 303/E/2008 e n. 340/E/2008, affermando il principio secondo cui sono agevolabili "gli interventi eseguiti da titolari di reddito di impresa sugli immobili posseduti o detenuti, a prescindere dalla loro destinazione, anche in considerazione delle finalità di interesse pubblico al risparmio energetico - valorizzato dalla Corte di Cassazione con le citate sentenze - ed alla messa in sicurezza di tutti gli edifici". Tale premessa impone di riflettere sul fatto che un contribuente abbia dovuto attendere l'odierna sentenza - del 2022 - per vedere cassata a suo favore una sentenza della Commissione regionale del 2015, pur essendo trascorsi anni dalla maturazione del nuovo orientamento, ormai recepito anche dall'Agenzia delle entrate.

Degna di interesse, inoltre, è la censura al fatto che la Commissione di merito abbia accolto le ragioni delle Entrate - come sovente accade - sulla base di una risoluzione; al riguardo la Cassazione ha ribadito che le risoluzioni sono atti dell'amministrazione ma non fonti del diritto, che quindi non possono "vincolare né il destinatario né il giudice (cfr. Cass., Sez. Un., n. 23031 del 2017)".

Solo per completezza, si segnala che il caso da cui trae origine la vicenda giudiziaria riguarda una società tassata per trasparenza: trattasi del regime opzionale, ai sensi dell'art. 115 del TUIR, per cui il reddito imponibile viene tassato non direttamente in capo alla società, ma viene attribuito ai soci, assieme a ritenute, crediti ed acconti, e tassato direttamente in capo a questi; uno di questi soci ha ricevuto avviso di accertamento avverso il quale si è sviluppato il contenzioso. La sentenza in commento, però, non si occupa di questo aspetto soggettivo che, quindi, deve ritenersi non rilevante ai fini della spettanza della detrazione.



I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

**Sismabonus acquisti al 110%,
fino al 30.6.2022**

Con la risposta del 18.5.2022 all'interrogazione 5-08101 presentata dall'on. Centemero e altri (Lega), in merito alle tempistiche (in riferimento alla stipula dell'atto pubblico di compravendita) per fruire del cd. "sismabonus acquisti" potenziato al 110%, il sottosegretario al Ministero dell'economia Federico Freni ha chiarito che, ai sensi dell'art. 119, comma 4, d.l. n. 34/2020, la predetta agevolazione del sismabonus acquisti è stata elevata al 110% per le spese sostenute dall'1.7.2020 al 30.6.2022 dai soggetti indicati nel comma 9 dell'art. 119 citato. Con numerosi documenti di prassi (cfr., tra gli altri, la circolare n. 30/E del 2020), l'Agenzia delle entrate ha precisato che, affinché gli acquirenti persone fisiche delle unità immobiliari possano beneficiare del superbonus, è necessario che i requisiti richiesti dalla norma agevolativa sussistano nel periodo di vigenza della stessa. Conseguentemente, considerato che la norma fa espresso riferimento agli acquirenti delle predette unità immobiliari, è necessario, tra l'altro, che l'atto di acquisto relativo agli immobili oggetto dei lavori sia stipulato entro il termine di vigenza dell'agevolazione, attualmente fissato al 30.6.2022. Pertanto, con riferimento al quesito posto dagli interroganti circa la percentuale di detrazione applicabile nell'ipotesi di spese sostenute dall'1.7.2022, con stipula dell'atto di compravendita entro i 30 mesi dalla fine dei lavori, gli acquirenti delle predette unità immobiliari - ha concluso il sottosegretario - non potranno fruire del superbonus, ma, ricorrendo le condizioni normativamente previste, potranno beneficiare della detrazione del 75% o dell'85% (a seconda dello specifico caso) delle spese sostenute, ai sensi dell'art. 16, comma 1-septies del d.l. n. 63/2013, qualora l'atto di compravendita sia stipulato entro il termine di vigenza ivi previsto, attualmente fissato al 31.12.2024.

**Decreto "Aiuti":
proroga termine (1)**

Con il cd. decreto "Aiuti" (d.l. n. 50/2022) è stato di nuovo modificato l'art. 119 del d.l. n. 34/2020, come convertito, prevedendosi che per gli interventi effettuati su unità immobiliari (quali edifici unifamiliari o unità unifamiliari indipendenti funzionalmente e con accesso autonomo) dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, la detrazione del 110% spetti anche per le spese sostenute entro il 31.12.2022, a condizione che alla data del 30.9.2022 (con proroga, quindi, di 3 mesi rispetto al precedente termine del 30.6.2022) siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo, nel cui computo possono essere compresi anche i lavori non agevolati ai sensi del superbonus.

**Decreto "Aiuti":
cessione del credito
a "clienti professionali
privati" (2)**

Sempre con il decreto "Aiuti" sono state apportate ulteriori modifiche alla disciplina dettata in tema di cessione del credito e sconto in fattura ex art. 121 del d.l. n. 34/2020, consentendosi alle banche e alle società appartenenti ad un gruppo bancario iscritto all'albo di cui all'art. 64 del d. lgs. n. 385/1993, di cedere il credito a favore dei "clienti professionali privati", che abbiano stipulato un contratto di conto corrente con la banca stessa, ovvero con la banca capogruppo, senza facoltà di ulteriore cessione. Tale nuova disciplina, per effetto dell'art. 57, comma 3, del decreto in commento, si applica alle comunicazioni della prima cessione o dello sconto in fattura inviate all'Agenzia delle entrate a partire dall'1.5.2022.

FISCO E IMMOBILI

AGEVOLAZIONI FISCALI

Autodichiarazione degli aiuti ricevuti nel periodo Covid-19

Con il provvedimento dell'Agenzia delle entrate 27.4.2022 sono stati definiti le modalità, i termini di presentazione e il contenuto dell'autodichiarazione per gli aiuti della "Sezione 3.1" e della "Sezione 3.12" della Comunicazione della Commissione europea del 19.3.2020 C(2020) 1863 final, recante "Quadro temporaneo per le misure di aiuto di Stato a sostegno dell'economia nell'attuale emergenza da Covid-19", come modificate con la comunicazione C(2021)564 del 28.1.2021, nonché le modalità e i termini di restituzione volontaria degli stessi aiuti in caso di superamento dei massimali previsti dalla normativa vigente e le modalità tecniche con cui l'Agenzia delle entrate rende disponibili ai Comuni le autodichiarazioni presentate dagli operatori economici. Inoltre, con lo stesso provvedimento è stato approvato il modello attuativo dell'art. 1 del d.l. n. 41/2021 e del d.m. 11.12.2021, i quali prevedono che i contribuenti debbono dichiarare l'ammontare di talune agevolazioni fruite, al fine di verificare il rispetto dei massimali di aiuto previsti dalla normativa europea.

Tra gli aiuti oggetto di autodichiarazione sono compresi, per quanto di interesse: il credito di imposta per le locazioni commerciali; l'esclusione dall'Imu per talune categorie di immobili del settore del turismo e dello spettacolo e di altre attività economiche.

Ai fini della dichiarazione deve peraltro tenersi conto di tutti gli aiuti (contributi a fondo perduto, definizione agevolata di avvisi bonari, ecc.) previsti dalla norma, oltre a quelli sopra citati. La dichiarazione va inviata esclusivamente in via telematica dal 28.4.2022 ed entro il 30.6.2022, direttamente dal contribuente oppure avvalendosi di un soggetto incaricato della trasmissione delle dichiarazioni, mediante il servizio *web* disponibile nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate oppure mediante i suoi canali telematici. Poiché il predetto d.m. dispone che in caso di superamento dei massimali previsti dalla comunicazione della Commissione europea, l'importo dell'aiuto eccedente il massimale spettante è volontariamente restituito dal beneficiario, comprensivo degli interessi di recupero, l'Agenzia delle entrate, con apposita risoluzione, istituirà i codici tributo da utilizzare per il riversamento volontario effettivo di quanto dovuto. Le somme da restituire saranno versate con il modello F24, ma senza facoltà di compensazione.

In caso di mancata restituzione volontaria dell'aiuto, il corrispondente importo verrà sottratto dagli aiuti di Stato successivamente ricevuti dalla medesima impresa entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al periodo di imposta in corso al 31.12.2021.



I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

LOCAZIONE

Imposta di soggiorno: presentazione della dichiarazione 2020 e 2021

Con il d.m. 29.4.2022 è stato approvato il modello di dichiarazione da presentare ai fini dell'imposta di soggiorno entro il 30 giugno 2022 con riferimento agli anni 2020 e 2021. L'imposta di soggiorno, prevista dall'art. 4 del d.lgs. 14.3.2011, n. 23, prevede, a carico dei gestori delle strutture ricettive, il pagamento dell'imposta di soggiorno e la presentazione della relativa dichiarazione; il medesimo obbligo è previsto con riferimento al "contributo" di soggiorno applicabile nel comune di Roma e nei Comuni che applicano l'imposta di soggiorno in luogo del contributo di sbarco. Con l'art. 4, comma 5-ter, d.l. n. 50/2017, il medesimo obbligo è stato esteso alle cd. locazioni brevi e segnatamente a carico dei soggetti che incassano il canone o il corrispettivo, ovvero che intervengono nel pagamento dei canoni o corrispettivi relativi alle locazioni brevi. L'imposta o il contributo è versato dai predetti soggetti, con diritto di rivalsa sui soggetti passivi, cioè sulle persone che alloggiano in una struttura ricettiva o nell'unità cui si applica la locazione breve. La predetta dichiarazione, che per il primo anno di applicazione fa riferimento sia all'anno 2020 che all'anno 2021, deve essere presentata, direttamente o mediante un intermediario individuato ai sensi dell'art. 3, comma 3, del d.p.r., n. 322/1998, esclusivamente in via telematica utilizzando il modello approvato con il d.m. 29.4.2022. Ai fini della individuazione della tipologia del soggetto che presenta la dichiarazione, le istruzioni precisano in particolare che: può essere identificato quale "gestore della struttura ricettiva" colui che deve effettuare le comunicazioni ai sensi dell'art. 109 del T.U. delle leggi sulla pubblica sicurezza; per "mediatore della locazione" si richiama quanto stabilito dal comma 5-ter dell'art. 4 del d.l. n. 50/2017, il quale prevede espressamente che il soggetto che incassa il canone o il corrispettivo, ovvero che interviene nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi, è responsabile della presentazione della dichiarazione. Nella dichiarazione devono essere indicati, per ogni singola struttura presente nel Comune, al quale viene trasmessa la dichiarazione, i "dati della struttura ricettiva" nonché i dati delle presenze e delle tariffe di imposta applicate.

Vi è infine una sezione riservata ai versamenti; in particolare il campo "Importo annuale (cumulativo) versato al Comune" deve essere sempre compilato. In caso contrario, la dichiarazione non viene accettata avvisando l'utente. L'importo deve essere cumulativo: relativo all'intero anno indicato nella dichiarazione e a tutte le strutture presenti nella dichiarazione.

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**.