

FISCO E IMMOBILI

Tassazione della cd. clausola penale nel contratto di locazione

LOCAZIONE

In diversi *Focus* (cfr., tra gli altri, *Focus Confedilizia* n. 10 del 17.3.2023 e n. 24 del 30.6.2023) si è trattato della tassabilità o meno della clausola penale inserita in un contratto di locazione. Adesso arriva un'importante sentenza della Corte di Cassazione e precisamente la n. 30983 del 7.11.2023.

I supremi giudici – su ricorso dell'Agenzia delle entrate avverso la sentenza della Commissione tributaria regionale della Lombardia n. 3216/2020 – hanno accolto la tesi favorevole al contribuente (la clausola non è tassabile in via autonoma), respingendo il ricorso dell'Amministrazione finanziaria che invece sostiene il contrario e invia ai locatori atti di accertamento per il mancato pagamento dell'imposta suppletiva di registro.

Nell'occasione la Cassazione ha pronunciato il seguente principio di diritto:

"Ai fini di cui all'art. 21 d.P.R. 131/86, la clausola penale (nella specie inserita in un contratto di locazione) non è soggetta a distinta imposta di registro, in quanto sottoposta alla regola dell'imposizione della disposizione più onerosa prevista dal secondo comma della norma citata".

"Bonus colonnine", anno 2023: domande dal 9 novembre al 23 novembre

BONUS FISCALI

Dopo le domande di contributo relative al "bonus colonnine" per l'anno 2022 (cfr. *Focus Confedilizia* n. 36 del 20.10.2023), è ora possibile presentare le domande di concessione ed erogazione del contributo, che riguardano l'acquisto e la posa in opera delle infrastrutture di ricarica effettuati dall'1.1.2023 al 23.11.2023. La piattaforma informatica *online* – disponibile sul sito www.invitalia.it – è stata infatti aperta alle ore 12 del 9.11.2023 e lo resterà fino alle ore 12 del 23.11.2023.

La misura in questione – che può essere richiesta dagli utenti domestici, cioè persone fisiche residenti in Italia e i condomini – consiste in un contributo pari all'80% del prezzo di acquisto e posa delle infrastrutture per la ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica (come ad esempio colonnine o *wall box*).

Il limite massimo del contributo è pari a 1.500 euro per gli utenti privati e fino a 8.000 euro in caso di installazione sulle parti comuni degli edifici condominiali.

L'accesso potrà essere effettuato tramite sistema pubblico di identità digitale (SPID), carta d'identità elettronica (CIE) o carta nazionale dei servizi (CNS). Una volta effettuato l'accesso si può procedere alla compilazione del modulo elettronico seguendo la procedura guidata.

Per informazioni e chiarimenti è possibile contattare Invitalia, che gestisce la misura per conto del Ministero: compilando il modulo *online* oppure telefonando al numero verde gratuito 800.77.53.97 (dal lunedì al venerdì dalle 9 alle 18).

Le risorse a disposizione per il 2023 sono pari a 40 milioni di euro.

FISCO E IMMOBILI

SUCCESSIONI E DONAZIONI

Coacervo successorio e donativo

Con la circolare n. 29/E del 19.10.2023, l'Agenzia delle entrate ha trattato il tema dell'istituto del cd. coacervo (o cumulo) successorio del *donatum* con il *relictum* (ex art. 8, comma 4, del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni-TUS), che comporta la riunione fittizia del valore attualizzato delle donazioni effettuate in vita dal *de cuius* agli eredi e legatari (cd. *donatum*) con il valore dell'asse ereditario (cd. *relictum*).

Le Entrate hanno affrontato tale argomento in quanto – a seguito del “ripristino”, a decorrere dal 29.11.2006, dell'imposta sulle successioni e donazioni, e delle modifiche apportate dall'art. 69 della legge n. 342/2000 alla struttura dell'imposte anzidette – era sorto un problema interpretativo sulla persistenza o meno di tale istituto nel nostro ordinamento.

Con il provvedimento di prassi in commento, l'Agenzia delle entrate ha ora recepito l'orientamento della giurisprudenza di legittimità secondo il quale “il coacervo ‘successorio’ è un istituto ‘implicitamente abrogato’ per incompatibilità applicativa con il nuovo sistema delle aliquote proporzionali introdotto dall'articolo 69 della legge n. 342 del 2000, che ha sostituito il sistema delle aliquote progressive per scaglioni, per cui tale istituto non può più essere applicato né per determinare le aliquote, né ai fini del calcolo delle franchigie”.

La circolare n. 29/E fornisce inoltre indicazioni anche con riferimento al cd. coacervo (o cumulo) donativo di cui all'art. 57, comma 1, del TUS, che comporta la riunione fittizia del valore attualizzato delle donazioni anteriormente effettuate dal donante a favore del donatario con il valore globale netto dei beni e dei diritti oggetto della donazione. In particolare ed in considerazione dell'orientamento espresso dalla giurisprudenza di legittimità, le Entrate hanno per questa fattispecie chiarito che, ai soli fini dell'imposta di donazione, l'istituto del coacervo donativo continua a trovare applicazione, ma dallo stesso vanno escluse le donazioni poste in essere tra il 25.10.2001 e il 28.11.2006, periodo in cui la disciplina relativa all'imposta sulle successioni e donazioni risultava abrogata.

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

SUCCESSIONI E DONAZIONI

Aggiornamento modello di dichiarazione di successione e domanda di volture catastali

Con il provvedimento dell'8.11.2023, l'Agenzia delle entrate ha provveduto ad effettuare l'aggiornamento del modello di dichiarazione di successione e domanda di volture catastali, delle relative istruzioni nonché delle specifiche tecniche per la loro trasmissione telematica.

Ciò si è reso necessario al fine di adeguare il modello dichiarativo ai recenti chiarimenti interpretativi intervenuti con la circolare n. 29/E del 19.10.2023 sul trattamento del coacervo successorio e donativo (cfr. altro articolo in questo numero del *Focus*).

La circolare infatti recepisce l'orientamento della giurisprudenza di legittimità secondo cui l'istituto del coacervo successorio deve ritenersi superato, con la conseguenza che lo stesso non può considerarsi applicabile né per determinare le aliquote di imposta né ai fini del calcolo delle franchigie in materia successoria.

In ragione di tale novità, è stato eliminato dal modello lo specifico quadro dedicato agli atti a titolo gratuito tra cui le donazioni effettuate in vita dal defunto a favore degli eredi e legatari (Quadro ES). Dal 9.11.2023 sono disponibili, sul sito Internet www.agenziaentrate.gov.it, i prodotti di compilazione e controllo per la predisposizione del modello di dichiarazione di successione.

Con il provvedimento in questione è stato infine previsto che "per agevolare i contribuenti e gli operatori" fino al 9.1.2024 è comunque possibile trasmettere le dichiarazioni di successione già predisposte e controllate utilizzando la precedente versione dei rispettivi prodotti *software*, che necessitano del solo invio all'Agenzia delle entrate.



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**.