

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

**Bonus colonnine, anno 2022:
domande dal 19 ottobre
al 2 novembre**

Dalle ore 12 del 19.10.2023 alle ore 12 del 2.11.2023 è possibile presentare allo sportello *online* – disponibile sul sito www.invitalia.it – la domanda di contributo per l'acquisto e l'installazione di infrastrutture di potenza *standard* per la ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica effettuati dal 4.10.2022 al 31.12.2022 dagli utenti domestici, vale a dire dalle persone fisiche residenti in Italia e dai condomini (*ex* lettera *f-bis*), comma 1, art. 2, d.p.c.m. 6.4.2022, introdotta dal d.p.c.m. 4.8.2022). Con il decreto del Ministero delle imprese e del made in *Italy* del 2.10.2023 sono state poste le regole su come richiedere tali contributi, che sono previsti per l'acquisto delle colonnine elettriche di ricarica da parte degli utenti domestici e sono pari all'80% del prezzo di acquisto e posa in opera delle stesse nel limite massimo di 1.500 euro per persona fisica e di 8.000 euro in caso di posa in opera sulle parti comuni degli edifici condominiali.

La domanda per il bonus colonnine deve essere compilata esclusivamente in forma elettronica, utilizzando la piattaforma informatica anzidetta e il richiedente – che deve essere in possesso di un indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) – deve inserire, a pena di inammissibilità, tutte le informazioni richieste dalla piattaforma informatica, nonché allegare il modulo di domanda e la documentazione necessaria.

In breve, l'*iter* di presentazione della domanda in questione è articolato nelle seguenti fasi:

- 1) accesso tramite sistema pubblico di identità digitale (SPID), carta d'identità elettronica (CIE) o carta nazionale dei servizi (CNS) all'apposita procedura *online*; 2) inserimento delle informazioni richieste per la compilazione della domanda; 3) generazione del modulo di domanda sotto forma di "pdf" immodificabile contenente le informazioni e i dati forniti dal richiedente; 4) caricamento del modulo di domanda e degli allegati e conseguente rilascio del "codice di predisposizione domanda" necessario per l'invio della stessa; 5) rilascio dell'attestazione di avvenuta presentazione della domanda, in formato "pdf" immodificabile, da parte della piattaforma informatica, con indicazione della data e dell'orario di invio telematico della stessa domanda.

Il termine finale per la presentazione della richiesta del bonus – per il quale sono stati stanziati 40 milioni di euro per l'anno 2022 – può essere anticipato nel caso di esaurimento delle risorse finanziarie disponibili.

I termini di apertura e chiusura per le domande relative alle installazioni effettuate nel 2023 (per le quali sono stati stanziati ulteriori 40 milioni di euro) verranno invece comunicati successivamente.

CONTINUA

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

Proroga superbonus per le cd. "villette"

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 236 del 9.10.2023 la legge 9.10.2023, n. 136 di conversione, con modificazioni, del decreto-legge 10.8.2023, n. 104, recante disposizioni urgenti a tutela degli utenti, in materia di attività economiche e finanziarie e investimenti strategici. È diventata, quindi, definitiva la disposizione con cui si è 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% (cfr. *Focus Confedilizia* n. 30 dell'8.9.2023).

Dall'1.1.2024 per tali tipologie di intervento non sarà più possibile utilizzare il superbonus (neanche nella formula ridotta prevista per il 2023), ma si potranno utilizzare fino al 31.12.2024 i bonus tradizionali potenziati (quali per esempio il bonus ristrutturazioni con percentuale della detrazione al 50% su un massimale di spesa pari a 96.000 euro). Oppure, per le spese sostenute fino al 31.12.2025, si potrà utilizzare il bonus al 75% per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

ICI - IMU

Variazione classamento e termini di accertamento delle imposte

Con ordinanza n. 28458, depositata il 12.10.2023, la Corte di cassazione, sez. tributaria, segna una netta demarcazione tra data di efficacia delle variazioni della rendita catastale e termini di decadenza per l'accertamento da parte dell'Ufficio.

Avvalendosi dei poteri di cui all'art. 1, comma 336, l. 30.12.2004, n. 311, un Comune riscontrava la destinazione a studio professionale di un'unità accatastata come abitativa e invitava - nel 2009 - i contribuenti, che vi provvedevano immediatamente mediante procedura DOCFA, ad effettuare la variazione catastale. Sulla base di tale nuova rendita catastale l'Ufficio emetteva avvisi di accertamento ai fini ICI per gli anni 2000 - 2009. Invero, tra le righe, si legge che erano stati emessi avvisi anche per gli anni 1997-1999, peraltro annullati in autotutela.

Prevede infatti il successivo comma 337 che in deroga alle vigenti disposizioni - cioè in deroga all'art. 74 della l. n. 342 del 2000 - le rendite catastali dichiarate o comunque attribuite a seguito della notificazione della richiesta del Comune di cui al comma 336 producono effetto fiscale a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo alla data cui riferire la mancata presentazione della denuncia catastale, indicata nella richiesta notificata dal Comune, ovvero, in assenza della suddetta indicazione, dal 1° gennaio dell'anno di notifica della richiesta del Comune stesso. È presumibile che secondo l'Ufficio la variazione di destinazione sia intervenuta nell'anno 2000.

I contribuenti non hanno contestato in giudizio né la variazione di categoria catastale né la sua decorrenza, ma il fatto che siano stati emessi avvisi di accertamento per ben 10 annualità, in spregio di ogni termine di decadenza dell'azione di accertamento degli Uffici.

Al riguardo, l'art. 1, comma 161, l. 27.12.2006, n. 296, in materia di accertamento dei tributi locali, dispone che gli avvisi di accertamento in rettifica e d'ufficio devono essere notificati, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui la dichiarazione o il versamento sono stati o avrebbero dovuto essere effettuati.

CONTINUA

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

ICI - IMU

Dall'esame delle due norme sopra citate, osserva la Cassazione, si evince che il comma 337 dispone in deroga esclusivamente all'effetto fiscale delle nuove rendite catastali ma non incide sulla retroattività del potere di accertamento (di cui infatti non vi è traccia nella norma).

Con parole più dirette, l'ordinanza afferma, che non si deve confondere la data di aggiornamento del classamento catastale (2009) con la data di rilevazione della discrasia tra classamento catastale e situazione di fatto (2000), e che pertanto, nel momento in cui l'Ufficio ha emesso gli avvisi (2010), il potere di accertamento era decaduto per le annualità 2000-2004, essendo appunto già decorsi più di cinque anni per dette annualità. Viene quindi accolto il ricorso dei contribuenti - con riferimento agli anni dal 2000 al 2004 - e cassata la sentenza della Commissione tributaria regionale che sul punto aveva respinto il loro appello. Desta sconcerto constatare che sono trascorsi 14 anni e che sono stati necessari ben tre gradi di giudizio prima di vedere accolto il riconoscimento di un ovvio principio di correttezza nel rapporto tra enti impositori e contribuenti, cioè la certezza dei termini di accertamento da parte dell'Ufficio.

IMU

Accertamento non sanabile

Con la sentenza n. 900, depositata il 14.7.2022 e ottenuta grazie alla Confedilizia di Lucca, la Commissione tributaria regionale della Toscana - in conformità con quanto statuito dal giudice di *prime cure* - ha ribadito il principio per cui un accertamento non sufficientemente motivato è da intendersi come atto "privo di idonea motivazione" e quindi non sanabile.

Nella fattispecie concreta il Comune aveva contestato al contribuente "l'omesso/parziale versamento" dell'Imu relativamente a 4 immobili, con 3 avvisi (relativi agli anni 2014, 2015 e 2016), dai quali non era possibile comprendere le ragioni dell'accertamento e a quali delle unità immobiliari delle quattro riportate nell'avviso, si riferisse l'accertamento stesso. La Commissione tributaria di primo grado, adita dal contribuente, gli aveva dato ragione, evidenziando che "dall'esame degli atti impugnati è agevole rilevare che in essi sono elencati quattro immobili, con i relativi estremi catastali e con l'indicazione dell'Imu dovuta in acconto e a saldo, con l'aliquota approvata dal Comune e la percentuale di possesso in capo al contribuente.

Il totale del dovuto è stato confrontato con quanto versato dal contribuente. La differenza costituisce l'importo dell'Imu addebitata. Su tale ammontare è stata calcolata e irrogata la sanazione del 30% per 'omesso/parziale versamento'.

Gli atti impugnati non riportano ulteriori informazioni oltre queste.

Da tali avvisi non è possibile comprendere per quale o per quali delle quattro unità immobiliari sia stata corrisposta una imposta inferiore a quanto il Comune ritiene essere dovuto. Né è possibile capire quali siano le ragioni per cui i versamenti effettuati dal contribuente siano da ritenersi parziali o addirittura omessi (non si precisa quale delle due ipotesi nella fattispecie ricorra).

"In sostanza - avevano concluso i giudici di primo grado - dal contenuto degli avvisi di accertamento, il contribuente non poteva essere in grado di evincere con immediatezza i motivi addotti dal Comune a giustificazione della pretesa fiscale.

Ne risulta una evidente carenza di motivazione degli atti originariamente notificati al contribuente, non sanabile con le successive interlocuzioni tra le parti".

CONTINUA

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

IMU

Successivamente, anche i giudici di appello a cui il Comune si era rivolto, con la sentenza di cui sopra, hanno dichiarato infondato e quindi respinto l'appello in quanto "la sentenza (...) ha correttamente ritenuto che gli accertamenti (identici per i tre anni) non fossero motivati in maniera sufficiente per permettere al contribuente di comprendere quali ne fossero le ragioni fondanti. Ed invero, gli accertamenti hanno ad oggetto 4 immobili (...), per i quali è indicata la somma che il Comune ritiene che debba essere corrisposta. È poi presente un riepilogo (...) complessivo che, senza distinguere immobile per immobile, indica le somme già pagate - nei termini - dal contribuente (circa $\frac{3}{4}$ della pretesa) e, per differenza, quanto ancora asseritamente dovuto. Nella fattispecie, pertanto, non c'è alcuna possibilità di comprendere le ragioni poste base dell'accertamento".

La Commissione tributaria regionale nell'occasione ha pure tenuto a precisare che caso diverso sarebbe stato quello di un contribuente che non abbia pagato alcunché. Infatti, in questa ipotesi, hanno spiegato i magistrati, "l'accertamento dovrebbe ritenersi sufficientemente motivato (tu sei proprietario dell'immobile così censito, con tale rendita, come tale tenuto al pagamento dell'Imu, che non hai minimamente pagato). Qui, invece, il contribuente ha effettuato un pagamento asseritamente minore rispetto al dovuto, ma non è dato comprendere innanzitutto in relazione a quale degli immobili e, soprattutto, perché il pagamento sarebbe stato insufficiente. L'atto, dunque, è privo di idonea motivazione.

Né è sostenibile la tesi per cui, poiché il contribuente, per scrupolo, in sede di accertamento per adesione, ha esperito le proprie difese su tutti gli immobili, producendo una perizia attestante lo stato degli stessi, allora l'accertamento sarebbe motivato. È evidente, infatti, che l'esistenza o meno di una (sufficiente) motivazione va valutata *ex ante* e non alla luce delle difese successivamente svolte, che possono al più confermare l'esistenza della motivazione, ma non certo supplire alla sua mancanza".



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**.