

## FISCO E IMMOBILI

### BONUS FISCALI

**Superbonus:  
modalità di dimostrazione  
del raggiungimento del 30%  
dell'intervento complessivo**

La Commissione consultiva per il monitoraggio, costituita presso il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, nel mese di settembre, col parere n. 1/2022, ha fornito le istruzioni su come dimostrare che (ai sensi dell'art. 119, comma 8-bis, d.l. n. 34/2020), entro il 30.9.2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo, così da poter fruire, per gli edifici unifamiliari e le unità funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo dall'esterno, della detrazione del 110% relativa alle spese sostenute entro il 31.12.2022.

Infatti, per tale tipologia di lavori, la possibilità di usufruire del 110% per le spese sostenute entro la fine di quest'anno è subordinata alla condizione che, alla data del 30.9.2022 (il termine iniziale del 30.6.2022 è stato così prorogato dal d.l. n. 50/2022), siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo, nel cui computo possono essere compresi anche i lavori non agevolati ai sensi del superbonus.

A tal riguardo la Commissione, visto quanto già richiamato dalla disposizione di legge sopra riportata, anche in accordo con quanto indicato nell'interpello dell'Agenzia delle entrate n. 791 del 24.11.2021, con la nota in commento ha osservato innanzitutto "che si potrà fare riferimento a tutte le lavorazioni e non solo a quelle oggetto di agevolazione" e ha poi aggiunto che "il direttore dei lavori, per la certificazione del raggiungimento dei lavori effettuati nella percentuale del 30% dell'intervento complessivo, al 30 settembre 2022, redigerà un'apposita dichiarazione, basata su idonea documentazione probatoria (a titolo di esemplificativo: Libretto delle Misure, Stato d'Avanzamento Lavori, rilievo fotografico della consistenza dei lavori, copia di bolle e/o fatture ecc.), da tenere a disposizione di un'eventuale richiesta degli organi di controllo e che dovrà essere allegata alla documentazione finale".

La Commissione ha infine raccomandato che la redazione di tale dichiarazione avvenga non appena acquisita la documentazione ed effettuate le verifiche necessarie. E, allo scopo di garantire la previsione normativa, ha pure aggiunto che "è opportuno che la dichiarazione medesima, con i relativi allegati, venga trasmessa tempestivamente via PEC o raccomandata al committente e all'impresa".

## FISCO E IMMOBILI

### BONUS FISCALI

**Detrazione al 75%  
per interventi di eliminazione  
delle barriere architettoniche  
effettuati da imprese**

L'Agenzia delle entrate, con la risposta ad interpello n. 444 del 6.9.2022, ha precisato l'ambito soggettivo di applicazione della nuova detrazione al 75% per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche prevista dall'art. 119-ter, d.l. n. 34/2020, rispondendo ad una società - proprietaria di tre immobili concessi in locazione e classificati tra i beni strumentali per natura - che chiedeva, tra l'altro, se la stessa potesse usufruire della detrazione in questione.

L'Agenzia ha prima ricordato che la norma anzidetta - introdotta nel d.l. n. 34/2020 dalla legge di bilancio 2022 - riconosce ai contribuenti, ai fini della determinazione delle imposte sui redditi, una detrazione dall'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, per le spese documentate sostenute dall'1.1.2022 al 31.12.2022 per la realizzazione di interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti nonché per gli interventi di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche.

Ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi devono rispettare i requisiti previsti dal decreto ministeriale 14.6.1989, n. 236, in materia di prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche.

Considerato dunque che la norma in commento non pone alcun ulteriore vincolo di natura soggettiva od oggettiva al riconoscimento del beneficio, rispetto all'esistenza degli immobili oggetto di intervento, l'Agenzia delle entrate ha ritenuto (in linea con l'interpretazione data anche da Confedilizia) che l'ambito applicativo dell'agevolazione sia da intendersi in senso ampio, atteso che la norma intende favorire alcuni interventi funzionali ad abbattere le barriere architettoniche. Da ciò consegue che la detrazione in esame spetta ai titolari di reddito d'impresa che effettuino gli interventi su immobili da essi posseduti o detenuti, a prescindere dalla qualificazione di detti immobili come "strumentali", "beni merce" o "patrimoniali".

Nella sua risposta l'Agenzia ha pure evidenziato che, in analogia con quanto chiarito in riferimento alle altre agevolazioni previste per interventi di recupero edilizio, "la detrazione del 75% può spettare ai detentori dell'immobile a condizione questi ultimi abbiano sostenuto le spese per tali interventi (per la cui esecuzione è comunque richiesto il consenso del proprietario) e che gli immobili in questione siano dallo stesso detenuti in base ad un contratto di locazione regolarmente registrato al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio".

## FISCO E IMMOBILI

### REGISTRO

#### Decadenza parziale dalle agevolazioni "prima casa"

L'Agenzia delle entrate, con la risposta ad interpello n. 441 del 30.8.2022, è intervenuta di nuovo sul tema della decadenza delle agevolazioni "prima casa". Il caso portato alla sua attenzione era relativo ad un contribuente che - non potendo, per motivi lavorativi, trasferire la propria residenza in Italia in tempi brevi - stava valutando la possibilità di costituire sulla casa acquistata con le agevolazioni cd. "prima casa" (Nota II-bis, art. 1, tariffa, Parte I, allegata al d.p.r. n. 131/1986, di seguito TUR) un diritto di usufrutto a tempo determinato a favore del coniuge, prima dei 5 anni dall'acquisto e quindi chiedeva se la costituzione dello stesso potesse produrre gli stessi effetti dell'usufrutto vitalizio (compressione del diritto di proprietà), rendendo quindi applicabile quanto disposto dall'art. 1, comma 4, della Nota II-bis anzidetta, ossia la decadenza parziale dalle agevolazioni fruite. L'istante chiedeva inoltre, nel caso in cui la risposta al precedente quesito fosse positiva, se la base imponibile su cui applicare le imposte di registro, ipotecarie e catastali dovute nella misura ordinaria (oltre alla sanzione e agli interessi) fosse costituita dall'intero valore del bene, oppure fosse da rapportare al valore del diritto di usufrutto costituito a tempo determinato.

L'Agenzia delle entrate - dopo aver ricordato quanto dalla stessa già chiarito in merito alla possibile decadenza parziale dall'agevolazione in commento, prima con la risoluzione n. 31/E del 16.2.2018 e poi (in caso di cessione del diritto di nuda proprietà) con la risoluzione n. 213/E dell'8.8.2007 - ha condiviso la soluzione proposta dall'istante, secondo la quale la decadenza dall'agevolazione opera proporzionalmente al valore del diritto parziario ceduto. Conseguentemente, ai fini fiscali, sul valore del diritto alienato va recuperata la differenza tra la tassazione agevolata e la tassazione ordinaria, oltre alla sanzione e agli interessi, ai sensi del richiamato art. 1, comma 4, della Nota II-bis, Parte prima, del TUR.

La base imponibile su cui calcolare le imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura ordinaria ai fini del recupero della differenza dovuta, dovrà essere rapportata - ha precisato l'Agenzia - al valore dell'usufrutto a tempo determinato, calcolato ai sensi dell'art. 48 del TUR ("il valore dell'usufrutto, dell'uso o dell'abitazione è determinato a norma dell'articolo 46, assumendo come annualità l'ammontare ottenuto moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio legale di interesse") che fa espresso rinvio all'art. 46 sempre del TUR ("il valore della rendita o pensione è costituito: (...) b) dal valore attuale dell'annualità, calcolato al saggio legale di interesse, ma in nessun caso superiore al ventuplo dell'annualità, se si tratta di rendita o pensione a tempo determinato...").

A sua volta il valore del multiplo relativo alla determinazione della base imponibile per la costituzione di rendite o pensioni di cui alla citata lettera b) è stato aggiornato in 80 volte l'annualità a decorrere dall'1.1.2022 (ex art. 1, d.m. 21.12.2021). Sul valore dell'annualità calcolata ai sensi del citato art. 48, si applicheranno i coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto di cui al prospetto dei coefficienti allegato al TUR, con riferimento alla data di acquisto. Il valore del diritto reale parziario trasferito verrà preso in considerazione per il calcolo delle somme dovute a seguito della decadenza parziale.

# I focus di CONFEDILIZIA

## FISCO E IMMOBILI

### IVA

**Forniture gas, Iva al 5%  
anche sui servizi accessori**

Con la risoluzione n. 47 del 6.9.2022, l'Agenzia delle entrate è tornata sul tema dell'Iva al 5% per il gas, superando parzialmente quanto dalla stessa indicato nella precedente risposta ad interpello n. 368 del 7.7.2022. Nel nuovo documento di prassi l'Agenzia ricorda che l'art. 2, comma 1, d.l. n. 130/2021, ha previsto in modo temporaneo che, in deroga alla normativa vigente, le somministrazioni di gas metano usato per combustione per usi civili e industriali, contabilizzate nelle fatture emesse, siano assoggettate all'aliquota Iva del 5%. Tale misura agevolativa è stata più volte prorogata. Da ultimo, con il d.l. n. 50/2022 e con il d.l. n. 115/2022, è stata estesa al terzo e al quarto trimestre 2022. L'Agenzia ha evidenziato che la *ratio* della norma anzidetta – come chiarito nella relazione illustrativa al d.l. n. 130/2021 – è quella di mitigare gli aumenti del costo del gas che si verificheranno nei prossimi mesi a causa di congiunture internazionali. L'applicazione dell'aliquota Iva ridotta del 5%, riguarda pertanto, sia le somministrazioni di gas metano per usi civili e industriali ordinariamente assoggettate all'aliquota del 10% sia quelle per usi civili e industriali ordinariamente assoggettate all'aliquota del 22%. Inoltre, la relativa relazione tecnica ha chiarito ulteriormente che "la disposizione riduce l'aliquota Iva applicabile alle somministrazioni di gas metano per usi civili e industriali. Per quanto riguarda gli usi civili con la disposizione in esame si intende ridurre al 5% l'aliquota Iva applicabile alle somministrazioni di gas metano, (...), indipendentemente dallo scaglione di consumo". La norma in commento – sottolineano le Entrate – va letta congiuntamente con il successivo comma 2, in cui si attribuisce mandato all'Arera-Autorità di regolazione per energia, reti e ambiente, di ridurre le aliquote relative agli oneri generali di sistema. Nella stessa direzione va anche l'art. 1-*quater* del d.l. n. 50 del 2022. Dalla lettura congiunta del tutto emerge la generale volontà del legislatore di ridurre il più possibile il costo "complessivo" della bolletta a carico dell'utente finale. Alla luce di ciò, l'Agenzia conclude che "poiché la normativa temporanea emergenziale – espressamente derogando alla disciplina Iva ordinariamente prevista – va nella direzione della maggiore riduzione possibile del costo finale del gas per gli utenti e nessuna differenziazione di aliquota per i diversi scaglioni di consumo, non rendendosi dunque necessario distinguere la parte di consumi di gas per usi civili eccedente il limite di 480 mc per assoggettarla all'aliquota ordinaria, l'aliquota agevolata del 5% si applica all'intera fornitura del gas resa all'utente finale e contabilizzata nelle fatture emesse nel periodo in cui resterà in vigore la norma temporanea".

### 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**.