

## FISCO E IMMOBILI

### BONUS FISCALI

#### Bonus mobili e “vecchie” etichette energetiche

Il sottosegretario all'economia e alle finanze, Federico Freni, rispondendo il 4.5.2022 all'interrogazione n. 5-08007 degli onn. Massimo Ungaro e Sara Moretto (IV), ha affrontato il tema dell'applicabilità del bonus mobili ed elettrodomestici in relazione al nuovo sistema di etichette energetiche di alcuni elettrodomestici per gli acquisti effettuati nel 2021.

Infatti, la legge di bilancio 2022 (l. n. 234/2021) ha modificato l'art. 16, comma 2, del d.l. n. 63/2013, prevedendo una proroga del bonus mobili fino al 2024 (con il tetto di spesa pari a 10.000 euro per l'anno 2022 e a 5.000 euro per gli anni 2023 e 2024). Nel contempo – innovando rispetto al passato e recependo la nuova “etichetta energetica” in vigore dall'1.3.2021 con una nuova scala che utilizza solo le lettere dalla A alla G (di fatto senza le classi da A+ ad A+++ – con riferimento ai grandi elettrodomestici, ha previsto che l'agevolazione spetti per gli acquisti di prodotti che appartengono a una classe energetica non inferiore alla classe A per i forni, alla classe E per le lavatrici, le lavasciugatrici e le lavastoviglie, alla classe F per i frigoriferi e i congelatori, come rilevabile dall'etichetta energetica. Ma non ha considerato il pregresso cioè la sorte del bonus mobili per gli elettrodomestici acquistati nel corso del 2021 (anche per i quali si poneva il problema della nuova etichettatura). E neanche il Ministero della transizione ecologica – come hanno segnalato gli interroganti – ha dato delucidazioni in merito all'applicazione di tale bonus in relazione al nuovo sistema di etichette energetiche per gli acquisti effettuati nel 2021.

Lo ha fatto ora, per il tramite del Sottosegretario Freni, evidenziando che “a seguito di approfondimenti condotti a livello tecnico con Enea, è emerso che per gli apparecchi soggetti al Regolamento (UE) 2017/1369 (lavatrici, lavasciugatrici, lavastoviglie, frigoriferi e congelatori), non risulta possibile stabilire una corrispondenza fra la precedente scala di efficienza energetica da A+++ a D e la nuova scala che va dalla A a G. Quanto sopra è particolarmente vero se si intende individuare un'equivalenza che valga per tutte le tipologie di apparecchi interessati. Le risultanze dell'analisi condotta sugli apparecchi oggetto di «riscalaggio» della classe energetica hanno portato alla modifica della disciplina del bonus mobili, tramite norma primaria per il tramite dell'articolo 1, comma 37, lettera b), punto 2), della legge 30 dicembre 2021 n. 234. In particolare, è stata definita la classe energetica minima E per le lavatrici, le lavasciugatrici e le lavastoviglie e la classe energetica minima F per i frigoriferi e i congelatori”.

Tutto ciò premesso, il Ministero della transizione ecologica ha manifestato “l'opportunità di applicare i requisiti minimi di classe energetica in vigore previsti per la fruizione del bonus in argomento prima della novella introdotta alla legge 30 dicembre 2021 n. 234, anche per il periodo compreso tra il 1° marzo 2021, data di entrata in vigore del nuovo Regolamento, e il 1° gennaio 2022, data di entrata in vigore delle predette modifiche”.

## FISCO E IMMOBILI

### BONUS FISCALI

**Dal 1° maggio  
obbligatorio  
codice identificativo  
e divieto frazionamento**

Si ricorda che dall'1.5.2022, per effetto del nuovo comma 1-*quater* dell'art. 121 del d.l. n. 34/2020, i crediti generati dal superbonus e dagli altri bonus edilizi, successivamente alla prima comunicazione dell'opzione all'Agenzia delle entrate, non possono essere oggetto di cessioni parziali. A tale scopo, a ciascun credito è attribuito un codice identificativo da riportare nelle comunicazioni delle eventuali successive cessioni, secondo le modalità individuate da un provvedimento dell'Agenzia delle entrate.

La novità sulla tracciabilità delle cessioni riguarda le comunicazioni di prima cessione o di sconto in fattura inviate a decorrere dal 1° maggio scorso. In estrema sintesi, con riferimento alle comunicazioni di prima cessione o di sconto sul corrispettivo trasmesse a partire da quella data, il fornitore (nell'ipotesi di opzione per lo sconto in fattura) o il primo cessionario (nell'ipotesi di cessione del credito da parte del beneficiario della detrazione) potrà cedere il credito acquisito esclusivamente per il suo intero ammontare e non per una sola parte. In merito alla questione di come debba essere interpretata tale norma, si segnala che il Ministro dell'economia, Daniele Franco, rispondendo il 27.4.2022 all'interrogazione n. 3-02917 presentata dall'on. Alessandro Cattaneo (FI) ed in cui si è paventato il rischio che la nuova normativa potesse essere interpretata nel senso di cessione pluriennale in blocco e non anche con riferimento alla singola annualità, ha osservato quanto segue: "con riferimento alla possibilità di depotenziare il divieto di cessione frazionata ... la normativa vigente già consente, dopo la prima comunicazione di esercizio dell'opzione, di cedere o di compensare le singole annualità di cui il credito si compone anche riferite al singolo beneficiario, purché la singola annualità non venga ulteriormente frazionata in un momento successivo".

**"Sismabonus acquisti"  
e leasing finanziario**

Con la risposta ad interpello del 20.4.2022, n. 202, l'Agenzia delle entrate ha chiarito che, nel caso in cui l'immobile su cui sono eseguiti gli interventi antisismici, contestualmente all'acquisto, venga concesso dall'acquirente in *leasing* finanziario, il beneficiario del sismabonus acquisti, ex art. 16, comma 1-*septies*, d.l. n. 63/2013, deve individuarsi nell'utilizzatore dell'immobile qualora il contratto di *leasing* presenti elementi tali da equiparare l'utilizzatore all'acquirente in proprietà, quali: la concessione in *leasing* a un soggetto utilizzatore già identificato; il prezzo di acquisto dell'immobile concordato direttamente dall'utilizzatore con l'impresa di costruzione o ristrutturazione immobiliare; l'allocazione a carico dell'utilizzatore degli oneri derivanti dalla distruzione o dalla perdita dell'immobile dato in locazione (ancorché per cause non imputabili al medesimo).



# I focus di CONFEDILIZIA

## FISCO E IMMOBILI

### LOCAZIONE

#### Credito d'imposta sui canoni di locazione ad uso non abitativo

Nella risposta ad interpello del 20.4.2022, n. 195, l'Agenzia delle entrate ha affermato che il credito d'imposta sui canoni di locazione di immobili ad uso non abitativo, istituito dall'art. 28 del d.l. n. 34/2020, non può trovare applicazione al contratto di concessione che abbia ad oggetto la gestione di servizi svolti anche in alcuni immobili, ma che non riguardi specificamente il godimento di un immobile ad uso non abitativo. Nel caso di specie, si trattava di contratti di concessione stipulati da una società con enti pubblici, per la gestione di servizi per il pubblico relativi a "varie biglietterie e punti di ristoro presso le aree museali ed archeologiche". Secondo l'Agenzia delle entrate, sebbene i contratti di concessione prevedessero l'utilizzo degli immobili situati all'interno dei siti archeologici, gli immobili configuravano elemento del tutto marginale rispetto ai servizi, sicché era carente il presupposto oggettivo dell'agevolazione, costituito dalla locazione o concessione di immobili, anche perché non era stato previsto un canone separato per gli immobili.

### 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](http://www.confedilizia.it) oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.