

## FISCO E IMMOBILI

### BONUS FISCALI

#### Superbonus: sconto in fattura e cessione del credito nel 2024

Con interrogazione n. 5-01516 del 24.10.2023, l'on. Emiliano Fenu, primo firmatario, con altri parlamentari, aveva chiesto al Ministro dell'economia e delle finanze – alla luce delle dichiarazioni fatte in merito al superbonus dal Ministro Giorgetti nel corso della conferenza stampa del 16.10.2023 di presentazione del disegno di legge di bilancio e di quanto poi successivamente comunicato dal consigliere del Ministro Enrico Zanetti – di confermare “l'applicazione, quantomeno per l'anno 2024, dello sconto in fattura e della cessione dei crediti agli interventi superbonus con aliquota al 70 per cento che, come da legislazione vigente, sono già ammessi in deroga al divieto di cessione e sconto”.

Con risposta scritta, pubblicata il 24 ottobre scorso, il Ministero ha precisato (e riepilogato) quanto di seguito riassunto.

Per gli interventi rientranti nel superbonus, nell'anno 2024, la detrazione spetta nella misura del 70% per le spese sostenute dai condomini e dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, con riferimento agli interventi su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale, dalle organizzazioni di volontariato e dalle associazioni di promozione sociale; del 110% per le spese sostenute per interventi effettuati su edifici residenziali o unità immobiliari a destinazione abitativa per i quali sia stato accertato il nesso causale tra danno dell'immobile ed evento sismico, situati in uno dei Comuni di cui alle regioni interessate da eventi sismici per le quali è stato dichiarato lo stato di emergenza (comma 8-ter dell'art. 119, d.l. n. 34/2020 come convertito); del 110% per le spese sostenute per interventi contemplati dal comma 10-bis dell'art. 119 anzidetto ed effettuati dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (e assimilate), che svolgono attività di prestazione di servizi socio-sanitari assistenziali negli immobili adibiti a strutture sanitarie.

Il d.l. n. 11/2023, come convertito, ha introdotto, per gli interventi superbonus un generalizzato divieto di esercizio dell'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito d'imposta. Dal 17.2.2023, quindi, i beneficiari della misura possono fruire esclusivamente della detrazione in dichiarazione dei redditi. Tuttavia, l'art. 2 anzidetto ha previsto la possibilità di continuare a esercitare l'opzione per lo sconto in fattura e per la cessione del credito in relazione alle spese sostenute per gli interventi superbonus per i quali alla data del 16.2.2023 risulti: a) presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) nei casi di interventi diversi da quelli effettuati dai condomini; b) adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e risulti presentata la CILA nei casi d'interventi effettuati dai condomini; c) presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo per gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici. È stata altresì prorogata la cennata possibilità anche in relazione agli interventi effettuati, alla data del 16.2.2023, dai soggetti di cui alle lettere c), d) e d-bis) del comma 9 dell'art. 119, d.l. n. 34/2020 come convertito (Iacp, cooperative a proprietà indivisa, organizzazioni non lucrative di utilità sociale, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale), per particolari interventi.

Pertanto – ha concluso il Ministero – per i suddetti lavori ammessi al superbonus, ricorrendo determinate condizioni, l'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito è prevista anche per il 2024.

## FISCO E IMMOBILI

### REDDITI

#### Decorrenza degli effetti di un accordo di riduzione del canone

In un precedente Focus (cfr. *Focus Confedilizia* n. 6 dell'8.6.2021) si è trattato della decorrenza degli effetti di un accordo di riduzione del canone; in quella sede si è data notizia dell'ordinanza n. 3756 del 12.2.2021 con la quale la Cassazione ha affermato che l'accordo di riduzione di un canone di locazione assume valore dinanzi al Fisco solo dal momento in cui esso acquisisce data certa mediante registrazione; ne consegue che un accordo di riduzione relativo al 2010, sottoscritto il 15.2.2011 e registrato il 15.3.2011, ha effetto solo dalla data della registrazione e senza effetto retroattivo, ai fini del reddito da indicare in dichiarazione.

L'Agenzia delle entrate aveva esaminato la problematica con la risoluzione n. 60/E del 28.6.2010, precisando tra l'altro che, per riconoscere gli effetti dell'accordo ai fini delle imposte sui redditi, dell'Iva e dell'imposta di registro (a decorrere dall'annualità successiva), può rispondere ad esigenze probatorie la necessità di attribuire all'atto di modifica contrattuale la data certa di fronte ai terzi.

Ma tale data certa sembrava riferita all'esistenza del documento, non al contenuto e ai termini dell'accordo. In ogni caso, nella citata risoluzione – pur essendo emessa a seguito di un interpello – non era citata chiaramente la decorrenza degli effetti della registrazione, nei termini espressi dalla suddetta ordinanza della Cassazione.

Con la sentenza n. 135 depositata il 31.1.2023, la Corte di giustizia tributaria di secondo grado del Veneto, sede di Verona, si è pronunciata in senso favorevole al contribuente in merito ad un contratto di locazione per il quale le parti avevano convenuto una riduzione del canone mensile, con decorrenza dall'1.1.2014, mediante una scrittura privata sottoscritta in data 23.4.2014, e registrata l'8.7.2014.

Al riguardo le Entrate hanno dapprima emesso l'avviso di accertamento rettificando i canoni dichiarati per l'intero anno 2014, e poi hanno accolto in autotutela una revisione dello stesso, riconoscendo la riduzione a decorrere dalla data di registrazione della scrittura privata.

Con la sentenza in esame, la Corte di giustizia tributaria veneta ha osservato che la facoltà di rinegoziazione "non può essere contestata dall'Ufficio rientrando nell'ambito dell'autonomia negoziale" delle parti.

Le nuove pattuizioni – hanno precisato i giudici – "hanno efficacia dalla loro sottoscrizione e possono avere effetti retroattivi, come nel caso di specie, valendo l'accordo dei contraenti. La registrazione non ha quindi effetto costitutivo bensì meramente pubblicistico valendo come elemento di prova al fine di consentire certezza legale alla riduzione operata che peraltro può essere provata anche in altro modo.

Nel caso di specie, circostanza non contestata, il conduttore titolare di partita Iva ha dedotto quale costo passivo il canone di locazione così come determinato con l'accordo intervenuto con parte locatrice. Tale circostanza costituisce elemento sufficiente per confermare tempi e modalità di applicazione della rinegoziazione del contratto di locazione. Il locatore quindi non può essere tassato su redditi non conseguiti."

Per la precisione, bisogna notare che trattasi di redditi non conseguiti, in quanto giuridicamente non maturati, per effetto dell'accordo di rinegoziazione del canone.

L'appello delle Entrate è stato pertanto respinto e è stata così confermata la decisione di primo grado, favorevole al contribuente.

# I focus di CONFEDILIZIA

## FISCO E IMMOBILI

### REDDITI

#### Cedolare secca: proroga del secondo acconto per taluni titolari di partita Iva

Con l'art. 4 del d.l. 18.10.2023, n. 145 (in corso di conversione in legge), è stata disposta la proroga dal 30.11.2023 al 16.1.2024 del termine di versamento della seconda rata di acconto, per le persone fisiche titolari di partita Iva che nel periodo d'imposta precedente (dichiarazione redditi per il 2022 presentata nel 2023) dichiarano ricavi o compensi di ammontare non superiore a centosettantamila euro.

Si coglie l'occasione per ricordare in sintesi che per la generalità dei contribuenti il versamento degli acconti è modulato in due rate, la prima delle quali da versare insieme al saldo dell'anno precedente (a giugno, e può essere rateizzato fino a novembre), la seconda da versare entro il 30 novembre. Inoltre, per la generalità dei contribuenti, la prima rata d'acconto è pari al 40% dell'imposta dovuta per l'anno precedente (se di importo superiore a 51,65 euro) e, pertanto, la seconda rata è pari al restante 60%. Tuttavia, i soggetti Iva effettuano il versamento in due rate pari al 50% ciascuna, anziché nella misura del 40% e del 60%. Sono definiti "soggetti Iva" gli esercenti arti o professioni e le imprese che esercitano attività per le quali sono approvati gli Indici sintetici di affidabilità fiscale (cd. Iva) e che dichiarano ricavi o compensi di ammontare non superiore al limite stabilito, per ciascun indice, dal relativo decreto di approvazione (in linea di massima pari a 5.164.569 euro). I predetti soggetti Iva effettuano il versamento dell'acconto di tutte le imposte dovute in base alla dichiarazione dei redditi (quali Irpef, cedolare secca, regime forfetario, Ivie, Ivafe, ecc.) in due rate del 50% ciascuna.

Ne consegue che, ad esempio, i possessori di redditi da locazione, soggetti ad Irpef o a cedolare secca:

- se sono anche professionisti o imprenditori soggetti Iva effettuano il versamento degli acconti in due rate nella misura del 50% ciascuna, la seconda delle quali (prima della modifica di cui al citato d.l. n. 145) entro il 30 novembre;
- se non sono soggetti Iva effettuano il versamento degli acconti in due rate nella misura rispettivamente del 40 e del 60%, con versamento della seconda entro il 30 novembre.

A questo quadro si aggiunge ora, solo per le persone fisiche titolari di partita Iva - presumibilmente tutti soggetti Iva - che nel periodo d'imposta precedente dichiarano ricavi o compensi di ammontare non superiore a centosettantamila euro, la proroga del termine del versamento della seconda rata d'acconto dal 30.11.2023 al 16.1.2024, con possibilità di rateizzare il secondo acconto in cinque rate mensili di pari importo, a decorrere dal mese di gennaio, aventi scadenza il giorno 16 di ciascun mese, e con applicazione degli interessi sulle rate successive alla prima. In conclusione, le persone fisiche titolari di partita Iva che nel periodo d'imposta precedente dichiarano ricavi o compensi di ammontare non superiore a centosettantamila euro, effettuano il versamento della seconda rata d'acconto delle imposte dovute in base alla dichiarazione dei redditi (quali Irpef, cedolare secca, regime forfetario, Ivie, Ivafe, ecc.) nella misura del 50% (in quanto presumibilmente anche soggetti Iva) entro il 16.1.2024, con possibilità di rateizzare il secondo acconto in cinque rate mensili.

### 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**.