

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

**Semplificazioni in materia
di cessione dei crediti
ex art. 121, d.l. n. 34/2020**

Con la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale del 21.9.2022, n. 221, della legge 21.9.2022, n. 142, di conversione del decreto-legge 9.8.2022, n. 115, recante "Misure urgenti in materia di energia, emergenza idrica, politiche sociali e industriali" (cd. decreto "aiuti bis"), sono in vigore le nuove norme di semplificazione in materia di cessione dei crediti ai sensi dell'art. 121, d.l. n. 34/2020 (superbonus e altri bonus edilizi).

Viene infatti integrata la disciplina dello sconto in fattura e della cessione dei crediti in materia edilizia, intervenendo sull'art. 14 del d.l. n. 50 del 2022. Per un verso si chiarisce che la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari, nel caso di operazioni di cessione di agevolazioni indebitamente fruite, è limitata al caso di concorso nella violazione "con dolo o colpa grave". Per altro verso si dispone in ordine ai crediti oggetto di cessione o sconto in fattura sorti prima del 12.11.2021, data in cui sono stati introdotti gli obblighi di acquisizione dei visti, delle asseverazioni e delle attestazioni per lavori edili non oggetto di superbonus: in tali casi il cedente, a condizione che sia diverso dai soggetti qualificati (banche e intermediari finanziari, società appartenenti a gruppi bancari, o imprese di assicurazione autorizzate in Italia) e che coincida con il fornitore, deve acquisire, "ora per allora", la suddetta documentazione per limitare la responsabilità in solido del cessionario ai soli casi di dolo e colpa grave.

**Comunicazione opzione
per cessione di credito
o sconto in fattura in caso
di SAL superiori a 9**

L'Agenzia delle entrate - tramite la risposta ad una "Faq" pubblicata sul suo sito il 12.9.2022 - ha fornito le istruzioni su quale valore debba essere indicato nel campo "Stato di avanzamento dei lavori" (SAL) del quadro 'A' del modello di comunicazione dell'opzione per la prima cessione del credito o per lo sconto in fattura, in relazione al decimo stato di avanzamento dei lavori (in quanto attualmente il sistema non lo permette). Le Entrate hanno fatto presente che attualmente, poiché nel modello di comunicazione dell'opzione, in particolare nel campo in cui riportare il numero di SAL, è possibile per motivi tecnici indicare solo valori da '1' a '9', nel caso in cui fosse necessario indicare valori maggiori di '9', fino all'adeguamento delle specifiche tecniche di trasmissione della comunicazione, nel suddetto campo occorrerà indicare sempre il valore '9'.



FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

Detrazione al 75% per interventi di eliminazione delle barriere architettoniche

L'Agenzia delle entrate, con la risposta ad interpello n. 461 del 21.9.2022, è tornata a trattare della nuova detrazione al 75% per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche prevista dall'art. 119-ter, d.l. n. 34/2020. L'istante - premettendo di aver avviato i lavori per collegare due appartamenti adiacenti, posti al secondo piano di un condominio al fine di consentire alla figlia, affetta da disabilità motoria con invalidità certificata al 100%, di accedere ai locali autonomamente con una carrozzina elettrica - ha evidenziato che provvederà pure all'eliminazione delle barriere architettoniche all'interno dei 2 appartamenti, "ampliando la porta del bagno e della camera da letto, ristrutturando completamente un bagno per soddisfare tutte le esigenze richieste in materia di handicap, sostituendo gli attuali sanitari con altri idonei (water, doccia, lavabo ecc.)". A fronte di ciò (e poiché le diverse agevolazioni non riguarderanno le medesime spese) ritiene di poter fruire:

- della detrazione del 75% di cui all'art. 119-ter del decreto Rilancio, per tutte le spese, anche accessorie, relative alla ristrutturazione completa del bagno e all'ampliamento e sostituzione delle porte di bagno e camera da letto;

- della detrazione del 50%, spettante per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, con riferimento alle spese di ristrutturazione per il collegamento tra i due appartamenti.

L'Agenzia, richiamando quanto dalla stessa già chiarito con la circolare n. 23/E/2022 (e cioè che la detrazione del 75% si aggiunge a quella del 110% nonché alla detrazione del 50% delle spese sostenute per le opere finalizzate all'abbattimento e all'eliminazione delle barriere architettoniche prevista dall'art.16-bis, comma 1, lettera e), Tuir), ha condiviso la tesi del contribuente. In conclusione ha evidenziato che, qualora i prospettati interventi di ristrutturazione completa del bagno e di ampliamento e sostituzione delle porte rispettino le caratteristiche tecniche previste dal decreto ministeriale n. 236 del 1989 e, dunque, possano essere qualificati come interventi di abbattimento delle barriere architettoniche, si potrà fruire della detrazione di cui al citato art. 119-ter in relazione alle relative spese sostenute nel periodo di imposta 2022. La medesima detrazione spetta, inoltre, anche per le spese sostenute per le opere di completamento dei predetti interventi, quali quelle di sistemazione della pavimentazione e di adeguamento dell'impianto elettrico nonché di sostituzione dei sanitari. Con riferimento, infine, alle altre spese sostenute per gli interventi per il collegamento dei due appartamenti, comprensive dell'eventuale sostituzione di una delle porte di ingresso esterno con serramenti, l'Agenzia ha evidenziato che l'istante potrà fruire della detrazione di cui all'art. 16-bis del Tuir nella misura del 50% (nel rispetto di tutte le condizioni e degli adempimenti previsti dalla normativa richiamata).

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

IMU

Bonus Imu a favore delle imprese del turismo

Con il provvedimento del 16.9.2022, l'Agenzia delle entrate ha fornito le istruzioni per accedere al nuovo credito di imposta previsto per le imprese del settore del turismo, per l'Imu versata a titolo di seconda rata dell'anno 2021 per gli immobili rientranti nella categoria catastale D/2 nei quali è gestita l'attività turistica. Il credito di imposta in questione (previsto dal d.l. n. 21/2022) è pari al 50% dell'importo versato a titolo di seconda rata dell'anno 2021 dell'Imu, dell'imposta immobiliare semplice della provincia autonoma di Trento e dell'imposta municipale immobiliare della provincia autonoma di Bolzano, per gli immobili rientranti nella categoria catastale D/2 nei quali è gestita l'attività turistico ricettiva. Con tale provvedimento viene approvato pure il modello di autodichiarazione da trasmettere alle Entrate dal 28.9.2022 al 28.2.2023 e con cui attestare il possesso dei requisiti e il rispetto delle condizioni e dei limiti indicati nella Comunicazione della Commissione europea "Temporary Framework". I destinatari della misura sono le imprese turistico-ricettive, gli agriturismi, le imprese che gestiscono strutture ricettive all'aria aperta, le imprese del comparto fieristico e congressuale e i complessi termali e i parchi tematici, compresi i parchi acquatici e faunistici. Per fruire della stessa i proprietari devono essere anche i gestori delle attività esercitate ed inoltre devono aver subito una diminuzione del fatturato o dei corrispettivi nel secondo trimestre del 2021 di almeno il 50% rispetto al secondo trimestre del 2019. Gli interessati dovranno inviare alle Entrate, tramite i canali telematici dell'Agenzia ed utilizzando il modello anzidetto, un'autodichiarazione attestante il possesso dei requisiti e il rispetto delle condizioni previsti dalla Comunicazione della Commissione europea "Temporary Framework". L'autodichiarazione potrà essere inviata direttamente dal contribuente oppure da un intermediario abilitato. Entro 5 giorni dall'invio, l'Agenzia rilascerà una ricevuta di presa in carico o ne comunicherà lo scarto, indicandone le motivazioni. Entro 10 giorni dall'invio, invece, l'Agenzia rilascerà una seconda ricevuta per comunicare ai richiedenti il riconoscimento - o il mancato riconoscimento - del credito d'imposta (ad esempio nel caso in cui il richiedente non sia titolare di una partita Iva attiva alla data di entrata in vigore del d.l. n. 21/2022). A partire dal giorno successivo a quello della risposta positiva da parte delle Entrate, il contribuente potrà utilizzare il credito d'imposta in compensazione tramite modello F24. Nei casi di crediti d'imposta superiori a 150mila euro, i crediti saranno fruibili in seguito alle verifiche previste dal Codice delle leggi antimafia (d.lgs. n. 159/2011) e alla comunicazione dell'autorizzazione all'utilizzo.

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**.