

## FISCO E IMMOBILI

### BONUS FISCALI

#### Le Faq sul decreto "costi massimi"

Con d.m. 14.2.2022 sono stati fissati i costi massimi specifici ai fini delle detrazioni fiscali, quali il superbonus e altri bonus edilizi. Tale decreto è entrato in vigore il 15.4.2022 e si applica agli interventi per i quali la richiesta del titolo edilizio, ove necessario, sia presentata successivamente alla data di entrata in vigore del decreto stesso. Il decreto si applica alle voci ivi considerate (isolamento di pareti, infissi, schermature, caldaie ecc.) e fornisce per ciascuna tipologia di intervento il costo massimo espresso in euro per mq o per kWt. Nell'imminenza della sua entrata in vigore, sono state pubblicate sul sito dell'Enea le prime sei risposte del Ministero per la transizione ecologica alle domande ricorrenti (Faq) sul decreto in commento. In primo luogo si è precisato che il decreto si applica ai fini dell'asseverazione della congruità delle spese qualora sia utilizzato il superbonus ovvero per gli altri bonus in caso di esercizio dell'opzione ai sensi dell'art. 121 del d.l. n. 34/2020 (e cioè in caso di cessione del credito o dello sconto in fattura); trova applicazione inoltre nel caso di interventi di edilizia libera o di costo inferiore a 10.000 euro (se viene esercitata l'opzione, anche se non è richiesta l'asseverazione) ed infine per il rispetto dei costi massimi "ecobonus" per la detrazione in dichiarazione. In calce alla tabella allegata al decreto viene precisato che i costi si intendono al netto di Iva, prestazioni professionali, opere relative alla installazione e alla manodopera per la messa in opera dei beni. Resta inoltre confermato che sono ammessi alla detrazione gli oneri per le prestazioni professionali connesse alla realizzazione degli interventi, per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), nonché per l'asseverazione di congruità della spesa. Tra i vari chiarimenti forniti, si segnala quello della Faq n. 2, che fornisce un'elencazione dei materiali che rientrano nelle singole voci (ad es. per gli infissi sono compresi la fornitura di infisso, telaio, controtelaio, cassonetto, tapparella, rullo, persiane, componentistica dell'impianto elettrico ecc.).

Con la Faq n. 5 viene illustrato il procedimento del "doppio controllo" ai fini dell'asseverazione, sia rispetto ai prezzi sia rispetto al decreto "costi massimi"; in pratica, va effettuato un raffronto tra il costo complessivo dell'intervento (fornitura dei beni, manodopera, installazione), in base ai prezzi, ed il costo analitico (fornitura dei beni in base al decreto - i cui costi, si ricorda, sono espressi al netto Iva - e spese di manodopera ed installazione in base ai prezzi); la spesa agevolabile è pari al minore tra gli importi derivanti dai due controlli. Ai fini della determinazione definitiva, andranno infine calcolate le spese, comprensive di Iva, nonché le spese per asseverazioni e visti.



## FISCO E IMMOBILI

### AGEVOLAZIONI FISCALI

#### Sospensione termini per acquisto "prima casa"

L'Agenzia delle entrate, con la circolare n. 8 del 29.3.2022, ha dettato alcuni chiarimenti in merito alle novità in materia di imposta di registro, Iva e Irap contenute nel d.l. n. 228/2021, come convertito (c.d. decreto "milleproroghe").

L'Agenzia, ha ricordato che l'art. 3, comma 5-septies, del d.l. n. 228/2021, intervenendo sull'art. 24 del d.l. n. 23/2020, ha spostato al 31.3.2022 il termine finale della sospensione dei termini relativi all'acquisto della cd. "prima casa". La sospensione - ha precisato l'Agenzia con la circolare in commento - opera anche nel periodo 1.1.2022/28.2.2022, anteriore all'entrata in vigore della legge di conversione del Milleproroghe (l. n. 15/2022) che ha prorogato il termine finale al 31.3.2022.

I termini interessati dalla sospensione sono originariamente indicati nella circolare dell'Agenzia n. 9 del 13.4.2020, al paragrafo 8.1: il periodo di 18 mesi dall'acquisto della "prima casa" entro il quale il contribuente deve trasferire la residenza nel Comune in cui è ubicata l'abitazione; il termine di un anno entro il quale il contribuente che ha trasferito l'immobile acquistato con i benefici "prima casa" nei cinque anni successivi alla stipula dell'atto di acquisto deve procedere all'acquisto di un altro immobile da destinare a propria abitazione principale; il termine di un anno entro il quale il contribuente che abbia acquistato un immobile da adibire ad abitazione principale deve procedere alla vendita dell'abitazione ancora in suo possesso, a patto che quest'ultima sia stata acquistata usufruendo dei benefici "prima casa"; il termine di un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici "prima casa" per il riacquisto di un'altra abitazione, per il riconoscimento di un credito d'imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'imposta sul valore aggiunto relativa all'acquisto precedente.

In estrema sintesi, è possibile affermare che la sospensione risulta prevista per il lasso temporale intercorrente tra il 23.2.2020 e il 31.3.2022 e che le maggiori somme dovute a titolo di imposta, interessi e sanzioni possano essere oggetto di rimborso.

Acquisto immobile	Termini di decorrenza
acquisto immobile precedentemente al 23.2.2020	Il termine risulta sospeso dal 23.2.2020, e riprende dall'1.4.2022
acquisto immobile nel periodo intercorrente tra il 23.2.2020 e il 31.3.2022	il termine ha inizio dall'1.4.2022 e la scadenza fissata per l'1.10.2023
acquisto immobile in periodo successivo al 31.3.2022	il termine di decadenza segue le regole ordinarie



## FISCO E IMMOBILI

### LOCAZIONE

#### Cedolare secca per immobile locato ad una società

Con la sentenza n. 20 del 7.1.2022, la Commissione tributaria provinciale di Firenze ha confermato il principio per il quale il locatore può optare per il regime fiscale della "cedolare secca" con riferimento ad un contratto di locazione di un immobile ad uso abitativo stipulato con una società che agisce nell'esercizio d'impresa (interpretazione fin da subito sostenuta da Confedilizia).

La Commissione non ha condiviso l'assunto dell'Agenzia delle entrate - che aveva emesso avvisi di accertamento per il recupero della maggiore tassazione dovuta - per il quale il regime agevolato in commento non è applicabile qualora il conduttore dell'immobile sia una società e non una persona fisica (tale posizione è pure avallata - sempre secondo la tesi delle Entrate - dal dettato del comma 6-bis. dell'art. 3, d. lgs. n. 23/2011 che, avendo esteso l'applicabilità della cedolare secca solo agli enti senza scopo di lucro, avrebbe con ciò confermato l'esclusione delle società di capitali).

I giudici fiorentini hanno ritenuto invece (in continuità con le sentenze della stessa CTP nn. 383/2018 e 432/2019) che non possa essere condivisa l'interpretazione dell'Agenzia delle entrate. Anzi, hanno colto l'occasione per evidenziare come, per i motivi espressi in sentenza (la norma vieta la possibilità di optare per la cedolare quando il locatore - dunque non il conduttore - è un soggetto che svolge attività d'impresa, arte o professione e il bene sia concesso in locazione proprio nell'esercizio di tali attività), risulti "del tutto arbitraria l'interpretazione che - prima nella circolare 26/E dell'1.6.2011 e poi in quelle successive - l'Agenzia delle entrate offre della disciplina in tema di cedolare secca: una lettura liberticida che non trova aggancio nel dato normativo". E che neppure può condividersi l'assunto delle Entrate per quanto riguarda il disposto del comma 6-bis. Infatti "le cooperative edilizie per la locazione hanno lo scopo di assicurare ai soci il possesso di una abitazione mediante locazione a prezzi e condizioni più vantaggiosi di quelli di mercato, dunque, non sono altro che soggetti che si frappongono tra il proprietario e il subconduttore e che nella sublocazione hanno la posizione del sublocatore, cioè di colui che offre in sublocazione l'immobile; la caratteristica per cui non hanno scopo di lucro ne ha permesso l'equiparazione da parte del legislatore al locatore privato con tutte le conseguenze, ivi compresa la possibilità di optare per la cedolare secca. Sono, quindi, in una posizione analoga a quella del locatore ed è per questo che si è resa necessaria la norma, altrimenti non avrebbero potuto accedere all'agevolazione fiscale, stante lo sbarramento del comma 6, che non distingue in relazione alla natura dell'ente".

# I focus di CONFEDILIZIA

## FISCO E IMMOBILI

### IMU

**Ulteriori dubbi  
di costituzionalità  
dell'esenzione  
Imu abitazione principale**

Con l'ordinanza n. 94 del 12.4.2022, la Corte costituzionale ha sollevato dinanzi a sé questione di legittimità dell'art. 13, secondo comma, quarto periodo, del d.l. n. 201 del 6.12.2011, come convertito nella l. 22.12.2011, n. 214, e successive modifiche, là dove stabilisce che, per ottenere l'esenzione Imu per l'abitazione principale, bisogna far riferimento alla residenza anagrafica e alla dimora abituale non solo del possessore dell'immobile ma anche dei componenti del suo nucleo familiare.

Secondo la Corte tale questione è pregiudiziale per risolvere quella sollevata dalla Commissione tributaria provinciale di Napoli, la quale - con ordinanza del 22.11.2021 - ha chiesto che venga dichiarata incostituzionale solo la disposizione (art. 13, comma 2, del d.l. n. 201/2011 come successivamente modificato dall'art. 1, comma 707, lettera b), della l. n. 147/2013) che, secondo l'interpretazione della Corte di cassazione, esclude per entrambi i coniugi o i partner dell'unione civile l'esenzione dall'Imu per l'abitazione principale, qualora uno di essi abbia la residenza anagrafica in un immobile ubicato in un altro Comune.

La Corte, nella sua ordinanza, ha precisato infatti che il riferimento al "nucleo familiare", contenuto nel quarto periodo della norma in oggetto, determina un trattamento diverso rispetto non solo alle persone singole ma anche alle coppie di mero fatto, "poiché, sino a che il rapporto non si stabilizza nel matrimonio o nell'unione civile, la struttura della norma consente a ciascuno dei partner di accedere all'esenzione della loro, rispettiva, abitazione principale". I giudici hanno di conseguenza richiamato la propria precedente giurisprudenza (sentenza n. 179/1976) sull'incostituzionalità del cumulo dei redditi dei coniugi, dove si è escluso che, per effetto del matrimonio, in ogni caso "si abbia un aumento della capacità contributiva dei due soggetti insieme considerati". Ed hanno infine concluso che, sebbene l'art. 31 della Costituzione richieda di agevolare "la formazione della famiglia e l'adempimento dei compiti relativi", la disciplina in oggetto potrebbe dare vita per i nuclei familiari a "un trattamento deteriore rispetto a quello delle persone singole e delle convivenze di mero fatto". Di qui la decisione di sollevare - con riferimento agli artt. 3, 31 e 53, primo comma, della Costituzione - la questione di legittimità costituzionale della norma indicata.

### 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**.