

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

Superecobonus: comproprietario e limite delle due unità immobiliari

La normativa (e precisamente il comma 10 dell'art. 119, del d.l. "Rilancio") prevede che per le persone fisiche il superbonus si applichi limitatamente agli interventi di efficienza energetica realizzati su un numero massimo di due unità immobiliari. Tale limitazione non opera, invece, con riferimento alle spese sostenute per gli interventi finalizzati al risparmio energetico effettuati sulle parti comuni dell'edificio nonché per gli interventi antisismici. In merito a come debba intendersi tale limitazione quando si tratti di comproprietari, sono intervenuti il 15.9.2021 i chiarimenti da parte del sottosegretario al Ministero dell'economia e delle finanze, Alessandra Sartore, rispondendo all'interrogazione parlamentare n. C5/06630 presentata dagli onn. Fragomeli e Benamati. Gli interroganti infatti avevano chiesto di sapere, fra l'altro, "se, in caso di demolizione e ricostruzione di un immobile, un soggetto proprietario al 50% che ha già utilizzato l'agevolazione del superbonus per la riqualificazione energetica di altri due immobili, possa aver comunque diritto all'agevolazione per la riqualificazione energetica di un ulteriore immobile ovvero se l'altro proprietario al 50% possa comunque cumulare l'agevolazione, al fine di non perdere la possibilità di fruire del beneficio". Il sottosegretario, dopo aver precisato che la predetta limitazione non è correlata agli immobili oggetto degli interventi, bensì ai contribuenti interessati dall'agevolazione, ha chiarito che, nel caso di un soggetto che abbia già utilizzato l'agevolazione per la riqualificazione energetica di due immobili, lo stesso non può fruire del superbonus con riferimento ad interventi di riqualificazione energetica realizzati su un altro immobile di cui sia comproprietario al 50%. L'altro comproprietario invece può fruire del superbonus, in relazione alle spese sostenute, qualora non abbia, a sua volta, già fruito dell'agevolazione per interventi di efficienza energetica realizzati su altre due unità immobiliari.

LOCAZIONE

Determinazione del contributo per la riduzione del canone di locazione abitativo

Sulla base di quanto disposto dall'Agenzia delle entrate, con provvedimento del 27.10.2021, è stato riconosciuto per intero - e cioè nella misura del 50% della riduzione di canone di locazione accordata - il contributo dovuto al locatore di immobile ad uso abitativo ai sensi e alle condizioni previste dall'art. 9-*quater*, del d.l. n. 137/2020.

L'entità concreta del contributo spettante, infatti, non era stata finora determinata in quanto la normativa aveva disposto che tale contributo potesse arrivare fino al 50% della riduzione del canone di locazione entro il limite massimo di 1.200 euro per ciascun locatore e fino a concorrenza delle risorse stanziare (100 milioni), demandando all'Agenzia delle entrate la successiva determinazione della percentuale utile per il calcolo del contributo spettante determinata a seguito delle domande di contributo alla stessa presentate, con le modalità individuate dall'Agenzia con provvedimento del 6.7.2021.

FISCO E IMMOBILI

IMU

Rimborso Imu 2021 per immobili con blocco sfratti

Con decreto 30.9.2021 del Ministero dell'economia e delle finanze, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 259 del 29.10.2021, sono state definite le modalità di attuazione del rimborso della prima rata dell'Imu relativa all'anno 2021 per i proprietari locatori che abbiano ottenuto in proprio favore l'emissione di una convalida di sfratto per morosità (ex art. 4-ter, commi 1 e 2, d.l. 25.5.2021, n. 73, come convertito dalla l. 23.7.2021, n. 106).

La norma anzidetta, infatti, ha previsto – accogliendo una sollecitazione di Confedilizia, che ha chiesto e continua a chiedere anche il giusto risarcimento per tutti i proprietari soggetti al blocco degli sfratti – l'esenzione dal versamento dell'Imu per l'anno 2021 relativa all'immobile posseduto dalle persone fisiche che lo hanno concesso in locazione a uso abitativo e 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. La stessa 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, a seconda dei casi fino al 30.9.2021 o fino al 31.12.2021.

Poiché tale esenzione è giunta successivamente al versamento della prima rata dell'Imu 2021 (o del versamento dell'unica rata a saldo), la stessa disposizione ha previsto che per coloro che avessero già provveduto al versamento dell'imposta, entro il 16.6.2021, fosse riconosciuto il diritto a ottenere il rimborso di quanto corrisposto.

Con il decreto pubblicato in Gazzetta si è stabilito che per richiedere il rimborso bisogna presentare al Comune competente un'apposita istanza contenente, oltre alle generalità del contribuente e ai dati identificativi dell'immobile, i seguenti elementi: "a) possesso dell'immobile; b) concessione dello stesso in locazione a uso abitativo; c) estremi del provvedimento con cui è stata ottenuta una convalida di sfratto per morosità entro il 28.2.2020, la cui esecuzione è sospesa sino al 30.6.2021 oppure 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; d) estremi del versamento della prima rata o dell'unica rata dell'Imu riferita all'anno 2021; e) importo di cui si chiede il rimborso; f) coordinate bancarie".

Si è previsto altresì che i soggetti interessati debbano poi presentare, entro il 30 giugno dell'anno prossimo (o entro altro termine stabilito dal Comune), la dichiarazione Imu, attestando il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione dall'imposta nonché l'importo del rimborso.



FISCO E IMMOBILI

IMU

**Il riclassamento
deve essere
adeguatamente motivato**

I giudici della VI Sez. Civile della Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 30060, depositata il 26.10.2021, sono intervenuti nuovamente in materia di riclassamento immobiliare, confermando l'orientamento ormai prevalente. Il caso prospettato ai giudici deriva da una notifica di avviso di accertamento avente ad oggetto il procedimento di revisione del classamento immobiliare di unità site in microzone comunali, ove veniva rideterminata la categoria e la classe e la conseguente rendita catastale. La tesi dell'Agenzia delle entrate è quella della sufficienza della motivazione basata sui presupposti di legge, cioè del significativo scostamento tra il rapporto "valore medio di mercato/valore medio catastale" della singola microzona e l'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali.

A seguito della sentenza della Commissione tributaria regionale favorevole al contribuente, l'Agenzia provvedeva a presentare ricorso in Cassazione.

Secondo l'Agenzia, la sentenza si basava sull'errata interpretazione delle previsioni contenute nell'art.1, comma 335, l. n. 311/2004, avendo la Commissione stessa posto a fondamento della decisione la perizia di parte che si limitava a considerare le caratteristiche del singolo immobile; lamentando inoltre la violazione e l'erronea applicazione dell'art. 7, della l. n. 212/2000 e dell'art. 3, della l. n. 241/1990 nonché delle norme in materia di motivazione degli avvisi di accertamento catastale, ritenendo che i giudici tributari di secondo grado non avessero adeguatamente motivato l'atto impugnato.

I giudici della Cassazione, oltre a richiamare alcune recenti sentenze già espresse in materia, hanno riaffermato che in tema di estimo catastale, ove il nuovo classamento sia stato adottato dall'ufficio ai sensi dell'art. 1, comma 335, l. n. 311/2004 nell'ambito di una revisione dei parametri catastali della microzona nella quale l'immobile è situato, atteso il carattere diffuso dell'operazione, il provvedimento di riclassamento deve essere motivato in modo rigoroso in ordine agli elementi che, in "concreto", hanno inciso sul diverso classamento della singola unità immobiliare, affinché il contribuente sia posto in condizione di conoscere "ex ante" le ragioni che ne giustificano in concreto l'emanazione, non essendo sufficiente il mero richiamo agli astratti presupposti normativi che hanno giustificato l'avvio della procedura di riclassamento, né tantomeno il riferimento alla microzona e alle sue caratteristiche come indistintamente individuate: correttamente la Commissione tributaria regionale ha dato rilievo alla perizia tecnica del contribuente, non confutata dall'ufficio, dalla quale risultavano documentate le reali caratteristiche dell'immobile, non confrontabile con altre unità asseritamente simili indicate dall'ufficio.



I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

ICI

Individuazione dell'abitazione principale e ridotti consumi elettrici

La dimostrazione di "bassi" consumi elettrici da parte del Comune è circostanza sufficiente a ritenere superata la presunzione di residenza effettiva in un determinato Comune, nonostante le risultanze anagrafiche. È il principio che si ritrae dalla ordinanza della Corte di Cassazione n. 29505 depositata lo scorso 22 ottobre, che ha dichiarato inammissibile il ricorso del contribuente con riferimento ad un accertamento Ici per gli anni 2009-2011.

La disciplina Ici - invero meno rigorosa di quella attuale dell'Imu - prevedeva all'art. 8, comma 2, d.lgs. n. 504/1992 che per unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo si intendesse, salvo prova contraria, quella di residenza anagrafica. Il Comune ha documentato per il triennio in oggetto un ridotto consumo elettrico e tale presunzione è stata ritenuta sufficiente fonte di prova da parte della Commissione tributaria regionale per contestare la natura di abitazione principale dell'unità in oggetto.

Nel merito non è dato conoscere l'entità dei consumi, né la composizione del nucleo familiare; d'altra parte non è stata data rilevanza alla dichiarazione del contribuente di svolgere la propria attività lavorativa lontano da casa per un considerevole periodo; ciò che rileva - come sottolineato dalla Cassazione - è che il giudice di merito può fondare il proprio convincimento sulla base di tale tipo di documentazione e di contestazione.

Nella vigente disciplina dell'Imu, come anticipato, per abitazione principale si intende l'immobile nel quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Sussistono pertanto diversi elementi (coincidenza di dimora abituale e di residenza anagrafica dei componenti del nucleo familiare) per dimostrare la natura di abitazione principale. Inoltre la giurisprudenza della Corte di Cassazione è piuttosto severa nella verifica dei predetti requisiti con riferimento ai coniugi (cfr. *Focus Confedilizia* n. 10 del 16.7.2021).

Non si può tuttavia escludere che un controllo sull'entità dei consumi per utenze sia utilizzato ai fini dell'ulteriore verifica della dimora abituale anche ai fini Imu.

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**.