

N. 22 del 7 giugno 2024

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

Documentazione spese superbonus al 90%

Con la circolare n. 12 del 31.5.2024, l'Agenzia delle entrate, rispondendo ai quesiti dei Caf, ha fornito le consuete istruzioni relative alla compilazione della dichiarazione dei redditi delle persone fisiche e all'apposizione del visto di conformità per l'anno d'imposta 2023.

Nello specifico - in merito a come possa essere provato dal contribuente il requisito del reddito previsto dall'art. 9, comma 1, lettera a), numero 3), del d.l. n. 176/2022 (come convertito), per usufruire nel 2023, a determinate condizioni, del superbonus nella misura del 90% - l'Agenzia ha fornito la seguente risposta.

"Il contribuente che intende fruire della detrazione del 90 per cento, in relazione alle spese sostenute nel 2023, per interventi ammessi al superbonus, avviati a partire dal 1° gennaio 2023, effettuati sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, deve, per espressa previsione normativa, avere un «reddito di riferimento», determinato ai sensi del comma 8-bis.1 dell'articolo 119 del d.l. n. 34 del 2020, non superiore a euro 15.000. Più in particolare, secondo il citato comma 8-bis.1, il «reddito di riferimento» è calcolato dividendo il reddito complessivo familiare per un coefficiente denominato «numero di parti». Ciò premesso, si ritiene che, ai fini dell'apposizione del visto di conformità in relazione alle predette spese, il contribuente possa provare tali circostanze attraverso una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, resa ai sensi dell'articolo 47 del DPR n. 445 del 2000, con la quale attesti la composizione del nucleo familiare, nell'anno precedente a quello di sostenimento della spesa, e che il «reddito di riferimento», determinato secondo le indicazioni di cui al citato comma 8-bis.1, relativamente al medesimo anno, non è superiore a euro 15.000".

Detrazione Irpef dell'Iva per acquisti di abitazione di classe energetica A o B e credito d'imposta "prima casa under 36"

L'Agenzia delle entrate, sempre con la circolare n. 12 del 31.5.2024, è intervenuta pure in merito alla possibilità di avvalersi della detrazione Irpef, prevista nella misura del 50% dell'Iva pagata per l'acquisto di abitazioni ad alta efficienza energetica (ex art. 1, comma 76, della l. n. 197/2022), anche nel caso in cui, con riferimento al medesimo immobile, il contribuente abbia usufruito del credito d'imposta "prima casa under 36" (di cui all'art. 64, comma 7, del d.l. n. 73/2021 come convertito). Al riguardo ha chiarito che i due benefici non sono cumulabili. E ciò in quanto "tale ultima disposizione agevolativa già prevede un ristoro integrale pari all'Iva corrisposta in relazione all'acquisto, sotto forma di credito d'imposta, in forza del quale l'imposta dovuta diventa, di fatto, pari a zero".



FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

Detrazioni fiscali al detentore

Con la risposta ad interpello n. 112 del 23.5.2024, l'Agenzia delle entrate ha fornito alcuni chiarimenti in merito alla possibilità di fruire da parte del detentore della detrazione prevista per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici di cui all'articolo 16-*bis* del Tuir (nella fattispecie concreta l'istante non era il proprietario del fabbricato collabente ma era titolare di diritti edificatori sullo stesso).

Le Entrate hanno ribadito che, per quanto attiene ai requisiti soggettivi per accedere alla detrazione in commento, la stessa spetta ai contribuenti che possiedano o detengano, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile oggetto degli interventi e ne sostengano le relative spese.

In particolare – hanno proseguito le Entrate – il detentore dell'immobile oggetto degli interventi agevolabili può fruire della detrazione con riferimento alle spese sostenute per gli interventi edilizi richiamati dalla norma, a condizione che sia in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario e che la detenzione dell'immobile risulti da un atto regolarmente registrato al momento di avvio dei lavori e sussista al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione, anche se antecedente il predetto avvio. Nella risposta in commento è stato anche ricordato che – come precisato in diverse risposte ad istanze di interpello (cfr. risposte n. 114 del 16.2.2021, n. 515 del 27.7.2021 e n. 610 del 7.9.2021) – con riferimento alla detrazione di cui all'art. 119 del d.l. n. 34/2020 (come convertito), tali condizioni risultano soddisfatte non solo quando il contribuente abbia sottoscritto un contratto di comodato d'uso o di locazione regolarmente registrato, ma anche nelle ipotesi in cui "il contribuente disponga dell'immobile in forza di un diverso titolo, purché idoneo ad assicurarne la disponibilità giuridica e materiale e che risulti da un documento con data certa".

Ciò premesso, ha concluso l'Agenzia, nel caso di specie, "in cui in forza del (...) contratto di compravendita regolarmente registrato l'istante «si obbliga a demolire il fabbricato descritto al Catasto fabbricati al Foglio [...], con il consenso espresso dei venditori»" lo stesso potrà fruire, nel rispetto delle ulteriori condizioni previste dalla norma, della detrazione di cui al citato art. 16-*bis* del Tuir "essendo assicurata la disponibilità giuridica e materiale del fabbricato collabente oggetto degli interventi agevolabili". L'Agenzia ha infine sottolineato che, nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta di sostenimento delle spese, "l'istante dopo aver compilato la sezione relativa alle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio, misure antisismiche, bonus facciate e Superbonus (Sezione III A del quadro E del mod. 730 o del quadro RP del Modello Redditi PF), dovrà indicare i dati catastali identificativi dell'immobile (in corso di demolizione) nella sezione successiva nonché gli estremi di registrazione dell'atto di acquisto dello *ius aedificandi* tratto dal predetto cespite immobiliare (Sezione III B del quadro E del mod. 730 o del quadro RP del Modello Redditi PF)".



I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

LOCAZIONI

Codice identificativo nazionale (Cin): partita la sperimentazione in Puglia

Il 3.6.2024 è stata avviata la fase sperimentale della Banca dati nazionale delle strutture ricettive e degli immobili destinati a locazione breve o per finalità turistiche (BDSR), istituita ai sensi dell'art. 13-*quater* del decreto-legge n. 34/2019, come convertito.

Tramite la piattaforma - sviluppata dal Ministero del turismo in collaborazione con le Regioni e le Province autonome, utilizzando sistemi di interoperabilità per integrare gradualmente le banche dati regionali e delle P.A. - è possibile richiedere il Codice identificativo nazionale (CIN), da utilizzare per la pubblicazione degli annunci di strutture ricettive, locazioni turistiche o di locazioni brevi e da esporre all'esterno delle strutture e degli immobili ex art. 13-*ter* del d.l. n. 145/2023, come convertito (cfr. *Focus Confedilizia* n. 2 del 19.1.2024).

Gli interessati, effettuando l'accesso tramite la propria identità digitale, possono visualizzare i dati relativi alle strutture collegate al proprio codice fiscale, integrare le informazioni mancanti, segnalare eventuali modifiche e ottenere il Cin.

Dal 3.6.2024 possono accedere alla BDSR i titolari delle strutture e i locatori degli immobili situati nella Regione Puglia. In seguito, sul sito del Ministero sarà data notizia dell'attivazione del servizio per le altre Regioni e Province autonome, fino a raggiungere, progressivamente, l'intero territorio nazionale.

La fase di avvio sperimentale consente ai cittadini che lo desiderino di adeguarsi con un ampio margine di anticipo agli obblighi correlati al codice identificativo, fermo restando - come specifica anche il Ministero - che le disposizioni di legge saranno applicabili solo a partire dal sessantesimo giorno successivo alla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale dell'avviso attestante l'entrata in funzione della BDSR su scala nazionale.

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

IMU

Esenzione Imu per i fabbricati merce e dichiarazione Imu

La Cassazione, con la sentenza n. 14927, depositata il 28.5.2024, in merito all'esenzione dall'Imu prevista dall'art. 2 del d.l. n. 102/2013, come convertito, per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e tali fabbricati non vengano locati, ha ribadito la necessità che, al fine della fruizione dell'esenzione, sia necessario presentare la dichiarazione Imu.

Infatti - hanno evidenziato i Supremi giudici - è la stessa norma che ha disposto l'esenzione ad aver altresì disposto che "ai fini dell'applicazione dei benefici di cui al presente articolo, il soggetto passivo presenta, a pena di decadenza entro il termine ordinario per la presentazione delle dichiarazioni di variazione relative all'imposta municipale propria, apposita dichiarazione, utilizzando il modello ministeriale predisposto per la presentazione delle suddette dichiarazioni, con la quale attesta il possesso dei requisiti e indica gli identificativi catastali degli immobili ai quali il beneficio si applica (...)".

Dalla lettura della disposizione normativa emerge che "condizione necessaria per l'ottenimento del beneficio fiscale in oggetto, è l'obbligo dichiarativo, e si tratta di un preciso e specifico onere formale, espressamente previsto a pena di decadenza, che non può essere sostituito da altre forme di denunce o superato dalla circostanza che il Comune sia a conoscenza *aliunde* dei fatti che comportano l'esenzione dal pagamento dell'imposta".

Ha infine ricordato la Suprema Corte che - secondo un costante indirizzo giurisprudenziale (cfr. Cass. nr 15407/2017, 4333/2016, 2925/2013, 5933/2013) - le norme che stabiliscono esenzioni o agevolazioni sono di stretta interpretazione ai sensi dell'art. 14 preleggi sicché non vi è spazio per ricorrere al criterio analogico o all'interpretazione estensiva della norma oltre i casi e le condizioni dalle stesse espressamente considerati.

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**.