

## FISCO E IMMOBILI

### IRPEF

#### Tassazione canoni di locazione non percepiti

La Commissione tributaria regionale della Puglia, con la sentenza n. 63 del 13.1.2021, ha esaminato l'annosa questione della tassazione dei canoni di locazione commerciali non percepiti, affermando che il mancato possesso di redditi, in applicazione dell'art. 53 della Costituzione, non possa essere tassato, restando applicabile la sola tassazione ai fini Irpef della rendita catastale. La Commissione, premettendo di conoscere il dibattito esistente in materia, ha ritenuto più rispettosa "dei principi e diritti della nostra carta costituzionale" - cioè dell'art. 53 citato - la tesi "che fornisce un'interpretazione dell'art. 26 d.p.r. n. 917/1986 in senso opposto a quella fornita dalla Agenzia delle entrate", e ciò sulla base di precedenti pronunce della Cassazione, tra le quali la n. 6911/2003 (sentenza che fa riferimento all'art. 53 e allo "Statuto dei diritti del contribuente", laddove ha sancito il principio di buona fede che impone all'Amministrazione di fare riferimento a dati di ricchezza reali). In applicazione di detto orientamento, la Commissione ha affermato il principio che "non è quindi consentito tassare quelle ricchezze (...) che non siano possedute dal soggetto passivo dell'imposta".

### CEDOLARE SECCA

#### Conduttore diverso da persona fisica

La Commissione tributaria provinciale di Treviso, con la sentenza n. 138 del 15.4.2021, ha ribadito un importante principio in tema di applicabilità della cedolare secca nel caso in cui il conduttore di un contratto di locazione ad uso abitativo non sia una persona fisica (nella fattispecie concreta era una banca).

La Commissione - dopo aver osservato che l'Agenzia delle entrate, basandosi su due circolari interpretative (n. 26/2011 e n. 50/2019), effettua controlli sui contratti di locazione sottoposti a cedolare secca, emettendo avvisi di liquidazione nei confronti dei locatori quando il conduttore risulti una persona giuridica (a prescindere dall'effettiva destinazione d'uso dell'immobile locato e dal fatto che il locatore sia una persona fisica) - ricorda che le circolari sono "atti amministrativi a valenza interna" e che occorre fare riferimento alla disposizione di legge in forza del principio *ubi lex voluit dixit, ubi noluit tacuit*. In questo caso, la normativa sulla cedolare secca prevede la fruibilità del sistema *de quo* a condizione che il locatore sia una persona fisica, che non agisca in regime di impresa o di libera professione e che l'unità immobiliare locata sia abitativa e destinata a tale uso.

### BONUS EDILIZI

#### Superbonus 110% ed edificio di unico proprietario

A seguito delle modifiche introdotte con la legge di bilancio 2021, il superbonus 110% si applica, a decorrere dall'1.1.2021, agli interventi effettuati dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche. Al riguardo è sorto il dubbio se, ai fini del calcolo delle unità immobiliari (fino a 4), si debba o meno tener conto delle pertinenze. L'Agenzia delle entrate, nella risposta a un interpello (il n. 242 del 13.4.2021), ha chiarito che, in assenza di specifiche indicazioni normative, ai fini di tale computo, le pertinenze non vanno considerate autonomamente pure se distintamente accatastate. Inoltre, ai fini del calcolo dei limiti di spesa (art. 119, commi 1, 2, 4, 5 e 6, d.l. n. 34/2020), al pari degli interventi effettuati sulle parti comuni di un condominio, occorre tener conto del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, incluse le pertinenze. Anche in tale ipotesi vi è il limite delle 2 unità ex art. 119, comma 10, d.l. n. 34/2020, che riguarda gli interventi trainati sulle singole unità dell'edificio.

#### Bonus facciate e strada non classificata come pubblica

L'Agenzia delle entrate, con la risposta n. 337 del 12.5.2021, ha fornito nuove indicazioni sul "bonus facciate", qualora si effettuino interventi su un immobile parzialmente visibile da una strada privata, non classificata come pubblica.

Il contribuente ha deliberato lavori di manutenzione straordinaria per il recupero della facciata esterna di un immobile facente parte di un *residence* composto da palazzine con appartamenti e villette a schiera. I lavori interesserebbero in parte un prospetto del fabbricato con affaccio su via interna al complesso, non di uso privato ma raggiungibile da persone e veicoli interni ed esterni allo stesso, pertanto identificabile ad "uso pubblico" (sentenza n. 2999/2020, Consiglio di Stato). È proprio su questo fondamento che l'Agenzia ha accolto la soluzione proposta dal contribuente circa la fruibilità del "bonus", richiamando nel suo parere quanto già affermato dal Ministero della cultura che, condividendo l'interpretazione della Cassazione penale (sentenza n. 2582/2011) per la quale una strada vicinale è assimilabile ad una strada comunale, qualora ad uso pubblico, in quanto destinata al passaggio collettivo, ha ritenuto che "costituendo l'edificio un organismo edilizio prospiciente strade destinate ad uso pubblico, i lavori finalizzati al recupero dell'involucro esterno" possano essere ammessi al "bonus facciate".

# I focus di CONFEDILIZIA

## FISCO E IMMOBILI

### IMPOSTA DI REGISTRO

#### Clausola penale

La Commissione tributaria provinciale di Varese, con la sentenza n. 170 del 28.4.2021, ha ribadito il principio per cui la clausola penale contenuta nei contratti di locazione non debba essere sottoposta, ai fini dell'imposta di registro, ad autonoma tassazione. E ciò, in quanto la clausola penale costituisce una disposizione strettamente dipendente dall'obbligazione principale, costituendo una prestazione accessoria al contratto, finalizzata a una liquidazione predeterminata del danno in caso di inadempimento, così evitando che la quantificazione del danno debba essere operata in sede giudiziale. E, qualora venisse accertata l'invalidità delle obbligazioni principali del contratto, non sarebbe azionabile. Essa va, quindi, ricondotta nell'ambito dell'art. 21, comma 2, d.p.r. n. 131/1986 ("se le disposizioni contenute nell'atto derivano necessariamente per la loro intrinseca natura, le une dalle altre, l'imposta si applica come se l'atto contenesse la sola disposizione che dà luogo all'imposizione più onerosa") in quanto non introduce alcuna obbligazione autonoma e diversa rispetto a quella principale.

### IMU

#### Immobile occupato abusivamente

La Commissione tributaria provinciale di Roma, con la sentenza n. 5040 del 4.5.2021, ha dichiarato non dovuta l'Imu su un immobile occupato abusivamente per mancanza del presupposto dell'imposta, cioè il possesso di fatto e non solo di diritto.

Nella disciplina Imu, soggetti passivi dell'imposta sono i possessori di immobili, intendendosi per tali il proprietario ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi. Secondo il primo comma dell'art. 1140 del codice civile, il possesso è il potere sulla cosa che si manifesta in un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale. Esso deve essere considerato oltre che in diritto anche in fatto, e il contribuente ha dimostrato di aver esperito tutti i rimedi possibili per ottenere il recupero dell'immobile occupato abusivamente. Inoltre, la tassazione di un cespite che non è idoneo a produrre alcun reddito o utilità contrasta esplicitamente con i principi della Costituzione, tra i quali si annovera quello della capacità contributiva di cui all'art. 53.

### 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**.