

FISCO E IMMOBILI

DECRETO SOSTEGNI 1

Detassazione canoni di locazione abitativa non percepiti

In materia di canoni di locazione non percepiti, relativi a contratti ad uso abitativo, finora vigeva un doppio regime fiscale, basato sulla data di stipula del contratto. Solo per i contratti stipulati a decorrere dal 1° gennaio 2020 era previsto che i canoni non percepiti non concorressero a formare il reddito del contribuente, purché la mancata percezione fosse comprovata dall'intimazione di sfratto per morosità o dall'ingiunzione di pagamento. Per i contratti stipulati in precedenza era necessario attendere la conclusione del procedimento. Con l'art. 6-*septies* del d.l. 22.3.2021, n. 41, come convertito, è stata soppressa la distinzione tra contratti stipulati prima e dopo il 1° gennaio 2020, stabilendosi che la "nuova" disciplina si applichi per tutti i canoni non percepiti a decorrere dal 1° gennaio 2020, a prescindere dalla data di stipula del contratto. In sostanza, sin dalla dichiarazione dei redditi da presentare nel 2021 per l'anno 2020 è possibile non dichiarare i canoni da locazione abitativa relativi ai mesi del 2020, se non incassati, a condizione che la mancata percezione sia comprovata dall'intimazione di sfratto per morosità o dall'ingiunzione di pagamento. Sui canoni non riscossi nel 2020 e percepiti in un periodo di imposta successivo si applica la tassazione separata con i criteri previsti dall'art. 21 del d.p.r. n. 917/1986 per le somme di cui all'art. 17, c. 1, lett. n-*bis*), dello stesso decreto.

Contributo per la riduzione del canone di locazione

È stata abrogata la norma (art. 1, commi da 381 a 384, della l. 30.12.2020, n. 178) che prevedeva, a determinate condizioni, il riconoscimento a favore del locatore di un contributo in caso di riduzione del canone. Resta ora in vigore la norma simile, ma con un ambito di applicazione più limitato (in quanto riguarda solo i contratti di locazione in essere alla data del 29.10.2020), prevista dall'art. 9-*quater* del d.l. n. 137/2020, come convertito.

Tale norma prevede un contributo a fondo perduto, per l'anno 2021, per il locatore di un immobile (solo se adibito ad abitazione principale del locatario e se situato in un Comune ad alta tensione abitativa) che riduca il canone di locazione. Il contributo è fino al 50% della riduzione del canone entro il limite massimo annuo di 1.200 euro per singolo locatore e nei limiti dei fondi all'uopo stanziati (pari, attualmente, a 100 milioni di euro).

Per l'operatività del tutto, si attende l'emanando provvedimento dell'Agenzia delle entrate.

FISCO E IMMOBILI

DECRETO SOSTEGNI 1

Iva non detraibile e superbonus

Per i contribuenti non soggetti ad Iva che effettuino interventi ammessi al superbonus 110% (quali le persone fisiche e i condominii), nell'ammontare delle spese sostenute si tiene conto anche dell'Iva addebitata dal fornitore (soggetto che effettua gli interventi, professionista ecc.). Per gli altri contribuenti ammessi al superbonus e che sono anche soggetti ad Iva (es. IACP, cooperative di abitazione, associazioni e società sportive dilettantistiche ecc.) si è posto il dubbio sul trattamento Iva, in particolare della parte di imposta che, qualora sia indetraibile, costituisce un costo. Con il nuovo comma 9-ter, inserito dall'art. 6-bis del d.l. 22.3.2021, n. 41, come convertito, è stato chiarito che l'Iva non detraibile, anche parzialmente, ai sensi degli artt. 19, 19-bis, 19-bis.1 e 36-bis del d.p.r. n. 633/1972, dovuta sulle spese relative al superbonus, si considera nel calcolo dell'ammontare complessivo del costo ammesso al beneficio, a prescindere dal regime contabile adottato dal contribuente. Ove invece l'Iva sia indetraibile ad altro titolo, ad esempio per effetto del meccanismo del pro-rata, tale quota di imposta non farà parte del costo sostenuto ai fini del superbonus.

Parziale esenzione della prima rata Imu 2021

Con l'art. 6-sexies del d.l. 22.3.2021, n. 41, come convertito, è stata introdotta una nuova ipotesi di esonero dalla prima rata Imu per il 2021 relativamente agli immobili posseduti dai soggetti passivi per i quali ricorrano le condizioni per accedere al contributo a fondo perduto previsto dall'art. 1 del medesimo decreto.

L'esclusione dal versamento si applica agli immobili nei quali i soggetti passivi siano anche gestori delle attività esercitate negli stessi e comunque entro i limiti previsti dalla comunicazione della Commissione europea del 19.3.2020 C(2020) 1863 final, «Quadro temporaneo per le misure di aiuto di Stato a sostegno dell'economia nell'attuale emergenza del COVID-19».

In sintesi, l'esclusione si applica ai soggetti con partita Iva attiva al 23.3.2021, titolari di reddito agrario, e agli esercenti impresa o arti o professioni con ricavi o con compensi non superiori a 10 milioni di euro nel 2019 e con perdite, nel 2020 rispetto al 2019, oltre una certa soglia. Per i soggetti che abbiano attivato la partita Iva dall'1.1.2019, il contributo spetta anche in assenza dei requisiti previsti dall'anzidetta normativa.

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

SUPERBONUS 110%

Compenso del "general contractor"

Con risposta ad interpello n. 254 del 15.4.2021, l'Agenzia delle entrate ha ribadito quanto già affermato dalla Direzione regionale delle entrate Lombardia nella risposta a interpello n. 904-334/2021, ove si escludeva il compenso per il servizio reso da parte del cd. "general contractor", per le pratiche organizzative affidategli dal condominio in virtù di interventi ammessi al superbonus 110%.

Il quesito posto alle Entrate da parte del contribuente riguardava un appalto con un contraente generale, il quale offre congiuntamente ai servizi di manodopera anche quelli collegati a progettazione e asseverazioni necessarie per l'agevolazione prevista dall'art. 119 del d.l. n. 34/2020.

Nella sua risposta l'Agenzia delle entrate sottolinea, in primo luogo, che la figura professionale del "general contractor" è "normativamente individuata" solo dalla disciplina della contrattualistica pubblica, mentre nel privato è disciplinata nell'ambito dell'autonomia contrattuale. Premesso tanto, l'Agenzia ha ritenuto che il contribuente abbia facoltà di accedere all'agevolazione del superbonus, sfruttando quanto previsto dall'art. 121, del d.l. n. 34/2020 in materia di sconto in fattura, relativamente ai costi che il "general contractor" applicherà per le lavorazioni oltre che per quelli riguardanti i servizi professionali.

Risultano invece escluse dall'agevolazione fiscale le spese collegate all'attività organizzativa e di coordinamento del "general contractor". Nel caso specifico l'Agenzia ha ritenuto non detraibile il corrispettivo corrisposto dalla committenza, come riportato in precedenza, per l'attività di coordinamento e per l'attualizzazione del costo ai fini applicativi dello sconto in fattura. Risultano invece detraibili le spese fatturate alla committenza dal "general contractor" relative a maestranze per lavorazioni agevolabili sostenute o pratiche professionali collegate.

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**.