

FISCO E IMMOBILI

IMU

Novità in tema di aliquote Imu

Alla fine della fase di sperimentazione avvenuta nel corso dell'anno 2024, è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 18.9.2024, n. 219, il decreto 6.9.2024 del Ministero dell'economia e delle finanze integrativo del decreto 7.7.2023 concernente l'“Individuazione delle fattispecie in materia di imposta municipale propria (Imu), in base alle quali i comuni possono diversificare le aliquote di cui ai commi da 748 a 755 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160”, con il quale è stato riapprovato l'Allegato A, che sostituisce il precedente di cui al decreto del 2023. In particolare – sottolinea il Ministero in un comunicato stampa - tale Allegato A modifica e integra le condizioni in base alle quali i Comuni possono introdurre ulteriori differenziazioni all'interno di ciascuna delle fattispecie già previste dal citato decreto 7.7.2023. Il Ministero ha pure annunciato che l'applicazione informatica attraverso cui i Comuni potranno individuare le fattispecie in base alle quali diversificare le aliquote dell'Imu nonché elaborare e trasmettere il relativo prospetto per l'anno di imposta 2025, sarà resa disponibile (all'interno della sezione denominata “Gestione IMU” del Portale del federalismo fiscale) nel corso della seconda metà del mese di ottobre 2024.

Si ricorda che, per il 2025, primo anno di applicazione obbligatoria del prospetto (dopo la proroga disposta dall'art. 6-ter, del d.l. n. 132/2023, come convertito, “in considerazione delle criticità riscontrate dai Comuni, a seguito della fase di sperimentazione”, cfr. *Focus Confedilizia* n. 44 del 22.12.2023), in mancanza di una delibera approvata secondo le modalità previste dal comma 757 del medesimo art. 1 e pubblicata nei termini di legge, si applicheranno le aliquote di base di cui ai commi da 748 a 755 del citato art. 1 della l. n. 160/2019 (cfr. Tabella sottostante) sino a quando il Comune non approvi una delibera secondo le modalità appena descritte.

ALIQUOTE DI BASE

Fattispecie	Aliquota di base	Particolarità
Abitazione principale di categoria catastale A/1, A/8 e A/9	0,5%	Si applica una detrazione di 200 euro
Fabbricati rurali ad uso strumentale	0,1%	
Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita fintanto che permangata tale destinazione e non siano in ogni caso locati (fabbricati merce)	0,1% Esenti dal 2022	
Terreni agricoli	0,76%	Se non esenti ex art. 1, comma 758, l. n. 160/2019
Immobili ad uso produttivo del gruppo catastale D	0,86%	Lo 0,76% è riservato allo Stato
Immobili diversi da quelli di cui alle righe precedenti	0,86%	

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

Nuova comunicazione per interventi di superbonus

L'art. 3 del d.l. n. 39/2024, come convertito, ha previsto l'invio di un'apposita comunicazione, rispettivamente all'Enea o al Pncs (Portale nazionale delle classificazioni sismiche), in relazione ad interventi agevolati da superbonus in corso al 31.12.2023 o a nuovi interventi a partire dal 2024, al fine di consentire un monitoraggio delle relative spese (cfr. *Focus Confedilizia* n. 14 del 12.4.2024,).

In particolare, oggetto della comunicazione sono: i dati catastali relativi all'immobile interessati dagli interventi; l'ammontare delle spese sostenute nell'anno 2024 alla data di entrata in vigore del d.l. n. 39/2024; l'ammontare delle spese che prevedibilmente saranno sostenute successivamente alla data di entrata in vigore del d.l. n. 39/2024 negli anni 2024 e 2025; le percentuali delle detrazioni spettanti in relazione alle spese anzidette.

Sono tenuti a effettuare la trasmissione delle informazioni e delle relative variazioni i soggetti: a) che entro il 31.12.2023 hanno presentato la comunicazione di inizio lavori asseverata di cui al comma 13-ter dell'art. 119 del d.l. n. 34/2020, ovvero l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo previsto per la demolizione e la ricostruzione degli edifici, e che alla stessa data non hanno concluso i lavori; b) che hanno presentato la comunicazione di inizio lavori asseverata anzidetta, ovvero l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo previsto per la demolizione e la ricostruzione degli edifici, a partire dall'1.1.2024.

Con d.p.c.m. 17.9.2024 – pubblicato il 26.9.2024 nel sito del Governo-Presidenza del Consiglio – sono stati definiti il contenuto, le modalità e i termini delle comunicazioni.

In primo luogo il decreto dispone che le informazioni richieste vanno presentate esclusivamente per il tramite dei professionisti individuati secondo le disposizioni previste agli artt. 4 e 5 del medesimo decreto, e precisamente:

- per gli interventi di efficientamento energetico, da parte dei tecnici abilitati, che sottoscrivono e trasmettono all'Enea le asseverazioni di cui all'art. 119, del d.l. n. 34/2020; essi sono tenuti a inviare all'Enea anche le informazioni in rassegna, che costituiscono parte integrante della stessa asseverazione. Pertanto, le asseverazioni per stato d'avanzamento dei lavori e per fine dei lavori trasmesse a partire dalla data di pubblicazione del d.p.c.m. 17.9.2024 includono una sezione aggiuntiva, conforme all'allegato 1 del medesimo decreto; la comunicazione non è richiesta per le asseverazioni per stato d'avanzamento dei lavori e per fine dei lavori trasmesse prima della data di pubblicazione del medesimo d.p.c.m.;
- per gli interventi antisismici, da parte dei professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori e del collaudo statico, di cui all'art. 119, del d.l. n. 34 del 2020; essi trasmettono al Pncs le suddette informazioni, conformemente alle linee guida di cui all'allegato 2 del medesimo decreto.

I termini di presentazione delle comunicazioni ad Enea o al Pncs sono differenziati, ed in alcuni casi molto stringenti.

Le informazioni (dati catastali, ammontare delle spese e percentuali di detrazione) relative agli interventi di efficientamento energetico sono soggette alle stesse disposizioni che regolano i termini per l'invio all'Enea delle asseverazioni di cui all'art. 119, comma 13, lettera a), del d.l. n. 34/2020.

CONTINUA

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

Sostituzione caldaia e bonus mobili

Le medesime informazioni di cui sopra, relative agli interventi antisismici, vanno trasmesse al Pncs con le modalità stabilite dal d.p.c.m. e dai relativi allegati entro i seguenti termini perentori: 31.10.2024, per quanto riguarda le informazioni relative a tutti i SAL approvati entro l'1.10.2024; entro trenta giorni a partire dal giorno successivo a quello della approvazione del SAL, in tutti gli altri casi.

Su *FiscoOggi*, la rivista *online* dell'Agenzia delle entrate, si torna sulla questione della spettanza o meno del cd. "bonus mobili" (incentivo ancora attivo fino al 31.12.2024) qualora si provveda alla sostituzione della vecchia caldaia con una nuova a condensazione. La risposta è la seguente: "Dal quesito non si evince la tipologia di detrazione che il contribuente richiederà per la sostituzione della caldaia: se quella prevista per gli interventi indicati nel comma 1 dall'articolo 16-bis del Tuir (attualmente pari al 50%) o quella indicata dall'articolo 1, comma 347, della legge n. 296/2006 (cosiddetto 'Ecobonus'), concessa per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione.

Soltanto nel primo caso sarà possibile per il contribuente richiedere anche il 'bonus mobili ed elettrodomestici'. L'Agenzia delle entrate, infatti, ha sempre affermato che costituiscono presupposto per accedere al citato bonus gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (eseguiti su singole unità immobiliari abitative) ammessi alla detrazione di cui all'art. 16-bis del Tuir, qualora si configurino almeno come interventi di 'manutenzione straordinaria'.

E la sostituzione della caldaia, in quanto intervento diretto a sostituire una componente essenziale dell'impianto di riscaldamento, può essere riconducibile alla manutenzione straordinaria (circolare n. 3/2016, risposta 1.5)".

CONTROLLI

"Patente a crediti"

A partire dall'1.10.2024, l'accesso ai cantieri edili in Italia subisce un cambiamento sostanziale, poiché sarà consentito esclusivamente a quelle imprese e a quei lavoratori autonomi che dimostreranno di possedere la nuova patente a crediti oppure i documenti richiesti rispettivamente se trattasi di imprese e lavoratori autonomi stabiliti in uno Stato membro dell'Unione europea diverso dall'Italia oppure in uno Stato non appartenente all'Unione europea (d.l. n. 19/2024 come convertito).

A seguito del decreto del Ministro del lavoro e delle politiche sociali n. 132 del 18.9.2024, l'Ispettorato nazionale del lavoro (INL) ha definito le modalità operative relative alla regolamentazione e gestione della patente con la circolare n. 4 del 23.9.2024.

CONTINUA

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

CONTROLLI

La patente si caratterizza per un sistema di punteggio iniziale fissato a 30 crediti, con la possibilità per gli operatori di incrementarlo fino a un massimo di 100 crediti. Tale punteggio decresce in caso di violazioni delle normative di sicurezza.

Fino al 31.10.2024, gli operatori avranno la facoltà di presentare un'autocertificazione per attestare il possesso dei requisiti necessari a lavorare nei cantieri, mentre dall'1.11.2024, invece, sarà obbligatorio avere la patente a crediti.

Per ottenere la patente a crediti, i richiedenti dovranno soddisfare i vari requisiti stabiliti dalla normativa, tra cui l'iscrizione presso la Camera di Commercio competente; il possesso del documento unico di regolarità contributiva (durc) nonché l'aver adempiuto agli obblighi previsti dal d.lgs. n. 81/2008 (formazione/informazione dei lavoratori, redazione del documento di valutazione dei rischi, designazione del Responsabile del servizio di prevenzione e protezione se previsto ecc.).

Le nuove disposizioni non si applicano a coloro che sono coinvolti esclusivamente in forniture o prestazioni di natura intellettuale, come architetti o ingegneri che non svolgono attività operative nel cantiere.

Qualora vengano riscontrate violazioni delle normative relative alla sicurezza nei cantieri, la patente potrà essere sospesa o revocata.

Non sono tenute ad avere la patente le imprese in possesso dell'attestazione di qualificazione Soa, in classifica pari o superiore alla III, di cui all'art. 100, comma 4, del d.lgs. n. 36/2023.

Dal canto loro, sulla base del novellato art. 90 del d.lgs. n. 81/2008, il committente e il responsabile dei lavori hanno ora l'obbligo di verificare, tra gli altri documenti, pure il possesso della patente a crediti o i documenti equivalenti, al fine di garantire l'idoneità tecnico-professionale delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi, anche in caso di subappalto.

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 140 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**.