

FISCO E IMMOBILI

**Attestazioni e visti
di conformità relativi
a interventi
sul patrimonio edilizio**

BONUS FISCALI

L'art. 3-sexies del decreto "Milleproroghe", pur riportando nel titolo solo il riferimento alla detraibilità delle spese per attestazioni, asseverazioni e visti di conformità relativi alle cessioni di credito e allo sconto in fattura per i bonus edilizi diversi dal superbonus, prevede che "le disposizioni di cui all'art. 121, comma 1-ter, lettera b), del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, si applicano anche per le spese sostenute dal 12 novembre 2021 al 31 dicembre 2021". Sulla base del tenore letterale della norma in questione, qualche commentatore ha già ritenuto che dalla stessa – riferendosi all'intera disciplina dettata dal comma 1-ter, lettera b), dell'art. 121 citato, come da ultimo modificata dalla legge di bilancio 2022 – deriverebbe che "anche per le spese sostenute dal 12 novembre 2021 al 31 dicembre 2021" si possa applicare la regola della non obbligatorietà del visto di conformità e delle asseverazioni della congruità delle spese in caso di opere già classificate come attività di edilizia libera (ai sensi dell'art. 6 del Testo unico dell'edilizia, del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 2.3.2018 o della normativa regionale), e agli interventi di importo complessivo non superiore a 10.000 euro, eseguiti sulle singole unità immobiliari o sulle parti comuni dell'edificio, fatta eccezione per il cd. "Bonus facciate".

Tale interpretazione è conforme a quella che vede l'articolo in commento necessario per colmare il vuoto normativo che avrebbe portato ad una disparità di trattamento (obbligatorietà/non obbligatorietà del visto e dell'asseverazione) per le medesime spese a seconda della data del loro sostenimento. A ciò si aggiunga che l'Agenzia delle entrate, oltre che sulla questione della detraibilità delle spese (cfr., *Focus Confedilizia* n. 8 del 25.2.2022), si era già espressa, con una Faq pubblicata sul suo sito Internet, pure su questa problematica, affermando che "per la spesa sostenuta, anche mediante lo sconto in fattura, il 1° dicembre 2021 per i sopra citati interventi agevolabili in edilizia libera o di importo complessivo non superiore a 10.000 euro (come detto, fatta eccezione per gli interventi ammessi al 'Bonus facciate'), non ricorre l'obbligo del visto di conformità e dell'attestazione della congruità delle spese se la comunicazione di cessione è trasmessa all'Agenzia delle entrate a decorrere dal 1° gennaio 2022".



FISCO E IMMOBILI

IMU

Abitazione principale del nucleo familiare

In un precedente intervento (cfr., *Focus Confedilizia* n. 2 del 14.1.2022) si è trattato della modifica apportata dal d.l. 21.10.2021, n. 146, convertito dalla l. 17.12.2021, n. 215, all'art. 1, comma 741, lettera b), della l. 27.12.2019, n. 160, in materia di individuazione di abitazione principale ai fini dell'esclusione da Imu. In particolare è stato disciplinato il caso in cui componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili situati in Comuni diversi, con la specificazione che spetta ai componenti del nucleo familiare la scelta dell'unità da considerare abitazione principale.

Al riguardo si è espresso il parere secondo cui, essendo intervenuta la modifica nel 2021, essa si applichi dal 2021 e pertanto i contribuenti che intendano farla valere sin dal 2021 dovranno darne comunicazione al Comune od ai Comuni interessati mediante dichiarazione da presentare entro il termine del 30.6.2022.

In occasione dell'incontro annuale Telefisco 2022, il Ministero dell'economia e delle finanze ha fornito alcuni interessanti risposte sul tema.

Circa le modalità di comunicazione della "scelta", il Mef ha precisato che la comunicazione deve essere effettuata mediante la dichiarazione Imu da presentare al Comune, barrando il campo 15 (Esenzioni) del modello e riportando nelle annotazioni la frase: "abitazione principale scelta dal nucleo familiare ex art. 1, comma 741, lett. b) della legge n. 160 del 2019". Qualora vi sia discordanza tra gli interessati su quale sia l'abitazione principale, sarà il Comune, quale soggetto attivo del tributo, a dirimere la questione.

Un altro aspetto significativo riguarda gli accertamenti pendenti nonché la possibilità di accertamenti per anni pregressi; non avendo, infatti, la norma una connotazione di norma interpretativa, è possibile che i Comuni effettuino accertamenti anche per anni pregressi ma non ancora accertati, ad esempio per il 2019 ed il 2020.

Al riguardo il Mef, nella medesima risposta, ha espresso parere positivo alla richiesta relativa alla possibilità di accertamento senza applicazione delle sanzioni per obiettiva incertezza della norma tributaria. Infatti l'art. 10, comma 3, della l. n. 212/2000 (Statuto dei diritti del contribuente) dispone che "le sanzioni non sono comunque irrogate quando la violazione dipende da obiettive condizioni di incertezza sulla portata e sull'ambito di applicazione della norma tributaria".



FISCO E IMMOBILI

IMPOSTE

Scrittura privata non registrata di riduzione del canone di locazione

Con l'ordinanza n. 7644 del 9.3.2022, la Corte di Cassazione è intervenuta sul tema della opponibilità o meno al Fisco di una scrittura privata di riduzione del canone di locazione non registrata. Il caso di specie nasce da un avviso di accertamento Irpef con il quale l'Agenzia delle entrate recuperava a tassazione il canone di locazione di pareti ad uso pubblicitario di un immobile. Avverso tale atto ricorreva in giudizio, avanti la Commissione tributaria provinciale, il contribuente deducendo di aver siglato un patto di riduzione del canone. Le Entrate si costituivano sostenendo la non opponibilità del patto in quanto non registrato e non avente data certa.

La sentenza di rigetto della Commissione tributaria provinciale veniva riformata, a favore del contribuente, dalla Commissione regionale e il Fisco si appellava alla Cassazione.

La Suprema Corte non ha ritenuto ammissibili le ragioni giuridiche avanzate dall'Agenzia delle entrate (e cioè che, secondo quanto disposto dall'art. 18, comma 1, d.p.r. n. 131/1986, solo in caso di registrazione, una scrittura privata è opponibile al Fisco, acquisendo data certa), ma ha condiviso e fatto proprio il ragionamento contenuto, per una fattispecie simile a quella in giudizio, nella risoluzione n. 60/E del 28.6.2010 dell'Agenzia entrate. In quella risoluzione, l'Agenzia aveva proprio evidenziato come "il perfezionamento dell'accordo di riduzione del canone può determinare di fatto la diminuzione della base imponibile ai fini dell'imposta di registro (come pure ai fini delle imposte indirette)(...). Pertanto può rispondere ad esigenze probatorie la necessità di attribuire all'atto di modifica contrattuale la data certa di fronte a terzi". Le Entrate avevano poi ricordato che tra i mezzi che l'ordinamento riconosce come idonei ad attribuire la data certa ex art. 2704 del codice civile vi è anche la registrazione ai sensi dell'art. 18 Tuir. Registrazione che non è obbligatoria, ma solo opportuna per esigenze probatorie ai fini della dimostrazione del minor reddito conseguito e quindi della minor imposta dovuta. La Cassazione, condividendo tale assunto, non ha condiviso però la tesi delle Entrate per la quale invece non sarebbe ammissibile alcuna prova diversa dalla registrazione per dimostrare l'esistenza della scrittura privata di riduzione del canone. E ciò, non solo perché è confliggente con i principii di cui alla risoluzione sopra citata, ma anche perché tale tesi non considera che l'art. 2704 del codice civile consente di desumere la data certa della scrittura rispetto ai terzi, oltre che dalla registrazione e da altre situazioni tipiche contemplate dalla norma, anche "dal giorno in cui si verifica un altro fatto che stabilisca in modo egualmente certo l'anteriorità della formazione del documento". Nel caso di specie, la Commissione regionale aveva ritenuto probante, ai fini della dimostrazione della riduzione del canone, la documentazione bancaria prodotta dalla contribuente da cui si evinceva il versamento da parte della locataria di una somma corrispondente al canone ridotto. Per tali motivi, la Cassazione ha dichiarato inammissibile il ricorso dell'Agenzia, condannandola pure al pagamento delle spese del giudizio di legittimità.

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

COMUNICAZIONI

Certificazioni Uniche 2022 Termine del 16.3.2022

Si segnala che il giorno 16.3.2022 scade il termine per trasmettere telematicamente all'Agenzia delle entrate le Certificazioni Uniche 2022, riportanti i dati fiscali e previdenziali relativi alle certificazioni lavoro dipendente, assimilati e assistenza fiscale e alle certificazioni lavoro autonomo, provvigioni e redditi diversi, nonché i dati fiscali relativi alle certificazioni dei redditi derivanti da locazioni brevi, relativi al periodo d'imposta 2021.

In caso di omessa, tardiva o errata trasmissione delle CU, è prevista l'applicazione di una sanzione di 100 euro per ogni certificazione, con un massimo di 50.000 euro per sostituto d'imposta. La sanzione non si applica se la certificazione corretta viene ritrasmessa entro i 5 giorni successivi alla scadenza ordinaria, vale a dire entro il 21.3.2022.

Nel merito occorre ricordare che l'Istat ha provveduto all'aggiornamento di alcuni codici Ateco (come da comunicato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 30.12.2021, n. 309).

Tale aggiornamento riguarda vari settori di attività; per quanto concerne il nostro comparto, è stato modificato il codice dei condomini.

Più precisamente, il codice 97.00.00 (Attività di famiglie e convivenze come datori di lavoro per personale domestico), normalmente utilizzato per le attività condominiali, è stato suddiviso in: 97.00.01 Attività di famiglie e convivenze come datori di lavoro per personale domestico (esclusi i condomini); 97.00.02 Attività di condomini.

L'Istat ha precisato che dalla sottocategoria 97.00.02 sono escluse le attività degli amministratori di condomini, per le quali resta applicabile il solito codice 68.32.00. Quindi per gli amministratori, relativamente alle denunce/comunicazioni che riguardano la propria attività, nulla è cambiato; il nuovo codice va utilizzato per le comunicazioni del condominio.

Si segnala, infine, che l'Agenzia delle entrate ha già aggiornato i propri sistemi informatici e pertanto che si sono già verificati casi di scarto delle comunicazioni delle CU che recavano il vecchio codice Ateco 97.00.00.

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 oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.