

FISCO E IMMOBILI

Telefisco 2023: chiarimenti sul superbonus

BONUS FISCALI

Importanti chiarimenti sono stati forniti, in occasione del convegno annuale con il Sole 24 Ore (Telefisco 2023), in materia di superbonus per i condomini minimi, vale a dire per quelli che, non essendone obbligati, non hanno provveduto alla nomina dell'amministratore.

Al fine di beneficiare del superbonus per i lavori realizzati sulle parti comuni, i condomini minimi non sono tenuti a richiedere il codice fiscale; in tali casi, può essere utilizzato il codice fiscale del condòmino che ha effettuato gli adempimenti, ferma restando la dimostrazione che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell'edificio (circolari dell'Agenzia delle entrate n. 24/E del 2020 e n. 23/E del 2022).

Era stato inoltre precisato - con riferimento ai condomini in genere - che la fattura dovesse essere unica per il condominio e non frazionata tra i vari condòmini (circolare dell'Agenzia delle entrate n. 30/E del 2020). Nel tempo, peraltro, ci si è chiesti, se in caso di condominio minimo, sia possibile procedere a fatturazioni separate (anche per i lavori sulle parti comuni) a ciascun condòmino e se gli adempimenti possano essere effettuati da ciascun condòmino o sia necessario che vi provveda un condòmino incaricato.

Con la risposta in commento, si è ricordato che già con riferimento alle detrazioni con bonus tradizionali di cui agli artt. 16-bis del Tuir e 16 del d.l. n. 63/2013 è stato affermato che "in assenza del codice fiscale del condominio minimo, le fatture potranno essere emesse nei confronti del condòmino, o dei condòmini, che effettua, ovvero effettuano, anche i correlati adempimenti. Ai fini della detrazione, i condòmini, inseriscono nei modelli di dichiarazione le spese sostenute utilizzando il codice fiscale del condòmino che ha effettuato il relativo bonifico ovvero il proprio codice fiscale nell'ipotesi in cui ogni condòmino effettui il bonifico per la propria quota di competenza riferito al documento di spesa a lui intestato." (circolare dell'Agenzia delle entrate n. 28/E del 2022).

L'Agenzia ritiene che tali chiarimenti possano trovare applicazione anche con riferimento agli interventi superbonus effettuati sulle parti comuni di un condominio minimo. I singoli condòmini, indipendentemente dalla scelta operata dagli altri, potranno beneficiare della detrazione, od optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito, effettuando i relativi adempimenti.

Dal punto di vista procedurale, le comunicazioni delle opzioni di cui all'art. 121, d.l. n. 34/2020 devono essere effettuate come segue: (a) per le detrazioni relative ai lavori sulle parti comuni, deve essere effettuata la comunicazione relativa a un condominio minimo e quindi un'unica comunicazione per tutti i condòmini (di conseguenza uno dei condòmini dovrà figurare quale incaricato della compilazione); (b) per le detrazioni relative agli interventi trainati sulle singole unità immobiliari, deve essere effettuata una comunicazione per ciascuna unità immobiliare e per ciascun intervento, da parte di ciascun condòmino interessato.

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

Bonus acqua 2023

Per il 2023 è ancora possibile avvalersi del cd. "bonus acqua potabile" ovvero dell'incentivo - introdotto dall'art. 1, commi 1087-1089, l. n. 178/2020, inizialmente per il biennio 2021/2022 e poi prorogato al 2023, con la legge di bilancio 2022 - per razionalizzare l'uso dell'acqua e ridurre il consumo di contenitori di plastica. A tal fine è previsto un credito d'imposta del 50% delle spese sostenute per l'acquisto e l'installazione di sistemi di: filtraggio, mineralizzazione, raffreddamento e/o addizione di anidride carbonica alimentare, finalizzati al miglioramento qualitativo delle acque per il consumo umano erogate da acquedotti. L'importo massimo delle spese su cui calcolare l'agevolazione è fissato a 1.000 euro per ciascun immobile, per le persone fisiche; 5.000 euro per ogni immobile adibito all'attività commerciale o istituzionale, per gli esercenti attività d'impresa, arti e professioni e gli enti non commerciali. Il tutto entro il limite di spesa all'uopo stanziato e cioè 5 milioni di euro per ciascuno degli anni 2021 e 2022 e 1,5 milioni di euro per l'anno 2023.

Tra i vari adempimenti (per i quali si rimanda alla lettura del provvedimento dell'Agenzia delle entrate del 16.6.2021, come modificato dal successivo provvedimento del 28.1.2022, entrambi scaricabili dalla sezione del sito di Confedilizia riservata agli associati), si segnala che tra il 1° febbraio e il 28 febbraio dell'anno successivo a quello di sostenimento della spesa è necessario inviare un'apposita comunicazione all'Agenzia delle entrate tramite il servizio web disponibile nell'area riservata del sito dell'Agenzia. Una volta acceduti all'area riservata, il servizio si trova all'interno della sezione "Servizi", nella categoria "Agevolazioni", alla voce "Credito di imposta per il miglioramento dell'acqua potabile". In alternativa, è possibile inviare la comunicazione dopo averla predisposta in un file conforme alle specifiche tecniche presenti nella scheda informativa presente sullo stesso sito.

Il bonus in questione - la cui esatta quantificazione, che deve rispettare il limite di spesa stanziato per la presente misura, è pari al credito d'imposta indicato nella comunicazione validamente presentata moltiplicato per la percentuale resa nota con successivo provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da emanare entro il 31 marzo di ciascun anno, con riferimento alle spese sostenute nell'anno precedente (per il 2021 è stata pari a 30,3745%) - può essere utilizzato in compensazione tramite F24, oppure, per le persone fisiche non esercenti attività d'impresa o lavoro autonomo, anche nella dichiarazione dei redditi riferita all'anno della spesa e in quelle degli anni successivi fino al completo utilizzo del bonus.

Guide dell'Agenzia delle entrate

Nel mese di gennaio, sul sito dell'Agenzia delle entrate è stata pubblicata la versione aggiornata della "Guida sul bonus mobili" con le novità previste per l'anno 2023 (e cioè l'innalzamento del tetto di spesa relativo all'anno 2023, che passa dai previsti 5.000 euro a 8.000 euro, cfr. *Focus Confedilizia* n. 1 del 13.1.2023). Sempre nel mese di gennaio è stato pubblicato sul sito delle Entrate l'aggiornamento della "Guida per l'acquisto della casa: le imposte e le agevolazioni fiscali".

Entrambe le pubblicazioni, assieme ad altre di interesse del settore immobiliare, sono scaricabili al link <https://www.confedilizia.it/fisco/guide-fisco/>

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

**Ecobonus e Bonus Casa
online il portale 2023
per invio dati a Enea**

Dall'1.2.2023 è operativo il portale aggiornato bonusfiscali.enea.it dove trasmettere all'Enea i dati degli interventi di efficienza energetica e utilizzo delle fonti rinnovabili di energia con fine lavori nel 2022 e 2023 che accedono alle detrazioni fiscali Ecobonus (art. 14, d.l. n. 63/2013) e Bonus Casa (art. 16-bis, d.p.r. n. 91/1986)

Con un apposito comunicato, l'Ente ha segnalato che, in deroga alla regola generale, il termine di 90 giorni per la trasmissione dei dati all'Ente per gli interventi con data di fine lavori compresa tra 1 e 31 gennaio 2023 decorre dalla data di messa *online* del sito e cioè dall'1.2.2023.

Si ricorda che all'Enea devono essere inviati: attraverso la sezione Ecobonus, i dati degli interventi di riqualificazioni energetica del patrimonio edilizio esistente (incentivi del 50%, 65%, 70%, 75%, 80%, 85%) e i dati degli interventi di bonus facciate limitatamente alle spese sostenute fino al 31.12.2022 quando comportano la riduzione della trasmittanza termica dell'involucro opaco (detrazione del 90% per le spese sostenute fino al 31.12.2021, del 60% per le spese sostenute dall'1.1.2022 al 31.12.2022); attraverso la sezione Bonus Casa, i dati degli interventi di risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili che usufruiscono delle detrazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie (tra cui anche i dati relativi all'acquisto di elettrodomestici se collegati ad un intervento di recupero del patrimonio edilizio).

È possibile accedere al servizio *online* solo dietro autenticazione tramite Spid o Cie (Carta d'identità elettronica).

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**.