

FISCO E IMMOBILI

AGEVOLAZIONI

Acquisto di un immobile con le agevolazioni "prima casa"

La Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 4843 del 15.2.2022, è intervenuta sul tema del beneficio "prima casa", ribadendo suoi precedenti principi. Il ricorso, da cui prende avvio la causa, riguardava la contestazione di un avviso di liquidazione imposte emesso dall'Agenzia delle entrate a seguito del disconoscimento dei benefici fiscali legati all'acquisto di un immobile con le agevolazioni c.d. "prima casa".

In primo grado la Commissione tributaria provinciale aveva accolto il ricorso del contribuente, ritenendo dovuto il beneficio fiscale in questione per coloro che, pur avendone fatto formale richiesta, non abbiano ancora, al momento dell'acquisto dell'immobile, ottenuto il trasferimento della residenza nel Comune in cui è situato l'immobile stesso.

Tale sentenza era stata riformata dalla Commissione tributaria regionale, la quale (accogliendo il ricorso presentato dall'Agenzia delle entrate) aveva ritenuto che, nonostante il contribuente avesse dimostrato di aver inoltrato la richiesta al Comune per l'ottenimento della residenza, lo stesso non aveva poi dato prova della realizzazione dell'impegno di trasferire la propria residenza, requisito che costituisce elemento essenziale per la spettanza del beneficio richiesto.

Il contribuente ricorreva in Cassazione, precisando che il mancato spostamento della residenza era derivato dall'inerzia dell'amministrazione comunale nel rilascio della certificazione per l'ottenimento della residenza.

I giudici della Suprema Corte, basandosi su precedenti sentenze sul tema, hanno accolto il ricorso sulla base del principio secondo il quale è consentito il mantenimento dell'agevolazione fiscale per l'acquisto della "prima casa" qualora il trasferimento della residenza nel Comune in cui è ubicato l'immobile non sia tempestivo "per causa sopravvenuta di forza maggiore, assumendo rilevanza, a tal fine, i soli impedimenti non imputabili alla parte obbligata, inevitabili e imprevedibili". Quindi la Commissione regionale, in base a tale regola, avrebbe dovuto accertare l'eventuale ricorrenza della denunciata inevitabilità e imprevedibilità del ritardo, dovuto nel caso di specie all'inerzia dell'amministrazione pubblica nel rilascio delle certificazioni per il conseguimento della residenza, tenendo conto delle prove offerte dal contribuente.



FISCO E IMMOBILI

CATASTO

Decorrenza ed effetti delle rendite proposte con Modello Docfa

Con Circolare n. 7/E del 17.3.2022, l'Agenzia delle entrate ha fornito utili precisazioni ai fini dell'accertamento della "rendita proposta" indicata dal contribuente che presenti un modello DOCFA (ai sensi del d.m. n. 701/1994) in caso di nuova iscrizione di unità immobiliare o di modifica della stessa.

Per quanto riguarda la natura del termine di dodici mesi previsto dall'art. 1, comma 3, del citato d.m. n. 701 del 1994, per la determinazione della rendita catastale definitiva, è stato chiarito – sulla base di giurisprudenza e di prassi ormai costante – che il termine deve ritenersi "ordinatorio" e quindi l'ufficio può procedere a verifica anche oltre detto termine.

Viene poi precisato che negli atti catastali risulteranno le seguenti annotazioni:

- 1) "Classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)" nel caso di unità immobiliare urbana inserita in atti con classamento e rendita proposti dalla parte, per i quali l'ufficio non ha ancora operato alcuna valutazione di congruità;
- 2) "Classamento e rendita validati" nel caso in cui il classamento e la rendita siano confermati in sede di validazione successiva alla dichiarazione;
- 3) "Classamento e rendita rettificati" nel caso in cui il classamento e rendita siano rettificati dall'ufficio a seguito di operazioni di verifica e controllo dei dati proposti.

Strettamente connessa è la questione dell'efficacia della rendita iscritta negli atti catastali, per la quale l'art. 74 della l. n. 342/2000 stabilisce che "a decorrere dal 1° gennaio 2000, gli atti comunque attributivi o modificativi delle rendite catastali per terreni e fabbricati sono efficaci solo a decorrere dalla loro notificazione, a cura dell'ufficio del territorio competente, ai soggetti intestatari della partita. Dall'avvenuta notificazione decorre il termine di cui all'art. 21 del d. lgs. 31 dicembre 1992, n. 546, per proporre il ricorso (...) dinanzi alle Commissioni tributarie.

Al riguardo l'Agenzia, citando giurisprudenza delle Sezioni Unite della Cassazione, ha osservato che il suddetto art. 74 "si interpreta nel senso che dalla notifica decorre il termine per l'impugnazione dell'atto attributivo o modificativo, ma ciò non esclude l'applicabilità della rendita anche al periodo precedente, stante la natura dichiarativa e non costitutiva dell'atto attributivo della rendita".

In altri termini, secondo la circolare in commento, occorre differenziare tra: a) l'efficacia della rendita catastale modificata, coincidente con la data di notifica dell'atto attributivo della rendita; b) l'utilizzabilità della medesima, coincidente con il momento a partire dal quale l'ente impositore può applicare la nuova rendita ai fini della determinazione dei tributi per le annualità d'imposta non definite ("sospese", ovvero sia ancora suscettibili di accertamento e/o di liquidazione e/o di rimborso).



FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

Chiarimenti parlamentari

Con la risposta all'interrogazione parlamentare 8.3.2022 n. 5-07599, il Ministero dell'economia e delle finanze ha fornito alcuni chiarimenti in merito al superbonus 110% e ad altre detrazioni edilizie.

Tra i più rilevanti, si segnalano:

- il riconoscimento della validità della deliberazione condominiale assunta con la maggioranza di cui all'art. 119, comma 9-bis del d.l. n. 34/2020 anche per l'approvazione degli interventi agevolabili con superbonus che, di per sé, comportano un'alterazione del decoro architettonico;
- la conferma che la soglia di completamento del 30% dei lavori di cui all'art. 119, comma 8-bis, sempre del d.l. n. 34/2020, va commisurata all'intervento complessivamente considerato;
- l'esclusione dell'accesso al c.d. "bonus verde" per le spese per il solo acquisto di sistemi di illuminazione e complementi di arredo.

Cessioni dei crediti d'imposta derivanti da interventi "edilizi"

L'Agenzia delle entrate, con una FAQ pubblicata il 17.3.2022 sul proprio sito Internet, ha chiarito la disciplina da applicare alle cessioni dei crediti d'imposta derivanti da interventi "edilizi" per i quali compete una detrazione fiscale in seguito alle novità introdotte dal decreto "Antifrodi", le cui disposizioni, peraltro, confluiranno, in sede di conversione in legge, nel d.l. n. 4/2022.

La risposta, in particolare, si sofferma sul numero di cessioni che possono essere effettuate e a favore di quali soggetti, qualora le comunicazioni di opzione siano state presentate *ante* 26.2.2022.

La normativa (art. 121, comma 1, del d.l. n. 34/2020, come modificato dall'art. 1, comma 2, lett. a) n. 1 e 2 del d.l. n. 13/2022), applicabile alle comunicazioni di opzione presentate dal 26.2.2022, stabilisce che: 1) il fornitore può cedere il credito di imposta, che ha maturato con l'applicazione dello sconto sul corrispettivo, a qualsivoglia soggetto terzo, ivi compresi banche e intermediari finanziari (prima cessione), dopodiché il suo cessionario può a sua volta cedere il credito di imposta, ma soltanto a un cessionario che rientri nel perimetro dei c.d. "soggetti vigilati" (seconda cessione), il quale può a sua volta cedere il credito di imposta soltanto a un altro cessionario che rientri anch'esso nel perimetro dei "soggetti vigilati" (terza cessione), senza possibilità di cessioni ulteriori; 2) il "primo cessionario" può cedere il credito di imposta, che ha acquisito direttamente dal beneficiario della detrazione fiscale (prima cessione), ma soltanto a un cessionario che rientri nel perimetro dei c.d. "soggetti vigilati" (seconda cessione), il quale può a sua volta cedere il credito di imposta soltanto a un altro cessionario che rientri anch'esso nel perimetro dei "soggetti vigilati" (terza cessione), senza possibilità di cessioni ulteriori.

Per "soggetti vigilati", che possono essere cessionari delle "cessioni successive alla prima", si intendono: le banche e gli intermediari finanziari iscritti all'Albo di cui all'art. 106 del TUB; le società appartenenti a un gruppo bancario iscritto all'Albo di cui all'art. 64 del TUB; le imprese di assicurazione autorizzate ad operare in Italia ai sensi del d.lgs. n. 209/2005.

È bene osservare che il d.l. n. 13/2022 non ha però modificato in alcun modo la normativa introdotta dal d.l. n. 4/2022 (e precisamente il comma 2 dell'art. 28) per regolamentare la fase

CONTINUA

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

transitoria di passaggio dalla previgente disciplina, caratterizzata da un numero illimitato di cessioni dei crediti di imposta, a una disciplina che avrebbe dovuto essere caratterizzata dalla possibilità di effettuare una sola cessione dei crediti di imposta. Tale disposizione prevede che "i crediti che alla data del 7 febbraio 2022 – poi prorogato al 17.2.2022 ed al 7.3.2022 per il 'bonus barriera 75%' – sono stati precedentemente oggetto di una delle opzioni di cui al comma 1 dell'articolo 121 del decreto-legge n. 34 del 2020 [...] possono costituire oggetto esclusivamente di una ulteriore cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, nei termini ivi previsti".

Ciò posto, l'Amministrazione finanziaria, per la prima cessione (in capo al beneficiario della detrazione) o sconto in fattura, ritiene che sia possibile esercitare le opzioni come di seguito indicato: prima cessione o sconto comunicata all'Agenzia delle entrate entro il 16.2.2022: il credito può essere ceduto una sola volta a chiunque e poi due volte a soggetti "qualificati"; prima cessione comunicata dal 17.2.2022: il credito può essere ceduto due volte a soggetti "qualificati"; sconto comunicato dal 17.2.2022: il credito può essere ceduto una volta a chiunque e poi due volte a soggetti "qualificati".

Per le cessioni successive alla prima, invece, è possibile esercitare le opzioni come di seguito indicato: cessioni successive alla prima comunicate all'Agenzia entro il 16.2.2022: il credito può essere ceduto una sola volta a chiunque e poi due volte a soggetti "qualificati"; cessioni successive alla prima comunicate entro il 16.2.2022 e cessione a favore di chiunque comunicata all'Agenzia dal 17.2.2022: il credito può essere ceduto due volte a soggetti "qualificati".

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**.