

FISCO E IMMOBILI

DECRETO "SOSTEGNI-BIS" COME CONVERTITO

**Credito d'imposta
per canoni di locazione
degli immobili
a uso non abitativo**

Il credito d'imposta per gli affitti previsto dall'art. 28 del decreto "Rilancio" per le imprese turistico-ricettive, le agenzie di viaggio e i *tour operator* viene prorogato fino al 31.7.2021 (la precedente scadenza era al 30.4.2021). Inoltre, il credito d'imposta per gli affitti viene previsto, a determinate condizioni, per i canoni versati con riferimento a ciascuno dei mesi da gennaio 2021 a maggio 2021:

- per i soggetti esercenti attività d'impresa, arte o professione, con ricavi o compensi non superiori a 15 milioni di euro nonché per gli enti non commerciali, compresi gli enti del terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti (ai soggetti locatari esercenti attività economica, il credito spetta a condizione che l'ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi del periodo compreso tra l'1.4.2020 e il 31.3.2021 sia inferiore almeno del 30% rispetto a quelli del periodo compreso tra l'1.4.2019 e il 31.3.2020);
 - nella misura del 40% e del 20% per le imprese esercenti attività di commercio al dettaglio, con ricavi superiori a 15 milioni di euro, in relazione ai canoni versati con riferimento a ciascuno dei mesi da gennaio 2021 a maggio 2021, a condizione che l'ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi del periodo compreso tra l'1.4.2020 e il 31.3.2021 sia inferiore almeno del 30% rispetto a quelli del periodo compreso tra l'1.4.2019 e il 31.3.2020.
- Il credito d'imposta spetta anche in assenza dei requisiti anzidetti ai soggetti che hanno iniziato l'attività a partire dall'1.1.2019.

**Esenzione versamento
Imu anno 2021 per proprietari
con "blocco sfratti"**

È stata riconosciuta l'esenzione per l'anno 2021 dal versamento dell'Imu per le persone fisiche che possiedono un immobile, concesso in locazione a uso abitativo, che abbiano ottenuto in proprio favore l'emissione di una convalida di sfratto per morosità entro il 28.2.2020, la cui esecuzione è stata sospesa sino al 30.6.2021. Tale esenzione si applica anche a beneficio delle persone fisiche titolari di un immobile, concesso in locazione ad uso abitativo, che abbiano ottenuto in proprio favore l'emissione di una convalida di sfratto per morosità successivamente al 28.2.2020, la cui esecuzione è sospesa fino al 30.9.2021 o fino al 31.12.2021.

Coloro che hanno già provveduto al versamento della prima rata dell'Imu relativa all'anno 2021 (che andava versata entro il 16.6.2021), hanno diritto al rimborso della stessa, con le modalità che saranno previste con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da adottarsi entro 30 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto.

Differimento Tari

È stato prorogato dal 30 giugno al 31 luglio 2021 il termine di approvazione delle tariffe e dei regolamenti della tassa rifiuti (Tari) e della tariffa corrispettiva per l'anno 2021. Confermata, inoltre, la validità, a tutti gli effetti di legge, delle deliberazioni adottate dopo il 30.6.2021 e fino alla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto.

FISCO E IMMOBILI

DECRETO "SOSTEGNI-BIS" COME CONVERTITO

Proroga versamenti connessi agli indici di affidabilità fiscale

Viene prorogato al 15.9.2021, senza maggiorazioni, il termine per i versamenti delle imposte sui redditi (Irpaf, Ires, cedolare secca), dell'Irap e dell'Iva con scadenza dal 30.6.2021 al 31.8.2021 per i soggetti che esercitano attività economiche per le quali sono stati approvati gli indici sintetici di affidabilità fiscale (ISA) e che dichiarano ricavi o compensi di ammontare non superiore al limite stabilito, per ciascun indice, dall'apposito decreto ministeriale. Tali disposizioni si applicano anche ai soggetti che presentano causa di esclusione dall'applicazione degli ISA (compresi quelli che adottano il regime fiscale di vantaggio per l'imprenditoria giovanile e lavoratori in mobilità), nonché a quelli che applicano il regime forfettario e ai soggetti che partecipano a società, associazioni e imprese che rientrano nel regime previsto per i redditi prodotti in forma associata e per l'opzione della trasparenza fiscale (articoli 5, 115 e 116, Tuir).

Differimento termine approvazione bilanci per alcuni enti locali

È stato differito al 31.7.2021 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2021-2023 per gli enti locali che hanno incassato le anticipazioni di liquidità di cui al d.l. n. 35/2013, come convertito, e successivi rifinanziamenti.

Esenzione imposte e tasse under 36 anni

È stata prevista – per gli atti stipulati nel periodo compreso tra il 26.5.2021 e il 30.6.2022 – l'esenzione dall'imposta di registro e dalle imposte ipotecaria e catastale per gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di "prime case" di abitazione, eccetto quelle di categoria catastale A/1, A/8 e A/9, e per gli atti traslativi o costitutivi di nuda proprietà, usufrutto, uso e abitazione relativi alle stesse, stipulati a favore di soggetti che non abbiano ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è rogitato e che abbiano un valore dell'Isee non superiore a 40.000 euro annui. Per gli atti anzidetti, relativi a cessioni soggette all'Iva, è attribuito agli acquirenti che non abbiano ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è stipulato, un credito d'imposta di ammontare pari all'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione all'acquisto. Il credito d'imposta può essere portato in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito, ovvero può essere utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data dell'acquisto; può altresì essere utilizzato in compensazione ai sensi del d.lgs. n. 241/1997. Il credito d'imposta in ogni caso non dà luogo a rimborsi.

Viene, inoltre, prevista, per i finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo per i quali ricorrano le condizioni e i requisiti anzidetti, l'esenzione dall'imposta sostitutiva delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative (pari allo 0,25% dell'ammontare complessivo del finanziamento).

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

DECRETO "SOSTEGNI-BIS" COME CONVERTITO

**Credito d'imposta
per sanificazione e
acquisto di dispositivi
di protezione**

Ai soggetti esercenti attività d'impresa, arti e professioni, agli enti non commerciali, compresi gli enti del terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti, nonché alle strutture ricettive extra-alberghiere a carattere non imprenditoriale munite di codice identificativo regionale ovvero, in mancanza, identificate mediante autocertificazione in merito allo svolgimento dell'attività ricettiva di *bed and breakfast*, spetta un credito d'imposta in misura pari al 30% delle spese sostenute nei mesi di giugno, luglio e agosto 2021 per la sanificazione degli ambienti e degli strumenti utilizzati e per l'acquisto di dispositivi di protezione individuale e di altri dispositivi atti a garantire la salute dei lavoratori e degli utenti, comprese le spese per la somministrazione di tamponi per Covid-19. Il credito d'imposta spetta fino ad un massimo di 60.000 euro per ciascun beneficiario, nel limite complessivo di 200 milioni di euro per l'anno 2021.

Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate saranno stabiliti i criteri e le modalità di applicazione e di fruizione del credito d'imposta, al fine del rispetto del limite di spesa stanziato.

BONUS EDILIZI

Cessione dei crediti e Iva

La cessione dei crediti ex art. 121 del decreto "Rilancio" (come, per esempio, per interventi di ecobonus, sismabonus, superbonus 110%), effettuata da una società cedente ad un cessionario dietro corrispettivo, se ha finalità esclusivamente finanziaria, rientra tra le operazioni esenti da Iva ai sensi e per gli effetti dell'art. 10, comma 1, n. 1, del d.p.r. n. 633/72. Se si tratta invece di operazioni di natura non finanziaria, è esclusa dal campo applicativo dell'Iva. Così l'Agenzia delle entrate, nella risposta ad interpello n. 369 del 24.5.2021.

Nel caso in esame ha, poi, precisato l'Agenzia, che la cessione dei crediti derivanti dall'art. 121 del decreto "Rilancio", se effettuata tra le parti dietro corrispettivo ha finalità e natura finanziaria e per la stessa, essendo un'operazione esclusa dal campo di applicazione dell'Iva (in quanto si tratta di "cessioni di crediti in denaro" ai sensi dell'art. 2, comma 3, lettera a) del d.p.r. n. 633/1972), non vi è l'obbligo di certificazione mediante scontrino o ricevuta fiscale. Resta comunque ferma la facoltà di fatturare, anche a richiesta della controparte, l'operazione in esenzione, indicando nella stessa l'ammontare del corrispettivo pattuito nell'accordo contrattuale per la cessione.

Nell'interpello anzidetto l'Agenzia ha, infine, chiarito che l'atto di cessione del credito d'imposta formalizzato tramite scrittura privata non è soggetto all'obbligo di registrazione.

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

TRIBUTI LOCALI

Esenti da bollo le istanze di rateizzazione di avvisi accertamento tributi locali

Con la risposta ad interpello, presentato da un ente pubblico, n. 465 del 7.7.2021 l'Agenzia delle entrate ha chiarito, che le istanze di rateizzazione di avvisi di accertamento aventi ad oggetto i tributi locali (quali Ici, Imu, Tasi, Tari e contributo di soggiorno), devono ritenersi esenti dall'imposta di bollo per il disposto dell'art. 5, comma 5, tabella B, d.p.r. n. 642/1972 e ciò in applicazione del principio affermato prima nella risoluzione n. 450267 del 1988 e poi nella risoluzione n. 5/E del 2011: "L'ampia formulazione di cui all'art. 5, ricomprende nella sua sfera d'applicazione le domande che si propongono come fine, diretto o indiretto, di ottenere una sospensione o dilazione del pagamento di qualsiasi tributo".

Con lo stesso interpello, l'Agenzia, inoltre, ha precisato che non condivide il parere espresso dell'interpellante in merito alla debenza della predetta imposta sulle istanze di rateizzazione relative ad entrate di natura extra-tributaria/patrimoniale (come, per esempio, il canone occupazione suolo pubblico, i contributi per i servizi educativi e scolastici). Infatti, relativamente all'imposta di bollo su tali istanze, l'Agenzia ha richiamato il disposto dell'art. 5, comma 4, della tabella anzidetta, che esenta in modo assoluto dall'imposta di bollo, tra l'altro, gli "atti e copie relativi al procedimento anche esecutivo, per la riscossione dei tributi, dei contributi e delle entrate extra tributarie dello Stato, delle regioni, delle province, dei comuni e delle istituzioni pubbliche di beneficenza, dei contributi e delle entrate extra tributarie di qualsiasi ente autorizzato per legge ad avvalersi dell'opera dei concessionari del servizio nazionale di riscossione". Pertanto, anche le istanze di rateizzazione, in quanto atti del procedimento di riscossione delle entrate extra-tributarie degli enti locali, devono ritenersi esenti dall'imposta di bollo.

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**.