

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

Contributi per l'acquisto di colonnine di ricarica elettrica

Anche per le annualità 2023 e 2024 sarà possibile richiedere il contributo per l'acquisto di colonnine di ricarica di veicoli elettrici previsto inizialmente per il 2022 dal D.P.C.M. del 4.9.2022, modificativo del decreto di aprile dello stesso anno, e con il quale erano stati stanziati 40 milioni di euro per l'erogazione dei contributi anzidetti.

Si tratta, in particolare, di un contributo volto a favorire la realizzazione di infrastrutture di potenza standard per la ricarica di veicoli elettrici da parte di utenti domestici pari all'80% del prezzo di acquisto e posa in opera, con un limite massimo di 1.500 euro per persona fisica richiedente. Limite che sale ad 8.000 euro in caso di posa in opera sulle parti comuni degli edifici condominiali.

Nonostante il decreto "Milleproroghe 2023" abbia disposto l'estensione della misura anzidetta, al momento non risulta ancora emanato il relativo decreto attuativo.

Sconto in fattura

L'Agenzia delle entrate, con la risposta all'interpello 238 del 3.3.2023, ha precisato che l'applicazione dell'art. 121 del d.l. n. 34/2020 relativo alla cessione del credito fiscale nel caso in cui si verifichi uno sconto in fattura pari al 50% delle spese sostenute per la fornitura di sistemi di climatizzazione e impianti fotovoltaici è ammissibile, con riguardo a tutta la spesa sostenuta, anche se erroneamente rappresentato nella sola fattura di acquisto emessa a saldo del corrispettivo.

Il quesito posto dal contribuente, fornitore di sistemi di climatizzazione e impianti fotovoltaici, in seguito all'accordo con il cliente per l'applicazione dello sconto in fattura, ha riguardato l'emissione di una fattura in acconto, da corrispondersi per l'intero valore, e una a saldo con applicazione dello sconto del 50% calcolato sull'intero corrispettivo pattuito.

Successivamente, il cliente ha provveduto a inviare il modello di comunicazione dell'opzione per lo sconto in fattura in misura pari al 50% del valore dell'intervento. Lo stesso istante, pur ammettendo l'irregolarità della fatturazione, ai fini del trasferimento della detrazione, ritiene di poterne usufruire, in quanto non produce minor gettito all'Erario, né ostacola l'attività di controllo.

Premesso che la detrazione va commisurata alla spesa "sostenuta" come documentata con fattura e lo sconto non può essere superiore alla detrazione e va indicato in ciascuna fattura emessa dal fornitore, l'Agenzia con la risposta 238 ha palesato che, nonostante l'errore di fatturazione commesso, sembrano, comunque, ricorrere gli altri presupposti previsti dalle disposizioni di riferimento e sembra possibile dimostrare che l'opzione per lo sconto in fattura è stata concordata contrattualmente; il contratto disciplina le modalità di fatturazione delle somme corrisposte; gli importi corrisposti sono tra loro riconciliabili attraverso l'esame congiunto dell'accordo, delle fatture e dei bonifici parlanti.

Pertanto, nel presupposto che il committente non abbia fruito della detrazione in dichiarazione, né l'abbia ceduta a terzi, l'Agenzia è dell'avviso che la cessione della stessa detrazione, sotto forma di sconto, sia ammissibile con riguardo a tutta la spesa sostenuta, ancorché erroneamente rappresentata nella sola fattura di acquisto emessa a saldo del corrispettivo.

FISCO E IMMOBILI

IMU

Immobili di interesse storico ed artistico, vincolo parziale

Ai fini del pagamento dell'Imu, l'art. 1, comma 747, l. n. 160/2019, dispone che la base imponibile è ridotta del 50% per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del Codice dei beni culturali (d.lgs. n. 42/2004). Identica formulazione, sempre ai fini Imu, si rinveniva nell'art. 13 del d.l. n. 201/2011.

A norma del suddetto art. 10, comma 3, sono considerati "beni culturali", quando sia intervenuta la dichiarazione prevista dall'art. 13 del Codice di beni culturali, anche "le cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico particolarmente importante, appartenenti a soggetti diversi da quelli indicati al comma 1"; trattasi in sostanza dei beni di proprietà privata, essendo i soggetti indicati al comma 1 lo Stato, le regioni, gli altri enti pubblici territoriali, nonché ogni altro ente ed istituto pubblico e le persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti.

Apposita disciplina di favore, ma con modalità diverse di determinazione dell'imponibile, era prevista per l'Ici (art. 2, comma 5, d.l. n. 16/1993, che faceva riferimento all'allora vigente art. 3 della l. n. 1089/1939). Nella vigenza dell'Ici era stato esaminato il caso di un'immobile in cui il vincolo era riferito solo ad una porzione e non all'intero immobile (nel caso di specie, si trattava di resti di interesse archeologico); ebbene la Corte di Cassazione civile (sez. trib., sent. n. 10981, dep. il 18.5.2011) ha riconosciuto l'agevolazione all'intero immobile, nella considerazione che la norma agevolatrice - perseguendo l'obiettivo di venire incontro alle maggiori spese di manutenzione e conservazione che i proprietari sono tenuti ad affrontare per preservare le caratteristiche degli immobili vincolati - si applichi anche nel caso in cui l'interesse archeologico riguardi solo una porzione dell'immobile, in quanto anche in quest'ultima ipotesi gravano sul proprietario gli oneri di conservazione citati. Ad analoghe conclusioni era già giunta la Cassazione con sent. sez. trib. n. 11794 dep. il 14.5.2010.

Non risultano invece, o quantomeno risultano inedite, pronunce espressamente relative all'Imu. Proprio per questo, particolare interesse riveste la sentenza n. 235, dep. il 16.3.2023, della Corte di Giustizia Tributaria di 2° grado della Toscana, sez. 5, qui in rassegna, che riconosce le agevolazioni in questione ad un immobile sottoposto a vincolo limitatamente ad una sua porzione (facciata, prospetti e portici). La sentenza, relativa ad una serie di annualità (soggette alcune ad Ici, altre ad Imu), ravvisa una continuità tra le finalità delle agevolazioni e si richiama in particolare alla citata sent. n. 11794 del 2010, laddove afferma che la norma "fa riferimento agli immobili che siano dichiarati di interesse storico o artistico ai sensi della l. n. 1089 del 1939, art. 3, senza distinguere a seconda che l'interesse derivi dall'intero immobile o da una sua porzione".

La sentenza della Corte toscana aggiunge l'interessante affermazione per cui l'interpretazione da seguire nel caso di norme di agevolazione tributaria non legittima interpretazioni restrittive "non autorizzate dal tenore letterale della norma, che collega il beneficio alla qualità di fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del codice di cui al d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42" quali sono quelli in esame, per effetto di un vincolo diretto, per quanto parziale".

In sintesi, poiché la norma fa riferimento esclusivamente al vincolo ex art. 10 del d.lgs. n. 42/2004, l'agevolazione Imu spetta ogni qualvolta sussista il vincolo, a prescindere dal fatto che esso sia riferito alla totalità o a una sola porzione dell'immobile.

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

COMPRAVENDITA

Agevolazioni per l'acquisto della casa di abitazione

Con il decreto "Milleproroghe 2023", come convertito in legge, è stata prorogata dal 31.3.2023 al 30.6.2023 la garanzia massima dell'80% del Fondo prima casa per le giovani coppie, i nuclei familiari monogenitoriali con figli minori, i conduttori di alloggi IACP e i giovani di età inferiore ai 36 anni, in possesso di Isee non superiore a 40.000 euro annui, richiedenti un mutuo superiore all'80% del prezzo d'acquisto dell'immobile, comprensivo di oneri accessori. Viene inoltre confermata, per le domande presentate fino al 30.6.2023, la garanzia massima dell'80% sulla quota capitale dei mutui anche nei casi in cui il tasso effettivo globale (Teg) sia superiore al tasso effettivo globale medio (Tegm), nel rispetto di determinate condizioni.

Con lo stesso provvedimento, sono stati inoltre sospesi, nel periodo compreso tra l'1.4.2022 e il 30.10.2023, i termini per l'utilizzo dell'aliquota agevolata prevista ai fini dell'imposta di registro per l'acquisto della "prima casa" (di cui alla Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al d.p.r. n. 131/1986) nonché del credito di imposta a favore della parte acquirente per il caso di riacquisto - entro un anno dall'alienazione della precedente - di una abitazione da adibire sempre a prima casa (ex art. 7, l. n. 448/1998).

Nello specifico, il differimento riguarda:

- il termine di 18 mesi dall'acquisto della "prima casa" entro il quale l'acquirente è tenuto a trasferire la residenza nel Comune in cui si trova l'abitazione;
- il termine di un anno entro il quale il contribuente acquista un altro immobile da destinare ad abitazione principale propria dopo che ha trasferito l'immobile acquistato con i benefici "prima casa" prima del decorso dei 5 anni successivi alla stipula dell'atto di acquisto;
- il termine di un anno entro il quale l'acquirente che abbia acquistato un immobile da adibire ad abitazione principale, deve procedere alla vendita dell'abitazione ancora in suo possesso acquistata usufruendo dei benefici "prima casa";
- il termine di un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici "prima casa", entro cui deve aver luogo il riacquisto di altra casa di abitazione al fine del riconoscimento, per tale ultimo atto di acquisto, di un credito d'imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato.

Sono fatti salvi gli atti notificati dall'Agenzia delle entrate alla data del 28.2.2023 (data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto "Milleproroghe 2023" che ha introdotto la disposizione in esame), emessi per il mancato rispetto dei termini di cui alla Nota II-bis e del termine di cui al menzionato art. 7, l. n. 448/1998. Infine, è stato previsto che non si fa luogo al rimborso di quanto già versato.

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**.