

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

Decreto "Anti-frodi": superbonus 110%

L'Agenzia delle entrate, dapprima con risposte sul suo sito Internet (FAQ), poi con la circolare n.16/E del 29.11.2021, ha fornito i primi chiarimenti sulle previsioni contenute nel d.l. n. 157/2021, c.d. decreto "Anti-frodi" (cfr. *Focus Confedilizia* n. 24 del 19.11.2021). Il primo aspetto toccato riguarda l'estensione del visto di conformità anche al caso in cui il superbonus al 110% sia fruito direttamente dal contribuente (beneficiario) nella propria dichiarazione dei redditi, ad eccezione del caso in cui lo stesso presenti direttamente all'Agenzia la dichiarazione, attraverso il modello precompilato, ovvero tramite sostituto d'imposta che presta assistenza fiscale. La richiesta di apposizione del visto di conformità dovrà riguardare esclusivamente i dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione.

La circolare ha precisato, tra l'altro, che il visto dovrà essere apposto esclusivamente all'opzione di superbonus 110%, non alla dichiarazione completa, salvo i casi per i quali, già per legge, il contribuente è tenuto a richiedere il visto di conformità sull'intera dichiarazione (ad esempio, nell'ipotesi in cui la dichiarazione Modello 730 sia presentata a un Centro di assistenza fiscale-CAF o a un professionista abilitato oppure nel caso in cui i contribuenti, ai sensi dell'art. 17 del d.lgs. n. 241/1997, utilizzino in compensazione i crediti per imposte sui redditi e relative addizionali, ritenute alla fonte, imposte sostitutive delle imposte sul reddito e imposta regionale sulle attività produttive, per importi superiori a 5.000 euro annui). In tali casi, infatti, il visto sull'intera dichiarazione assorbe l'obbligo introdotto dal decreto "Anti-frodi".

Le Entrate, poi, hanno chiarito, sempre in merito al superbonus 110%, che: il compenso erogato al professionista per l'apposizione del visto di conformità, anche nel caso in cui il contribuente fruisca direttamente del beneficio fiscale, risulta ammesso tra le spese detraibili; non vi è necessità del visto per le spese relative all'anno 2020 indicate nella dichiarazione dei redditi, anche in caso di integrativa, del medesimo anno pure se presentata successivamente all'entrata in vigore del d.l. n. 157/2021; in riferimento alle rate residue di detrazione non fruito, resta invariata la disciplina in materia, trattandosi di operazioni già soggette all'apposizione del visto di conformità.

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

Decreto "Anti-frodi": altri bonus edilizi

Sempre con la circolare n. 16/E del 29.11.2021, l'Agenzia delle entrate ha fornito i primi chiarimenti in merito ai nuovi obblighi - pure introdotti dal decreto "Anti-frodi" - di dotarsi, per la cessione del credito o lo sconto in fattura relativi a bonus edilizi diversi dal superbonus, del visto di conformità e dell'asseverazione di congruità dei prezzi.

Per quanto concerne l'operatività dei nuovi obblighi, l'Agenzia - ribadendo quanto già dalla stessa chiarito sul proprio sito (FAQ) - ha affermato che il visto e l'asseverazione risultano necessari per le comunicazioni di opzione trasmesse in modalità telematica a decorrere dal 12.11.2021 (data di entrata in vigore del decreto "Anti-frodi"). Tuttavia, ritenendo meritevole di tutela l'affidamento dei contribuenti in buona fede che, in relazione ad una fattura di un fornitore, abbiano assolto il relativo pagamento ed esercitato l'opzione per la cessione, attraverso la stipula di accordi tra cedente e cessionario, o per lo sconto in fattura, mediante la relativa annotazione in fattura, anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto "Anti-frodi", anche se non abbiano ancora provveduto alla comunicazione all'Agenzia, la stessa ritiene che non sussistano i predetti obblighi di apposizione del visto di conformità alla comunicazione dell'opzione all'Agenzia delle entrate e di attestazione della congruità della spesa.

Con la circolare in commento viene precisato, altresì, che l'obbligo di rilascio del visto di conformità e dell'attestazione della congruità delle spese si applica anche alle comunicazioni di cessione del credito concernenti le rate residue non fruite delle detrazioni sostenute nell'anno 2020, qualora l'accordo di cessione sia intercorso successivamente il 12.11.2021.

Bonus edilizi diversi dal superbonus: Sal o fine lavori

Tra le precisazioni più rilevanti contenute nella circolare n. 16/E del 29.11.2021 dell'Agenzia delle entrate, si segnala quella che - riprendendo l'indirizzo già fornito dalla Direzione regionale della Liguria con risposta ad interpello n. 903-521/2021 - chiarisce che, "per i bonus diversi dal superbonus, l'attestazione, richiesta per optare per lo sconto in fattura o la cessione del credito, può essere rilasciata anche in assenza di uno stato di avanzamento lavori o di una dichiarazione di fine lavori, considerato che la normativa che li disciplina, a differenza di quella prevista per il superbonus, non richiede tali adempimenti. Tuttavia, considerata la *ratio* del decreto anti-frodi di prevenire comportamenti fraudolenti nell'utilizzo di tali bonus e ritenuto che, con riferimento a queste agevolazioni fiscali, il sostenimento di una spesa trova una giustificazione economica soltanto in relazione ad una esecuzione, ancorché parziale, di lavori, la nuova attestazione della congruità della spesa non può che riferirsi ad interventi che risultino almeno iniziati".

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

LOCAZIONE

Cedolare secca in caso di condominio conduttore

Con la risposta ad interpello n. 790 del 24.11.2021, l'Agenzia delle entrate ha ribadito il suo (non condivisibile) orientamento in merito alle caratteristiche che deve possedere il conduttore ai fini della possibilità di optare per la cedolare secca sulle locazioni abitative ex art. 3, d.lgs. n. 23 del 2011.

Nell'interpello in questione si chiedeva se un contribuente persona fisica, avendo sottoscritto un contratto preliminare per l'acquisto di un appartamento di categoria catastale A/2, locato ad uso abitativo, ad un condominio che lo ha destinato al custode il quale lo utilizza per abitazione principale propria, possa esercitare - permanendo la locazione dopo il suo acquisto - l'opzione per la "cedolare secca".

L'Agenzia delle entrate ha dapprima richiamato il principio (fin da subito criticato da Confedilizia, con una posizione confermata da diverse sentenze di merito) contenuto nella sua circolare n. 26/E del 2011 e cioè che "per l'applicazione del regime occorre porre rilievo anche all'attività del conduttore, restando esclusi dal regime i contratti conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo, ancorché detti immobili vengano utilizzati dal locatario per soddisfare le esigenze abitative dei propri collaboratori o dipendenti". Successivamente ha ricordato che - sempre sulla base della sua interpretazione - "sono, invece, compresi nell'ambito applicativo della cedolare secca, i contratti conclusi con enti pubblici o privati non commerciali, purché risulti dal contratto la destinazione degli immobili a finalità abitative".

Nel caso di specie, ha poi evidenziato l'Agenzia, occorre considerare che il conduttore è un condominio, particolare forma di comunione; che il condominio non esercita attività di impresa, o di arti e professioni; che l'immobile oggetto di locazione è "destinato al custode del condominio ... il quale lo utilizza per abitazione principale propria e del di lui nucleo familiare". Alla luce di tutto ciò, l'Agenzia ha quindi ritenuto che il contribuente, locatore persona fisica, nel presupposto che non agisca nell'esercizio di un'attività di impresa, o di arti e professioni, possa optare, nel caso *de quo*, per il regime della cedolare secca.

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**.