

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

Contributo superbonus 2024

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 5.9.2024, n. 208, il decreto 6.8.2024 del Ministero dell'economia e delle finanze che definisce i criteri e le modalità per l'erogazione del contributo relativo alle spese sostenute nell'anno 2024 per gli interventi di efficienza energetica, sismabonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici, agevolati al 70% ai sensi dell'art. 119 del d.l. n. 34 del 2020 (superbonus).

Tale contributo è quello previsto dall'art.1, comma 2, del d.l. n. 212/2023, per soggetti aventi un reddito di riferimento non superiore a 15.000 euro (determinato ex art. 119, comma 8-bis.1, del d.l. n. 34/2020, come convertito), per le spese sostenute dall'1.1.2024 al 31.10.2024 in relazione agli interventi di superbonus (comma 8-bis, primo periodo, dell'art. 119 citato), che entro la data del 31.12.2023 hanno raggiunto uno stato di avanzamento dei lavori non inferiore al 60%, asseverato ai sensi del comma 13 dell'art. 119 citato e oggetto di opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito. Si tratta, in particolare, degli interventi effettuati su unità immobiliari inserite all'interno di un condominio e su quelle facenti parte di edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche.

Detto contributo, che sarà erogato dall'Agenzia delle entrate secondo i criteri e le modalità stabiliti dal decreto in commento, è da richiedere entro il 31.10.2024, utilizzando il modello dell'"istanza del riconoscimento del contributo a fondo perduto sugli interventi edilizi 2024 detraibili al 70%", approvato dalle Entrate con provvedimento del 18.9.2024.

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

Comunicazione ecobonus all'Enea

La Cassazione, con ordinanza n. 19309, depositata il 12.7.2024, ha affermato il principio secondo cui la presentazione della comunicazione all'Enea, oltre il termine di 90 giorni dalla ultimazione degli interventi agevolati da ecobonus, non comporta la decadenza dalle agevolazioni.

Il caso si riferisce ad un accertamento effettuato dalle Entrate in relazione ad interventi agevolati da ecobonus, per spese sostenute negli anni 2008 e 2009, con ultimazione dei lavori nel 2010 e invio della comunicazione all'Enea nel 2014. Nell'accertamento si riteneva tardiva la comunicazione all'Enea e quindi si eccepiva la decadenza dall'agevolazione.

L'ufficio richiama l'art. 4 del d.m. 19 febbraio 2007, a norma del quale i soggetti che intendono avvalersi della detrazione relativa alle spese per gli interventi agevolati da ecobonus, sono tenuti, tra l'altro, ad inviare all'Enea entro il termine di 90 giorni dalla fine dei lavori, la copia dell'attestato di certificazione energetica e la scheda informativa relativa agli interventi realizzati.

La Cassazione nell'ordinanza in commento invece aderisce all'orientamento favorevole al contribuente (ne esiste uno anche contrario: cfr. Cass. civ. 30.5.2024, ordinanza n. 15178), espresso in un recentissimo precedente (Cass. 21.3.2024, sent. n. 7657, all'esito di pubblica udienza) ove è stato affermato il principio di diritto per cui «in tema di benefici fiscali per spese di riqualificazione energetica degli edifici, l'inosservanza del termine di novanta giorni dalla conclusione dei lavori per l'inoltro della comunicazione all'Enea, ai sensi dell'art. 4 del d.m. del 19.2.2007, non costituisce causa di decadenza dal godimento della detrazione, decadenza che, in assenza di un'espressa previsione normativa, non è evincibile nemmeno da un'interpretazione sistematica della disciplina primaria e secondaria, in considerazione delle finalità statistiche per le quali l'adempimento è prescritto».

In altri termini, la decadenza deve essere espressamente prevista e non può essere desumibile da interpretazioni sistematiche. L'espressione "sono tenuti" non è pertanto sufficiente a determinare un'ipotesi di decadenza. Né tale decadenza risulta dalle norme dell'art. 1, L. 296 del 2007 (istitutiva dell'ecobonus in esame), e del comma 349 in particolare, in attuazione del quale è stato emanato il d.m. del 19/02/2007.

Chiarisce al riguardo l'ordinanza che, mentre il controllo dell'Amministrazione finanziaria, ai fini del riconoscimento della spettanza della detrazione deve riguardare la dimostrazione da parte del contribuente che le spese detratte siano state effettivamente sostenute in relazione ad interventi finalizzati al risparmio energetico, la comunicazione all'Enea ha finalità essenzialmente statistiche, cioè di monitoraggio e di valutazione di detto risparmio energetico.

Tali conclusioni sembrano valide anche alla luce delle nuove disposizioni in materia di comunicazione ad Enea, con riferimento in primo luogo al d.m. 6.9.2020 ed all'art. 14, commi 3-bis e 3-ter, del d.l. n. 63/2013, come convertito; nella vigente disciplina, invece, una espressa ipotesi di decadenza è prevista in caso di "non veridicità" dell'attestazione del professionista relativa ad interventi che danno diritto alla detrazione maggiorata (art. 14, comma 2-quinquies, citato d.l. n. 63/2013).

FISCO E IMMOBILI

TRIBUTI

Distinzione tra diritti edificatori

Nel contesto giuridico italiano, i diritti edificatori possono essere classificati in due categorie principali: i diritti perequativi e i diritti compensativi. I primi sono quelli riconosciuti dal piano urbanistico generale del Comune, conferendo al suolo una potenzialità edificatoria che lo qualifica come "edificabile" ai fini fiscali. I secondi sono attribuiti in seguito all'imposizione di un vincolo di inedificabilità su un terreno. In questo caso, il proprietario riceve un "ammontare volumetrico" che può essere utilizzato per edificare su un'altra area, la quale deve però essere identificata. Questo aspetto è cruciale: fino a quando non viene individuato il nuovo terreno su cui esercitare il diritto edificatorio, non esiste un presupposto impositivo per l'Ici o l'Imu. Di conseguenza, le aree originarie non possono essere considerate fabbricabili ai fini di dette imposte. Questo significa che, anche se l'indice di edificabilità del terreno è inferiore a quello massimo previsto, la sua qualità intrinseca rende l'area soggetta a tassazione. La Corte di Cassazione con la sentenza n. 21141 del 29.07.2024 ha ribadito che in tali casi si applicano le disposizioni di legge relative all'imposizione fiscale, come indicato nel d.lgs. n. 504/1992 e nella l. n. 160/2019, fornendo così un importante chiarimento sulla distinzione tra diritti edificatori perequativi e compensativi.

La controversia, oggetto della sentenza in commento, riguardava un Comune, che aveva emesso avvisi di accertamento per l'Imu su un'area che considerava edificabile. Il contribuente aveva contestato questa qualificazione, sostenendo che l'area fosse soggetta a diritti compensativi e quindi non tassabile. La Corte, accogliendo le argomentazioni del contribuente, ha stabilito che senza un'area specifica individuata per esercitare i diritti compensativi, non si può considerare l'area come tassabile.

La Corte ha inoltre sottolineato come la corretta valutazione dei diritti edificatori sia stata trascurata dai giudici di merito, che si sono invece concentrati su aspetti secondari, come le lacune nella documentazione dell'ente impositore.

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

TRIBUTI

La rinuncia del beneficiario del trust è esente dal pagamento dell'imposta

Con la risposta all'interpello n. 165 dell'1.8.2024, le Entrate hanno chiarito il trattamento fiscale relativo all'atto di rinuncia effettuato dai beneficiari di un *trust* regolato dalla legge di "Jersey (*Jersey Trust Law 1984 e successive modificazioni*), *Isole del Canale*".

È infatti possibile che i beneficiari di un *trust* rinuncino ai diritti sul fondo loro attribuiti dall'atto istitutivo, con la conseguenza logica del "ritorno" di tali beni nel patrimonio del disponente.

Nel caso specifico, il *trust*, istituito nel 2012, avrebbe dovuto cessare alla data della morte dell'ultimo disponente o al compimento del 25° anno di età del più giovane tra i beneficiari. Successivamente, tutte le parti del *trust* hanno concordato di porre anticipatamente fine allo stesso, con il consenso del *trustee* e del guardiano designato.

Nella risposta in esame, l'Agenzia delle entrate ha stabilito che l'atto di rinuncia, comportando la cessazione del *trust* con conseguente restituzione dei beni agli originali disponenti, non costituisce un trasferimento di ricchezza e, di conseguenza, non si applica l'imposta di donazione. Allo stesso modo, non sussiste il presupposto per l'applicazione dell'imposta sulle successioni, non essendoci alcun trasferimento *mortis causa*. La *ratio* della risposta dell'Agenzia è coerente con i numerosi orientamenti giurisprudenziali di merito e di legittimità, che individuano nel momento dell'effettiva distribuzione dei beni ai beneficiari l'istante effettivo di arricchimento e, quindi, il presupposto per l'applicazione delle imposte indirette.

Ai fini dell'imposta di registro l'atto in questione rientra tra quelli da registrare in termine fisso, con l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa se redatto per atto pubblico o scrittura privata autenticata (art. 11 della Tariffa, Parte Prima, del d.p.r. n. 131/1986). L'Agenzia infine ritiene pure applicabili le imposte ipotecaria e catastale in misura fissa (art. 4 della Tariffa allegata al d.lgs. n. 347/1990 e art. 10, comma 2, del medesimo d.lgs.).



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 140 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**.