

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

**Durc di congruità
Problematica bonus
in scadenza al 31/12**

Il d.m. 25.6.2021, n. 143, ha sancito l'obbligo della verifica della congruità dell'incidenza della manodopera impiegata nella realizzazione di lavori edili (sia pubblici sia privati) per contrastare, *in primis*, il fenomeno del lavoro irregolare. In estrema sintesi, a seguito della normativa anzidetta le lavorazioni effettuate nell'ambito privato, superiori a 70.000 euro esclusa Iva, vengono equiparate a quelle svolte in ambito di appalto pubblico e quindi, a far data dall'1.11.2021, in aggiunta al classico "durc", le imprese appaltatrici hanno l'obbligo di dotarsi dell'attestazione di congruità, il c.d. "durc di congruità" per specifico cantiere/appalto. Tale obbligo complica alquanto alcune situazioni che si analizzano qui di seguito. Come noto, con la conclusione dell'anno solare si chiude la possibilità per il contribuente di beneficiare delle agevolazioni fiscali in essere per quel dato anno. Inoltre, al 31.12.2022, si avrà il termine definitivo - salvo proroghe - per avvalersi: del superbonus per gli interventi svolti su edifici unifamiliari (nel rispetto delle condizioni previste dalla legge), del bonus facciate al 60% e della detrazione potenziata al 75% per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

La questione, come scritto, si complica in quanto il "durc di congruità" deve essere consegnato dall'impresa affidataria delle opere al proprio committente antecedentemente al saldo delle lavorazioni, pena il possibile decadimento del beneficio fiscale per quest'ultimo.

Analizzando la normativa nella sua completezza, sia dal punto di vista giuridico che fiscale, si può osservare l'evidente problematica di utilizzo dei bonus fiscali per le lavorazioni che avranno termine nel mese di dicembre. La stessa nasce a causa della denuncia di manodopera che l'impresa deve effettuare sempre a posteriori rispetto al mese di lavorazione. Pertanto, per il mese di dicembre si verifica la situazione dell'impossibilità del rilascio del "durc di congruità" precedentemente alla corresponsione del saldo lavori da parte della committenza. La discrasia si pone in virtù del fatto che le imprese comunicano, spesso a mezzo consulente, l'impegno della manodopera in Cassa edile il mese successivo a quello dell'utilizzo della stessa (manodopera di dicembre, comunicazione nel mese di gennaio), mentre il contribuente ha la necessità di dover corrispondere il saldo seguendo il principio di cassa che prevede che il pagamento avvenga entro il 31 dicembre per beneficiare delle detrazioni in essere (per esempio nel caso di superbonus per le unifamiliari).

A tal proposito, con la Faq n. 18 del 17.11.2021, comunicazione n. 803, la Commissione nazionale paritetica per le Casse edili (CNCE), alla domanda "Ai fini del rilascio della congruità come si gestisce la verifica dell'ultimo versamento non scaduto?", ha fornito la seguente risposta: "Ai fini del rilascio della congruità, in deroga alle ordinarie procedure riferite alla regolarizzazione in materia di DOL, anche l'importo delle denunce non scadute, necessario al raggiungimento delle percentuali fissate, dovrà essere correttamente versato".

Il tutto sembra semplicisticamente risolto obbligando le imprese appaltatrici a effettuare un versamento preventivo relativo alla manodopera impiegata per il rilascio del "durc di congruità". Si ritiene che l'interpretazione della CNCE sul punto non sia però sufficiente, ma che occorra un intervento del legislatore.

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

**Remissione *in bonis*
per comunicazione opzione
di cessione del credito
o sconto in fattura
per superbonus
e altri bonus edilizi**

**Credito d'imposta per spese
di installazione di sistemi
di accumulo energia integrati**

Con la circolare n. 33/E del 6.10.2022 (paragrafo 5.4), l'Agenzia delle entrate ha chiarito che in presenza di determinate condizioni è consentito l'invio della comunicazione per l'esercizio dell'opzione per la cessione del credito o lo sconto in fattura, di cui all'art. 121, d.l. n. 34/2020, relativa al superbonus e agli altri bonus edilizi anche successivamente ai termini stabiliti dal provvedimento delle Entrate del 3.2.2022 e dall'art. 10-*quater*, d.l. n. 4/2022, ma entro il 30.11.2022, avvalendosi dell'istituto della "remissione *in bonis*" ed effettuando il versamento della misura minima della sanzione stabilita dall'art. 11, comma 1, d.lgs. n. 471/1997 (pari a 250 euro).

Successivamente, con la risoluzione n. 58 dell'11.10.2022, l'Agenzia delle entrate ha fornito le istruzioni per il versamento della sanzione dovuta per avvalersi dell'istituto della "remissione *in bonis*" ai fini dell'invio della comunicazione anzidetta.

L'art. 1, comma 812, della l. n. 234/2021, ha previsto uno specifico credito d'imposta per le spese (documentate) sostenute, dall'1.1.2022 al 31.12.2022, da persone fisiche per l'installazione di sistemi di accumulo integrati in impianti di produzione elettrica alimentati da fonti rinnovabili, anche se già esistenti e beneficiari degli incentivi per lo scambio sul posto. Le modalità attuative del credito in questione sono state poi indicate con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 6.5.2022.

Con provvedimento dell'11.10.2022, l'Agenzia delle entrate ha stabilito i termini e le modalità per beneficiare di tale agevolazione e ha approvato il modello di istanza (con le relative istruzioni) da trasmettere alle Entrate per chiedere il riconoscimento del credito d'imposta per le spese sostenute relativamente all'installazione dei sistemi anzidetti. L'istanza va inviata dall'1.3.2023 al 30.3.2023 esclusivamente con modalità telematiche, utilizzando il servizio web disponibile nell'area riservata del sito Internet dell'Agenzia delle entrate, direttamente dal contribuente o tramite un intermediario. Entro 5 giorni dall'invio viene rilasciata una ricevuta che attesta la presa in carico della domanda (o lo scarto, con le relative motivazioni).

Poiché detto credito spetta entro il limite complessivo di spesa pari a 3 milioni di euro per l'anno 2022, con un successivo provvedimento l'Agenzia delle entrate - sulla base del rapporto tra l'ammontare delle risorse stanziato (3 milioni di euro per il 2022) e l'ammontare complessivo delle spese agevolabili indicate nelle istanze - renderà nota la percentuale del credito d'imposta spettante a ciascun soggetto.

Il credito in questione sarà utilizzabile nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta 2022, in diminuzione delle imposte dovute e l'eventuale ammontare non utilizzato potrà essere fruito negli anni successivi.

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

IMU

Imu coniugi: la sentenza della Corte costituzionale

Con la sentenza n. 209, depositata il 12.10.2022, la Corte costituzionale, in tema di definizione di "abitazione principale" ai fini dell'esenzione dall'Imu, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale della norma che definisce quale abitazione principale quella in cui si realizza la contestuale sussistenza del duplice requisito della residenza anagrafica e della dimora abituale non solo del possessore, ma anche del suo nucleo familiare (art. 13, comma 2, quarto periodo, d.l. n. 201/2011, come convertito, e successivamente modificato dall'art. 1, comma 707, lettera b), della l. n. 147/2013), anziché disporre che "[p]er abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente".

Conseguenzialmente ha dichiarato anche l'illegittimità costituzionale della norma che disponeva che in "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" (art. 13, comma 2, quinto periodo, d.l. n. 201/2011, come convertito, e successivamente modificato dall'art. 1, comma 707, lettera b), l. n. 147/2013). È stata inoltre dichiarata incostituzionale la norma che replicava la definizione dell'abitazione principale nella disciplina della cosiddetta "nuova Imu" (art. 1, comma 741, lettera b), primo periodo, l. n. 160/2019) anziché disporre: "per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente"; quella che replicava la fattispecie degli immobili diversi siti nello stesso Comune (art. 1, comma 741, lett. b), secondo periodo, l. n. 160/2019) nonché la norma - nata per contrastare l'ultimo orientamento della Corte di Cassazione sul tema - che disciplinava il caso degli immobili posseduti sempre dai coniugi (o dai componenti l'unione civile) in Comuni diversi (art. 1, comma 741, lettera b), secondo periodo, l. n. 160/2019, come modificato dall'art. 5-decies, comma 1, del d.l. n. 146 /2021).

L'illegittimità della normativa anzidetta (che contrasta con gli artt. 3, 31 e 53 della Costituzione, come anche evidenziato da Confedilizia, che è intervenuta nel giudizio in qualità di *amicus curiae* "argomentando a sostegno dell'accoglimento delle questioni di legittimità costituzionale") si basa sulla disparità di trattamento riservata ai coniugi (o ai componenti le unioni civili) nei confronti di meri conviventi di fatto. A fronte di tale importantissima sentenza, si apre ora la strada per il rimborso di quanto indebitamente versato da quei contribuenti che si trovino ad avere la residenza anagrafica e la dimora abituale in un immobile diverso da quello in cui risiede e dimora un altro componente del nucleo familiare. Su questo versante, però, bisogna fare le dovute verifiche. Infatti, come ha evidenziato la Corte, "le dichiarazioni di illegittimità costituzionale (...) valgono a rimuovere i vulnera agli artt. 3, 31 e 53 Cost. imputabili all'attuale disciplina dell'esenzione IMU con riguardo alle abitazioni principali, ma non determinano, in alcun modo, una situazione in cui le cosiddette 'seconde case' delle coppie unite in matrimonio o in unione civile ne possano usufruire. Ove queste abbiano la stessa dimora abituale (e quindi principale) l'esenzione spetta una sola volta". Da questo punto di vista - ha sottolineato la Consulta - il venir meno di automatismi responsabilizza i Comuni e le altre autorità preposte ad effettuare adeguati controlli al riguardo; controlli che la legislazione vigente consente in termini senz'altro efficaci.

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

LOCAZIONI

Cedolare secca anche quando il conduttore è una società

La Commissione tributaria regionale dell'Umbria, con la sentenza n. 257 del 9.8.2022, ha ribadito che – come Confedilizia ha sostenuto fin dal 2011 – la normativa sulla cedolare secca per gli affitti abitativi, contrariamente a quanto affermato dall'Agenzia delle entrate con la sua circolare 26/E del 2011, non prevede alcun requisito soggettivo con riferimento al conduttore e che quindi il regime opzionale può essere scelto dal locatore anche per un contratto di locazione ad uso foresteria, in cui l'immobile sia destinato ad uso abitativo esclusivo di un dipendente della società e dei suoi familiari. I giudici di secondo grado – a seguito del ricorso proposto dall'Agenzia delle entrate avverso la sentenza di primo grado favorevole al contribuente – hanno respinto l'appello ritenendolo infondato. Nella loro decisione hanno evidenziato che la normativa della cedolare (art. 3, d.lgs. n. 23/2011) può essere applicata qualora esistano due requisiti: uno soggettivo e uno oggettivo. Il primo limita la fruibilità dell'agevolazione fiscale al locatore che non agisce nell'esercizio di un'attività d'impresa o professionale. Il secondo elemento riguarda l'esclusivo uso abitativo dell'immobile. "La norma – ha sottolineato la Commissione – non fa alcun riferimento al conduttore, e non poteva essere altrimenti, considerato che trattasi di soggetto non interessato dal favor fiscale e, pertanto, irrilevante ai fini della norma stessa". Pure la tesi dell'Agenzia delle entrate secondo la quale i vincoli disposti con il comma 6 dell'art. 3 riguarderebbero anche il conduttore, considerato che il successivo comma 6-bis qualifica questa figura nell'ambito delle locazioni a cedolare secca riferite "agli immobili locati nei confronti di cooperative edilizie per la locazione o enti senza scopo di lucro purché sublocate a studenti universitari e date a disposizione dei Comuni con rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione o assegnazione", è infondata. E ciò in quanto tale testo normativo "ha una finalità ben diversa dalla disciplina originariamente dettata in tema di cedolare secca, essendo rivolto a favorire la disponibilità di alloggi a favore degli studenti universitari". In pratica, tale norma introduce "una fattispecie straordinaria che amplia il perimetro del favor fiscale originariamente riconosciuto dalla legge istitutiva della cedolare secca e che non può certamente essere utilizzata, all'incontrario e paradossalmente, per ridurre l'ambito di applicazione della prima". Insomma, concludono i giudici: "resta in ogni caso incontrovertibile che la lettera del comma 6 esclude chiaramente qualsiasi riferimento al conduttore". E in tal senso è il prevalente indirizzo giurisprudenziale. Alla luce di tali ultime osservazioni – concludono i giudici – "non può avere alcun rilievo la diversa interpretazione dettata dalle Entrate con la circolare n. 26/E del 2011 considerato che *'tam quam non esset'* ove in contrasto con la legge".

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**.