

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

“Bonus idrico” in dirittura d’arrivo

Nell’anno 2021 è stato possibile richiedere il cd. “bonus idrico” e cioè il rimborso pari al massimo a 1.000 euro per le spese effettivamente sostenute e debitamente documentate dall’1.1.2021 al 31.12.2021, per la fornitura e la posa in opera di vasi sanitari in ceramica con volume massimo di scarico uguale o inferiore a 6 litri e relativi sistemi di scarico (compresi le opere idrauliche e murarie collegate e lo smontaggio e la dismissione dei sistemi preesistenti) nonché per la fornitura e l’installazione di rubinetti e miscelatori per bagno e cucina, compresi i dispositivi per il controllo di flusso di acqua con portata uguale o inferiore a 6 litri al minuto, e di soffioni doccia e colonne doccia con valori di portata di acqua uguale o inferiore a 9 litri al minuto (sempre compresi le eventuali opere idrauliche e murarie collegate e lo smontaggio e la dismissione dei sistemi preesistenti).

L’ottenimento del rimborso in questione però non è certo in quanto – avendo la misura un *plafond* limitato – bisogna attendere l’esito della procedura attivata dal Ministero della transizione ecologica (Mite) sulla base delle domande presentate ex d.m. 27.9.2021, che così ha disposto: “I bonus idrici sono emessi secondo l’ordine temporale di presentazione delle istanze fino ad esaurimento delle risorse”. Ora tale procedura è quasi terminata. Infatti il Ministero, con comunicato stampa del 27.9.2022, ha avvisato che “è in fase di chiusura, da parte di Sogei, l’analisi delle domande di rimborso delle spese sostenute nel corso dell’anno 2021 per gli interventi di efficientamento dei consumi idrici”. Il Mite ha colto l’occasione anche per ricordare “agli utenti che hanno ricevuto comunicazione da Sogei per la rettifica o correzione dei dati inseriti, che le richieste di assistenza tecnica relativa alle pratiche devono essere indirizzate a Sogei, utilizzando l’indirizzo mail bonusidrico@sogei.it”. E ciò in quanto non è più attivo il numero verde 800.090.545, istituito dal Ministero a dicembre 2021 e rimasto operativo fino al 28.2.2022, con la finalità di assistere gli utenti nelle fasi iniziali di presentazione della domanda.

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

Non si tiene conto di indennizzi e risarcimenti

Con le due risposte n. 458 e n. 459 del 20.9.2022, l'Agenzia delle entrate esamina la relazione tra interventi ammessi ai bonus fiscali e conseguimento di indennizzi e risarcimenti connessi ad incendi o altri eventi dannosi.

Come è noto, costituisce principio generale che le detrazioni per bonus fiscali spettino a fronte di spese documentate, sostenute ed effettivamente rimaste a carico del contribuente (art. 16-bis, comma 1, d.p.r. n. 917/1986). Con riferimento al medesimo requisito, presente sin dalla prima norma sul bonus casa (art. 1, comma 1, l. n. 449/1997) l'allora competente Direzione del Ministero delle finanze aveva precisato: "In caso di erogazione di contributi, sovvenzioni, etc. per l'esecuzione degli interventi di cui al paragrafo 3, tali contributi devono essere sottratti interamente dalle spese sostenute prima di effettuare il calcolo della detrazione in quanto, come è stato precisato, le spese che rilevano ai fini di che trattasi sono quelle rimaste effettivamente a carico". Proprio l'indicazione di un "eccetera" dopo contributi e sovvenzioni aveva lasciato in dubbio se e quali altre somme potessero avere natura equivalente, determinando la decurtazione delle spese detraibili.

Con le due risposte suindicate è stato esaminato il caso di indennizzi assicurativi a risarcimento di danni subiti a seguito di incendio o di altro evento atmosferico, su immobili sui quali sono in corso di esecuzione taluni interventi ammessi ai bonus.

Nelle stesse si rinvia a quanto affermato nella recente circolare n. 28/E del 25.7.2022 (trattasi della circolare emanata annualmente dall'Agenzia delle entrate in vista della presentazione della dichiarazione dei redditi, e riepilogativa delle interpretazioni tuttora vigenti per l'anno in esame) ove si precisa che "l'indennizzo assicurativo corrisposto a seguito del verificarsi di un evento che ha comportato un danno all'immobile (generalmente un incendio), non costituendo un rimborso direttamente collegato alle spese necessarie al ripristino dello stabile, non deve essere sottratto dalle spese eventualmente sostenute per l'effettuazione di interventi che danno diritto alla detrazione e che, quindi, potranno considerarsi rimaste interamente a carico dal contribuente".

Richiamandosi a tale principio, l'Agenzia ha fornito risposta positiva a due interPELLI, relativi al superbonus (la risposta n. 458), al bonus casa e all'ecobonus (la risposta n. 459): trattandosi di somma ricevuta dalla compagnia assicurativa a titolo di indennizzo per i danni materiali e diretti subiti dall'edificio oggetto degli interventi agevolati, a seguito dell'evento previsto dal contratto di assicurazione, tale somma non va sottratta alle spese sostenute per gli interventi prospettati e pertanto queste possono considerarsi rimaste interamente a carico dell'istante.

FISCO E IMMOBILI

LOCAZIONI

Credito d'imposta per gli affitti delle imprese turistiche

L'art. 5 del d.l. n. 4/2022 ha previsto che il credito d'imposta per gli affitti non abitativi (ex art. 28, d.l. n. 34/2020) spetta alle imprese del settore turistico nonché a quelle dei settori di cui al codice Ateco 93.11.20 (Gestione di piscine), con le modalità e alle condizioni ivi indicate in quanto compatibili, in relazione ai canoni versati con riferimento a ciascuno dei mesi di gennaio, febbraio e marzo 2022. Tali disposizioni si applicano nel rispetto dei limiti e delle condizioni 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», come modificata con la comunicazione C(2021)8442 del 18.11.2021 (di seguito "Temporary Framework").

La misura anzidetta è stata autorizzata dalla Commissione europea con decisione C(2022)3099 final del 6.5.2022 e, in conformità con quanto disposto dal punto 14 di tale decisione, il credito d'imposta può essere riconosciuto solo per i canoni di locazione pagati entro il 30.6.2022. Al fine di utilizzare il credito d'imposta in commento, inoltre, i beneficiari sono tenuti a presentare all'Agenzia delle entrate un'autodichiarazione attestante il possesso dei requisiti e il rispetto delle condizioni e dei limiti previsti dalle Sezioni 3.1 «Aiuti di importo limitato» e 3.12 «Aiuti sotto forma di sostegno a costi fissi non coperti» del "Temporary Framework".

Con il provvedimento delle Entrate del 30.6.2022 sono stati individuati i termini e le modalità di presentazione dell'autodichiarazione nonché il relativo contenuto. È stato inoltre previsto che la stessa possa essere inviata esclusivamente con modalità telematiche, direttamente dal beneficiario oppure tramite un soggetto incaricato della trasmissione delle dichiarazioni.

C'è ora un'eccezione. L'Agenzia delle entrate, con uno specifico avviso pubblicato il 4.10.2022 sul suo sito Internet, ha disposto che i soggetti localizzati nei Comuni di Livigno e Campione d'Italia, non in possesso di partita Iva, possono inviare l'autodichiarazione relativa al credito compilando lo stesso modello di cui sopra. "L'autodichiarazione - firmata digitalmente dal beneficiario - deve essere inviata all'indirizzo pec cop.Cagliari@pce.agenziaentrate.it. Se il soggetto beneficiario è sprovvisto di firma digitale l'autocertificazione con sottoscrizione autografa deve essere trasmessa insieme alla copia di un documento di riconoscimento in corso di validità. L'autodichiarazione può essere trasmessa, sempre mediante pec, anche per il tramite di intermediari appositamente delegati. Le autocertificazioni trasmesse tramite pec riferite a soggetti titolari di partita Iva saranno scartate".



I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

IMU

Codice tributo per bonus Imu a favore delle imprese del turismo

In merito al nuovo credito di imposta Imu per le imprese del settore del turismo, con la risoluzione n. 53/E del 30.9.2022, l'Agenzia delle entrate ha istituito, per l'utilizzo dello stesso in compensazione tramite Modello F24, il seguente codice tributo: "6982" denominato "Credito d'imposta in favore di imprese turistiche-ricettive per il versamento dell'IMU - articolo 22 del decreto-legge 21 marzo 2022, n. 21".

Il credito di imposta in questione è pari al 50% dell'importo versato a titolo di seconda rata dell'anno 2021 dell'Imu, dell'imposta immobiliare semplice della provincia autonoma di Trento e dell'imposta municipale immobiliare della provincia autonoma di Bolzano, per gli immobili rientranti nella categoria catastale D/2 nei quali è gestita l'attività turistico ricettiva.

Con provvedimento del 16.9.2022 sono stati definiti le modalità, i termini di presentazione e il contenuto dell'autodichiarazione attestante il possesso dei requisiti e il rispetto delle condizioni e dei limiti previsti dalle Sezioni 3.1 «Aiuti di importo limitato» e 3.12 «Aiuti sotto forma di sostegno a costi fissi non coperti» del "Temporary Framework", che gli operatori economici sono tenuti a presentare per beneficiare del credito d'imposta in parola (cfr. *Focus Confedilizia* n. 34 del 23.9.2022). In proposito, il provvedimento ha stabilito che, ai fini dell'utilizzo in compensazione del credito ex art. 17, d.lgs. n. 241/1997, il Modello F24 è presentato esclusivamente tramite i servizi telematici resi disponibili dall'Agenzia delle entrate, pena il rifiuto dell'operazione di versamento.

Nella risoluzione è stato, inoltre, specificato che l'Agenzia delle entrate, in fase di elaborazione dei Modelli F24 presentati dai contribuenti, verifica che l'importo del credito utilizzato in compensazione non risulti superiore all'ammontare massimo fruibile in base all'autodichiarazione attestante il possesso dei requisiti, anche tenendo conto di precedenti utilizzi, pena lo scarto del relativo Modello.

Infine, con avviso pubblicato il 4.10.2022 sul suo sito Internet, l'Agenzia è tornata a precisare, tra l'altro, che "nei casi di crediti d'imposta superiori a 150mila euro, questi saranno fruibili in seguito alle verifiche previste dal Codice delle leggi antimafia (d.lgs. n. 159/2011) e alla comunicazione dell'autorizzazione all'utilizzo".

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**.