

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

Fattura per il bonus facciate senza indicazione dello sconto

Con la risposta a interpello n. 385 del 20.7.2022, l'Agenzia delle entrate ha affrontato il caso portato alla sua attenzione da una ditta che ha emesso il 27.12.2021 una fattura per il bonus facciate, senza però indicare nella stessa lo sconto in fattura del 90%. Tale fattura è poi stata pagata dal committente, il 31.12.2021, con bonifico parlante per solo il 10% dell'importo. La ditta - dopo aver precisato tra le altre cose che il committente non ha ancora inviato la comunicazione di opzione per lo sconto in fattura - ha chiesto all'Agenzia come modificare la fattura originariamente emessa, allo scopo di integrare la stessa con l'espressa indicazione dello "sconto" praticato.

Le Entrate - dopo aver ricostruito la normativa relativa al bonus in questione e allo sconto in fattura - hanno precisato, in merito alla eventuale possibilità di modificare, con una nota di variazione, la fattura originariamente emessa, al solo fine di integrare il documento con l'indicazione dello "sconto" praticato, di non ravvisare le condizioni necessarie (ex art. 26, d.p.r. n. 633/1972) per emettere una nota di variazione in diminuzione e, conseguentemente, una nuova fattura. E ciò in quanto la mancata annotazione dello sconto non pregiudica la validità fiscale della fattura emessa, che riporta l'imponibile - pari al corrispettivo pattuito - e l'Iva ad esso relativa, calcolata sull'intero corrispettivo al lordo dello sconto (che nel caso di specie costituisce solo una modalità di pagamento del corrispettivo). Non essendo stato indicato nella fattura l'ammontare dello sconto pattuito, l'opzione per il contributo sotto forma di sconto non può considerarsi perfezionata, non essendovi stato peraltro il pagamento dei lavori per l'intero.

Il committente - hanno precisato le Entrate - potrà comunque recuperare, in presenza di tutti i requisiti previsti, il 10% delle spese effettivamente sostenute nel 2021 per l'esecuzione dell'intervento (il bonifico cd. "parlante" effettuato il 31.12.2021 corrisponde esattamente al 10% della fattura in questione) mediante fruizione diretta della detrazione dall'imposta lorda nella misura del 90% nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno d'imposta 2021. In altre parole, il contribuente non può più beneficiare dello sconto in fattura e l'importo della detrazione dallo stesso maturata non potrà essere ceduto, non essendo stata effettuata la comunicazione all'Agenzia delle entrate entro il 29.4.2022.



FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

**Codice tributo
per il credito d'imposta
per gli immobili di interesse
storico e artistico**

Con la risoluzione n. 43 del 27.7.2022, l'Agenzia delle entrate ha istituito il codice tributo "6979" denominato "credito d'imposta per il restauro e per gli altri interventi conservativi sugli immobili di interesse storico e artistico di cui all'articolo 65-bis del decreto-legge 25 maggio 2021, n. 73", per consentire l'utilizzo in compensazione, tramite modello F24, del suddetto credito d'imposta.

L'art. 65-bis, comma 1, d.l. n. 73/2021, ha infatti riconosciuto – tramite l'istituzione di un apposito Fondo con una dotazione di 1 milione di euro per ciascuno degli anni 2021 e 2022 – alle persone fisiche, che detengono a qualsiasi titolo immobili di interesse storico e artistico soggetti alla tutela prevista dal Codice dei beni culturali e del paesaggio, un credito d'imposta per le spese sostenute negli anni 2021 e 2022 per la manutenzione, la protezione o il restauro dei predetti immobili, in misura pari al 50% degli oneri rimasti a carico delle medesime persone fisiche, fino a un importo massimo complessivo del citato credito di 100.000 euro, nel rispetto delle varie condizioni previste dalla norma e nei limiti di spesa stanziati. Il credito d'imposta in questione spetta a condizione che l'immobile non sia utilizzato nell'esercizio di impresa ed è usufruibile in compensazione ex art. 17, d. lgs. n. 241/1997 oppure può essere ceduto, anche in modo parziale, ad altri soggetti, compresi istituti di credito e intermediari finanziari, nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 1260 e seguenti del codice civile (ma non può essere oggetto di ulteriori operazioni di cessione).

Si ricorda che i criteri e le modalità di gestione e di funzionamento del Fondo, nonché le procedure per l'accesso alle sue risorse, sono stati disciplinati con decreto dell'8.10.2021 del Ministro della cultura, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, disponendosi altresì che il credito d'imposta in questione sia utilizzabile in compensazione, presentando il modello F24 solo tramite i servizi telematici offerti dall'Agenzia delle entrate, pena il rifiuto dell'operazione di versamento, a decorrere dal decimo giorno successivo al riconoscimento dell'agevolazione. Ciascun beneficiario può visualizzare l'ammontare dell'agevolazione fruibile in compensazione tramite il proprio cassetto fiscale, accessibile dall'area riservata del sito Internet dell'Agenzia delle entrate.



FISCO E IMMOBILI

AGEVOLAZIONI FISCALI

Benefici "prima casa" e dichiarazioni del contribuente

Con la sentenza n. 23292 del 26.7.2022, la Corte di Cassazione ha affrontato di nuovo il tema dei requisiti necessari per fruire dei benefici fiscali per l'acquisto della cd. "prima casa". Il caso di specie nasce dall'impugnazione da parte di un contribuente dell'atto di diniego di rimborso dell'imposta versata in base ordinaria per la registrazione del decreto di trasferimento della casa acquistata all'asta pur sussistendo i presupposti dell'agevolazione "prima casa". La Commissione tributaria provinciale aveva accolto il ricorso e la Commissione regionale aveva rigettato poi l'appello, promosso dall'Agenzia delle entrate, in quanto dagli atti di causa risultava dovuta l'imposta in misura ridotta, "avendo il contribuente dimostrato che l'immobile acquistato era destinato ad abitazione principale". Avverso tale decisione le Entrate hanno presentato ricorso in Cassazione sostenendo che la Commissione regionale aveva fondato la propria decisione sulla circostanza, non contestata dall'ufficio, della sussistenza dei presupposti per ottenere l'agevolazione in questione, senza però che il contribuente avesse dichiarato il possesso dei requisiti né in sede di aggiudicazione né in occasione della registrazione (dichiarazione invece necessaria). La Cassazione ha aderito a tale tesi, evidenziando che "il godimento dei benefici fiscali connessi all'acquisto della prima casa presuppone, tra l'altro, che il contribuente manifesti la volontà di fruirne nell'atto di acquisto dell'immobile, dichiarando espressamente, a pena d'inapplicabilità dei requisiti: a) di volersi stabilire nel Comune dove si trova l'immobile; b) di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge di altri diritti reali su immobili siti nello stesso Comune; c) di non aver già fruito dei medesimi benefici (...). La necessità di collaborazione del contribuente per il godimento dell'agevolazione, dovuta alla formulazione delle corrispondenti dichiarazioni da rendersi in seno all'atto di acquisto ha indotto questa Corte (Cass. n. 14117/2010; n. 23588/2011) a ritenere, in modo condivisibile, che il caso in esame costituisca un'eccezione - unitamente alle ipotesi in cui sia esplicitamente prevista la presentazione di un'istanza - al principio generale, desumibile dal d.p.r. n. 131 del 1986, art. 77, secondo cui un'agevolazione non richiesta al momento dell'imposizione non è perduta, essendo possibile, sia pur con gli ovvi limiti temporali, rimediare all'erronea imposizione (...). Si è, pertanto, precisato che "le prescritte manifestazioni di volontà vanno dunque rese, attenendo ai presupposti dell'agevolazione, anche quando il contribuente intenda far valere il proprio diritto all'applicazione dei relativi benefici rendendosi acquirente in sede di vendita forzata; in tal caso egli dovrà provvedere a rendere le anzidette dichiarazioni prima della registrazione del decreto di trasferimento del giudice dell'esecuzione, che costituisce l'atto al quale va riconosciuta efficacia traslativa della proprietà del bene."

Poiché la sentenza della Commissione regionale non si è attenuta al suddetto principio, la Cassazione ha accolto il ricorso.

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

IMU

Motivazione dell'avviso di accertamento

Con la sentenza n. 900 del 14.4.2022, la Commissione tributaria regionale della Toscana, confermando la pronuncia di primo grado della Commissione provinciale di Lucca ed accogliendo le ragioni del contribuente, ha chiarito quali siano gli obblighi di motivazione di un avviso di accertamento Imu.

Nel caso di specie, dopo aver riportato un elenco degli immobili del contribuente con la relativa imposta, l'avviso indicava il tributo ancora dovuto, cioè quello complessivo al netto di quanto versato, senza fornire una motivazione specifica per l'unità o le unità per le quali il versamento risultava insufficiente. Ricevuto l'avviso, il contribuente aveva presentato istanza di accertamento con adesione, illustrando i calcoli eseguiti per ciascuna unità, una delle quali ritenuta inagibile e quindi ammessa ad un'imposizione inferiore.

Nelle proprie difese l'ufficio aveva ritenuto che, se il contribuente era stato in grado di esperire le proprie perorazioni in sede di adesione, ciò significava che l'atto fosse stato adeguatamente motivato.

Invero, deve rilevarsi che sotto la generica contestazione, da parte dell'ufficio, di omesso od insufficiente versamento, è stata ricompresa una varietà di situazioni, quale ad esempio l'insussistenza dei requisiti per la inagibilità, che invece l'ufficio avrebbe dovuto specificamente motivare. Al riguardo la Commissione regionale, nel confermare la sentenza secondo la quale gli accertamenti non erano motivati in maniera sufficiente per permettere al contribuente di comprendere quali ne fossero le ragioni fondanti, ha svolto due considerazioni fondamentali: vertendosi in materia di insufficiente versamento, non è dato comprendere in relazione a quale degli immobili e, soprattutto, perché il pagamento sarebbe stato insufficiente; l'esistenza o meno di una (sufficiente) motivazione va valutata *ex ante* e non alla luce delle difese successivamente svolte (in sede di accertamento con adesione, n.d.r.), che possono al più confermare l'esistenza della motivazione, ma non certo supplire alla sua mancanza (e ciò sta a significare che l'insufficiente motivazione non può essere sanata nel corso del giudizio).

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**.