

## FISCO E IMMOBILI

### BONUS FISCALI

#### Contributo per il superbonus

Con il decreto 31.7.2023 del Ministero dell'economia e delle finanze (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 25.8.2023, n. 198) sono stati definiti i criteri e le modalità per l'erogazione del contributo previsto dall'art. 9, comma 3, del d.l. n. 176/2022 e relativo alle spese sostenute per gli interventi di efficienza energetica, sismabonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici.

I beneficiari di tale contributo - erogato nel limite complessivo di spesa pari a 20 milioni di euro per l'anno 2023 - sono le persone fisiche che, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, sostengono spese per gli interventi di cui all'art. 119, comma 8-bis, primo e terzo periodo, del d.l. n. 34/2020, e siano in possesso dei seguenti requisiti:

- a) che il richiedente abbia un reddito di riferimento, determinato ai sensi dell'art. 119, comma 8-bis.1, del decreto-legge n. 34/2020, non superiore a 15.000 euro;
- b) che il richiedente sia titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare oggetto dell'intervento, ovvero, per gli interventi effettuati dai condòmini, sull'unità immobiliare facente parte del condominio;
- c) che l'unità immobiliare di cui sopra sia adibita ad abitazione principale del richiedente.

Il contributo in questione (il cui importo preciso verrà determinato sulla base di quanto previsto dagli artt. 3 e 5 del decreto e per le spese sostenute con bonifici effettuati nel periodo compreso tra l'1.1.2023 e il 31.10.2023) andrà richiesto telematicamente dai beneficiari (anche tramite un intermediario abilitato) entro il prossimo 31.10.2023 con apposita istanza all'Agenzia delle entrate. Le modalità di compilazione dell'istanza, il suo contenuto informativo e ogni altro elemento necessario all'erogazione del contributo verranno definiti con provvedimento delle Entrate da adottarsi entro 60 giorni dalla pubblicazione del decreto in commento.

#### Ulteriore proroga per le cd. villette

Con il d.l. 10.8.2023, n. 104 (in corso di conversione in legge) è stato esteso dal 30.9.2023 al 31.12.2023 il termine entro cui le persone fisiche (di cui alla lettera b) dell'art. 119, comma 9, d.l. n. 34/2020), possono beneficiare del 110% sulle spese sostenute per interventi agevolati, su edifici unifamiliari e unità immobiliari indipendenti e autonome, che alla data del 30.9.2022 avevano già raggiunto una percentuale di completamento dei lavori pari almeno al 30%.

Interessante sul punto, quanto evidenziato nella relazione tecnica al d.l. in commento: "dal punto di vista strettamente finanziario, la disposizione in esame non determina effetti, in coerenza con la proroga precedente (da marzo a settembre 2023 - d.l. 11/2023), in quanto non determina un ampliamento della platea dei beneficiari, ma concede solo la possibilità di ultimare i lavori sempre nella stessa annualità".



# I focus di CONFEDILIZIA

## FISCO E IMMOBILI

### BONUS FISCALI

#### Nuova comunicazione per lo sconto in fattura o la cessione del credito

Sempre con il d.l. n. 104/2023, in tema di esercizio delle opzioni per lo sconto in fattura o per la cessione del credito di cui all'art. 121, comma 1, lettere a) e b), d.l. n. 34/2020 (e cioè per il superbonus e per gli altri principali bonus edilizi), viene introdotto un obbligo di comunicazione in capo all'ultimo cessionario del credito non ancora utilizzato, laddove tale credito risulti non più usufruibile per cause diverse dal decorso dei termini previsti dalla legge.

Tale comunicazione dovrà essere effettuata all'Agenzia delle entrate, entro 30 giorni dall'avvenuta conoscenza dell'evento che ha determinato la non utilizzabilità del credito. La predetta disposizione si applica a partire dall'1.12.2023 e, nel caso in cui la conoscenza dell'evento sia avvenuta entro il 30.11.2023, la comunicazione va effettuata entro il 2.1.2024.

In caso di mancata comunicazione entro i sopracitati termini, è prevista una sanzione amministrativa tributaria pari a 100 euro.

Le modalità con cui andrà effettuata tale nuova comunicazione saranno stabilite con un successivo provvedimento dell'Agenzia delle entrate.

### IVA

#### Trattamento Iva assegnazione di edifici ai soci

L'Agenzia delle entrate ha parificato il trattamento Iva dell'assegnazione di beni ai soci a quello della "destinazione di beni per scopi estranei all'impresa", conosciuto come autoconsumo "esterno".

Le due situazioni, ovvero assegnazioni e autoconsumo "esterno", si distinguono perché solo nel secondo caso l'Iva non si applica a quei beni per i quali non è stata esercitata la detrazione dell'imposta al momento dell'acquisto (ex art. 2, comma 1, n. 5, del d.p.r. n. 633/1972). Tale esclusione, tuttavia, non si ritrova nel successivo n. 6 che regola le assegnazioni. Nonostante ciò, superando l'interpretazione letterale dell'art. 2 del d.p.r. n. 633/1972, l'Amministrazione finanziaria ritiene che l'esenzione Iva per i beni acquistati senza aver esercitato il diritto alla detrazione debba estendersi anche ai beni assegnati ai soci, come indicato, tra le altre, nella circolare n. 26/2016, che fa riferimento alle disposizioni di agevolazione tributaria previste dalla legge n. 208/2015, attualmente riprese dalla legge n. 197/2022.

Recentemente, questa interpretazione è stata recepita dal Consiglio nazionale del notariato nello Studio n. 46-2023/T, in relazione alle assegnazioni agevolate previste dalla legge n. 197/2022. Di conseguenza, l'orientamento dei notai si è allineato a quello dell'Amministrazione finanziaria, divergendo dalla posizione precedentemente assunta (Studio n. 103-2012/T) secondo cui l'assegnazione di beni ai soci ex art. 2, comma 2, n. 6, avrebbe dovuto rientrare nell'ambito di applicazione dell'Iva, indipendentemente dal fatto che fosse stata esercitata o meno la detrazione al momento dell'acquisto.

La posizione dell'Agenzia delle entrate (e ora anche del Notariato) trova riscontro nella giurisprudenza europea per la quale la direttiva Iva deve essere interpretata nel senso che non c'è imposizione di un bene prelevato da un soggetto passivo per uso privato quando tale bene non ha consentito una deduzione, ad esempio perché acquistato da un privato (Corte di Giustizia 17.5.2001, cause riunite C-322/99 e C-323/99).

Secondo quanto sopra descritto, le implicazioni per l'assegnazione di edifici ai soci sono le seguenti: l'applicazione dell'Iva (o dell'esenzione, se prevista dall'art. 10, comma 1, nn. 8-bis e 8-ter

**CONTINUA**

# I focus di CONFEDILIZIA

## FISCO E IMMOBILI

### IVA

del d.p.r. n. 633/1972), se l'imposta è stata integralmente o parzialmente detratta; l'esclusione dall'Iva (e l'obbligo di pagamento dell'imposta di registro in misura proporzionale), se il bene è stato acquistato senza addebito dell'Iva (perché acquistato da un privato o prima del 1973) o con totale non detraibilità dell'imposta.

Recentemente, nella risposta all'interrogazione parlamentare n. 5-01057, è stato confermato che l'esclusione dall'imposta si applica anche nel caso in cui il bene sia stato acquistato da un soggetto passivo che ha ceduto l'immobile in regime di esenzione (senza aver esercitato alcun diritto alla detrazione).

### Effetti sull'applicazione dell'Iva nel caso di beni immobili assegnati con lavori di recupero edilizio

Lo Studio del Notariato n. 46-2023/T ha esaminato gli effetti sull'applicazione dell'Iva nel caso di beni immobili assegnati ai soci su cui sono stati effettuati lavori di recupero edilizio per i quali, invece, l'imposta è stata pagata. A questo proposito, si fa riferimento alla risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 194/2002 per la quale l'assegnazione di edifici è esclusa dall'Iva nella misura in cui gli interventi non siano tali da costituire un'unità immobiliare autonoma. Se ciò dovesse verificarsi, la parte di immobile "autonoma" dovrebbe essere soggetta ad Iva al momento dell'assegnazione. In questo senso, i principi della Corte di Giustizia europea, nelle cause C-322/99 e C-323/99, prevedono che l'imposta si applichi se, in un momento successivo all'acquisto del bene, sono state effettuate operazioni che hanno comportato un incremento duraturo del valore, non completamente consumato al momento del prelievo.

Anche il Notariato conferma l'interpretazione secondo la quale l'assegnazione ai soci costituisce un presupposto per l'applicazione dell'Iva solo "se il bene ha subito lavori che ne hanno cambiato la natura facendolo diventare qualcosa di nuovo". Se, invece, "i lavori effettuati sul bene non hanno avuto un impatto tale da cambiarne la natura", l'assegnazione sarà esclusa dall'Iva e soggetta all'imposta di registro in misura proporzionale, a prescindere dall'eventuale obbligo di rettifica della detrazione per gli interventi eseguiti sull'edificio negli ultimi 10 anni.

Per quanto riguarda le spese aggiuntive per lavori effettuati sull'immobile assegnato, per i quali è stata pagata l'Iva, il Notariato propone un esempio interessante relativo all'assegnazione di un edificio di categoria C/1 che è stato acquistato da un venditore privato (quindi, senza addebito dell'Iva). Secondo lo Studio, l'assegnazione non può essere esclusa dall'Iva se l'edificio C/1 in questione ha subito lavori di "edilizia pesante" che ne hanno determinato la trasformazione in categoria catastale D/8.

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