

## FISCO E IMMOBILI

### BONUS FISCALI

**Sismabonus acquisti,  
utilizzo da parte di società  
acquirente collegata  
alla venditrice**

La presenza di un legame o di una relazione societaria tra il venditore e l'acquirente non preclude la possibilità per l'acquirente di unità immobiliari antisismiche di godere del sismabonus acquisti previsto dall'art. 16, comma 1-*septies*, del d.l. n. 63/2013 sia quando i soci dell'azienda acquirente siano identici a quelli dell'azienda venditrice sia quando l'azienda acquirente sia collegata ex art. 2359, comma 3, c.c. con l'azienda venditrice e anche nel caso in cui solo alcune delle persone coinvolte nell'azienda acquirente siano le stesse dell'azienda richiedente, anche se le due aziende non sono collegate sempre ex art. 2359, comma 3, c.c.

Questo è il punto più rilevante della risposta all'interpello dell'Agenzia delle entrate n. 398 pubblicato il 27.7.2023 e relativo al caso di un edificio in area sismica demolito e ricostruito con riduzione della classe di rischio sismico da un'impresa di costruzione e rinnovamento che cede le 51 unità immobiliari residenziali risultanti, destinate all'uso turistico, ad un'altra azienda che rientra in uno dei casi sopra citati.

Il comma 1-*septies* dell'art. 16 del d.l. n. 63/2013 afferma, infatti, che la detrazione Irpef/Ires è dovuta anche all'acquirente di singole unità immobiliari situate in edifici ubicati nelle aree a rischio sismico 1, 2 e 3 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 28.4.2006, n. 3519 che sono stati interamente oggetto di demolizione e ricostruzione, al fine di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente (ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento), da parte di imprese di costruzione o rinnovamento, che hanno provveduto alla vendita dell'unità immobiliare entro 30 mesi dalla data di fine lavori (la risposta n. 398/2023 contiene anche il precedente termine di 18 mesi dalla fine dei lavori entro cui cedere le unità immobiliari che è stato modificato dall'art. 119, comma 10-*quater*, del d.l. n. 34/2020).

L'Agenzia delle entrate arriva a questa conclusione sottolineando che la norma in discussione, oltre a non identificare caratteristiche specifiche che l'acquirente deve possedere, "dal punto di vista della *ratio* [...] essendo volta a promuovere la sicurezza e la stabilità di tutti gli edifici, sia utilizzati come abitazioni che destinati a sede di attività produttive, professionali, o commerciali, deve avere una applicazione il più ampia possibile, purché coerente con le disposizioni normative".

Questa motivazione, direttamente legata alla *ratio* della norma, che impone "un'applicazione il più ampia possibile, purché coerente con le disposizioni normative", fa supporre che per l'Agenzia delle entrate, una volta rispettato ciò che è previsto dalle disposizioni normative (in termini di tempi, tipologia degli interventi effettuati, posizione degli immobili e riduzione della classe di rischio sismico), nessun altro tipo di "controllo fiscale" debba essere eseguito, escludendo quindi valutazioni riguardanti possibili abusi del diritto secondo l'art. 10-*bis* della l. n. 212/2000 (che, in realtà, non vengono menzionati nella risposta, come spesso accade invece in risposte su altre tematiche che, pur accogliendo l'argomento favorevole al contribuente, esprimono la subordinazione di tali risposte al fatto che non si riscontrino in fase di accertamento profili di abuso del diritto).

La questione rimane molto delicata perché solo un intervento interpretativo di portata più generale (come una circolare o una risoluzione), che presenti un'esclusione esplicita e inequivocabile della possibilità di contestare l'abuso del diritto in relazione a casistiche che rispettano le disposizioni normative del comma 1-*septies* dell'art. 16 in commento, potrebbe davvero far sentire i contribuenti adeguatamente protetti da possibili azioni in questo senso da parte dei singoli uffici territoriali delle Entrate in fase di accertamento.

## FISCO E IMMOBILI

### IMU

#### Fattispecie di immobili con aliquote Imu diversificate

Il decreto 7.7.2023 del Ministero dell'economia e delle finanze, ai fini Imu, individua le seguenti fattispecie di immobili per i quali i Comuni possono fissare delle specifiche aliquote e cioè:

- abitazione principale di categoria catastale A/1, A/8 e A/9;
- fabbricati rurali ad uso strumentale;
- fabbricati appartenenti al gruppo catastale D;
- terreni agricoli;
- aree fabbricabili;
- altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D).

Nel decreto viene precisato che le differenziazioni di aliquota all'interno di ciascuna delle fattispecie sopra elencate possono essere effettuate esclusivamente con riferimento alle condizioni indicate nell'allegato A del decreto stesso.

In ogni caso le diversificazioni devono essere attuate nel rispetto dei criteri generali di ragionevolezza, adeguatezza, proporzionalità e non discriminazione.

Peraltro, come precisa l'allegato A, per

- le abitazioni principali di categoria catastale A/1, A/8 e A/9, e per
- i fabbricati rurali ad uso strumentale

non è consentita l'introduzione di alcuna differenziazione all'interno della fattispecie.

Per tutte le altre fattispecie sono invece previste numerose possibilità di diversificazione.

Limitandoci in questa sede alla fattispecie degli "altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)" si possono distinguere le seguenti condizioni per le quali il Comune può deliberare un'aliquota differente: abitazione locata o in comodato, abitazione destinata a struttura turistico-ricettiva, abitazione a disposizione, immobile appartenente alla categoria A10, B, C, fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali o posseduti dagli IACP o da enti con finalità similari.

Nell'ambito di ciascuna delle predette condizioni poi si possono compiere altre diversificazioni; ad esempio, per le abitazioni locate o in comodato si può diversificare: per tipo di contratto, per categorie catastali, per durata del contratto, per condizioni del locatario/comodatario, se il locatario/comodatario non sia titolare di proprietà o altro diritto reale di godimento su immobili, per destinazione d'uso, per reddito Isee del comodatario non superiore a (€), se di proprietà di Onlus o enti del terzo settore.

Nell'ambito del tipo di contratto di locazione o comodato sono poi possibili le seguenti opzioni: locazione; locazione a canone libero; locazione ai sensi dell'art. 2, commi 3, della legge n. 431/1998 e s.m.i.; locazione a studenti ai sensi dell'art. 5, comma 2, della legge n. 431/1998 e s.m.i.; se in comodato d'uso gratuito, con o senza contratto registrato.

Come sembra emergere da una prima lettura, il provvedimento con l'allegato dovrebbero consentire una migliore intellegibilità, da parte dei contribuenti e dei rispettivi consulenti, delle aliquote vigenti, senza peraltro limitare le possibilità di diversificazione da parte dei Comuni.



# I focus di CONFEDILIZIA

## FISCO E IMMOBILI

### IMU

#### Decreto su diversificazione aliquote

Con il decreto 7.7.2023 del Ministero dell'economia e delle finanze, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 172 del 25.7.2023, è stata data attuazione a quanto disposto dai commi 756 e 757 dell'art. 1, della l. n. 160/2019, individuando tra l'altro le fattispecie in base alle quali i Comuni possono diversificare le aliquote dell'imposta municipale propria (Imu).

La norma prevede che, a decorrere dall'anno 2024 – data fissata dal citato decreto – i Comuni possono diversificare le aliquote esclusivamente con riferimento alle fattispecie individuate con il medesimo decreto. In ogni caso, anche se non si intenda diversificare le aliquote, la delibera di approvazione delle aliquote deve essere redatta accedendo all'applicazione disponibile nel Portale del federalismo fiscale che consente, di elaborare il "prospetto delle aliquote", secondo le indicazioni del decreto stesso.

Il decreto stabilisce altresì le modalità di elaborazione e di successiva trasmissione al Dipartimento delle finanze del Mef del relativo prospetto. Viene inoltre stabilito che per il primo anno di applicazione obbligatoria del prospetto anzidetto – in deroga all'art. 1, comma 169, della legge n. 296/2006 e all'art. 1, comma 767, terzo periodo, della legge n. 160/2019 – in mancanza di una delibera approvata secondo le modalità e pubblicata nei termini, si applicano le aliquote di base previste dai commi da 748 a 755 del citato art. 1 della l. n. 160/2019.

Le aliquote stabilite dai Comuni nel prospetto hanno effetto per l'anno di riferimento, a condizione che lo stesso sia pubblicato sul sito Internet del Dipartimento delle finanze entro il 28 ottobre dello stesso anno; in caso di mancata pubblicazione entro il 28 ottobre, si applicano le aliquote vigenti nell'anno precedente, salvo quanto stabilito per il primo anno di applicazione delle nuove regole, nel quale, in mancanza di delibera approvata secondo quanto sopra indicato, si applicano le aliquote di base previste dalla legge. Ne consegue che i Comuni non potranno più fissare aliquote diversificate, al di fuori delle fattispecie individuate dal decreto e/o elaborate con modalità diverse da quelle previste dal decreto stesso.



### 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**.