

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

Modalità e contenuti della nuova comunicazione crediti non utilizzabili

Con provvedimento del 23.11.2023, l'Agenzia delle entrate ha determinato le modalità di comunicazione dei crediti d'imposta non utilizzabili ex art. 25, comma 1, del decreto-legge n. 104/2023. Si tratta cioè dei crediti derivanti dall'esercizio delle opzioni di cessione del credito o sconto in fattura di cui all'art. 121, comma 1, lett. b e c, del decreto-legge n. 34/2020, risultati non utilizzabili per cause diverse dal decorso dei termini di cui al comma 3 dello stesso art. 121. Per tali crediti (e cioè per quelli derivanti da interventi superbonus e altri bonus edilizi), l'art. 25 citato ha introdotto una nuova comunicazione da effettuarsi a cura dell'ultimo cessionario all'Agenzia delle entrate, entro 30 giorni dall'avvenuta conoscenza dell'evento che ha determinato la non utilizzabilità del credito. La predetta disposizione si applica a partire dall'1.12.2023 e, nel caso in cui la conoscenza dell'evento sia avvenuta entro il 30.11.2023, la comunicazione va effettuata entro il 2.1.2024 (cfr. *Focus Confedilizia* n. 30 dell'8.9.2023).

Con il provvedimento in commento, l'Agenzia delle entrate ha stabilito che la comunicazione vada fatta direttamente da parte dell'ultimo cessionario titolare dei crediti stessi tramite un apposito servizio web disponibile nell'area riservata del sito Internet dell'Agenzia delle entrate, all'interno della "Piattaforma cessione crediti", e ha individuato nel contempo i contenuti della comunicazione stessa.

Comunicazione crediti non utilizzabili: chiarimenti delle Entrate

Sul sito dell'Agenzia delle entrate, con Faq pubblicata il 23.11.2023, sul tema della nuova comunicazione da fare per i crediti d'imposta inutilizzabili, le Entrate hanno chiarito quanto segue:

"Al riguardo, in considerazione della ratio dell'articolo 25 del d.l. n. 104 del 2023, che può essere individuata nella necessità di una maggiore chiarezza nel computo dell'ammontare dei crediti effettivamente esigibili, si ritiene che i crediti sottoposti a sequestro non debbano essere oggetto di comunicazione all'Agenzia delle entrate, atteso che tale informazione è già in possesso della stessa. Il sequestro di tali crediti, infatti, viene comunicato dall'Autorità giudiziaria all'Amministrazione finanziaria che ne sospende tempestivamente la possibilità di utilizzo in compensazione, eliminandoli dal cassetto fiscale. Diversamente, si ritiene che rientrino nell'ambito della comunicazione i crediti che siano stati oggetto di irregolarità procedurali che ne inibiscono l'utilizzo".

Determinazione percentuale contributo superbonus al 90%

Con provvedimento del 24.11.2023, l'Agenzia delle entrate ha determinato nel 100% la percentuale per il calcolo del contributo a fondo perduto riconosciuto ai sensi dell'art. 9, comma 3, del decreto-legge n. 176/2022 e relativo alle spese sostenute dall'1.1.2023 al 31.10.2023 da soggetti con determinate caratteristiche tra cui un reddito di riferimento, determinato ai sensi dell'art. 119, comma 8-bis.1, del decreto-legge n. 34/2020, non superiore a 15.000 euro per gli interventi di efficienza energetica, sismabonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici su immobili adibiti ad abitazione principale e/o sulle parti comuni condominiali (cfr. *Focus Confedilizia* n. 30 dell'8.9.2023). Ne consegue che l'importo del contributo erogabile a ciascun beneficiario è pari al contributo richiesto risultante dall'ultima istanza validamente presentata ai sensi del provvedimento dell'Agenzia delle entrate del 22.9.2023.

FISCO E IMMOBILI

IMU

Fabbricati collabenti

Con la risoluzione n. 4/DF del 16.11.2023, il Dipartimento finanze del Ministero dell'economia e delle finanze ha risposto ad alcuni quesiti in materia di Imu.

In particolare, ha esaminato il trattamento Imu dei fabbricati collabenti (fabbricati iscritti in catasto in categoria F/2 e privi di rendita, trattandosi di immobili diroccati, ruderi, ovvero di beni immobili caratterizzati da notevole livello di degrado). Secondo il quesito arrivato al Dipartimento, taluni Comuni ritengono che i predetti fabbricati possano essere annoverati ai fini dell'Imu tra le aree fabbricabili, con la conseguenza che pur non essendo tassabili come fabbricati, perché privi di rendita catastale, lo sarebbero quali aree fabbricabili.

La risoluzione in esame ha respinto tale interpretazione sulla base delle seguenti considerazioni. In primo luogo è stato evidenziato che i fabbricati collabenti sono e restano beni immobili presenti nell'archivio del Catasto edilizio urbano (o Catasto dei fabbricati), seppur privi di rendita. In particolare, sono classificati nella categoria catastale F/2, ed il notevole livello di degrado ne determina l'assenza di autonomia funzionale e l'incapacità reddituale temporalmente rilevante.

La principale ragione dell'iscrizione negli archivi catastali di questa specifica categoria, priva di rendita - precisa la risoluzione - è connessa alle ragioni civilistiche dell'esatta individuazione dei cespiti (e dell'intestatario) al momento di un trasferimento di diritti reali anche per oggetti immobiliari che non producono reddito, individuazione che non può prescindere da quanto risulta al catasto.

Sulla base della formulazione dell'art. 1, comma 741, lett. a) della l. n. 160 del 2019 il quale stabilisce che "a) per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, (...)", la risoluzione perviene alle seguenti conclusioni:

1. i fabbricati collabenti sono a tutti gli effetti "fabbricati" e la circostanza che siano "privi di rendita" li porta ad essere esclusi dal novero dei fabbricati imponibili ai fini Imu, che sono esclusivamente quelli "con attribuzione di rendita", indice, quest'ultimo, sintomatico di capacità contributiva del bene soggetto a tassazione, in ossequio all'art. 53 della Costituzione;
2. i fabbricati collabenti sono e restano "fabbricati", motivo per il quale non possono essere qualificati diversamente, come vorrebbero invece i comuni che li definirebbero "terreni edificabili".

A conforto della propria tesi, il Ministero ha richiamato precedente giurisprudenza sia ai fini Ici che Imu (a dimostrazione che da tempo taluni Comuni insistono sulla tesi sopra respinta) nella quale si afferma che "è pacifico che il fabbricato collabente, oltre a non essere tassabile ai fini dell'I.M.U. come fabbricato, in quanto privo di rendita, non lo è neppure come area edificabile, salvo che l'eventuale demolizione restituisca autonomia all'area fabbricabile che, solo da quel momento, è soggetta a imposizione come tale, fino al subentro della imposta sul fabbricato ricostruito" (Cass. ord. n. 28581 del 15.12.2020, che richiama Cass., ord. n. 8620 del 28.3.2019, in tema di Ici).

FISCO E IMMOBILI

COMPRAVENDITA

Benefici prima casa

La Cassazione civile, sezione tributaria, con l'ordinanza del 3.11.2023, n. 30594, ha stabilito che per l'imposta di registro e i benefici relativi all'acquisto della prima casa, il requisito della residenza deve essere interpretato in senso familiare anziché individuale. Questa pronuncia rappresenta un importante sviluppo nel campo del diritto tributario e ha dato luogo a un consolidamento di precedenti decisioni che hanno affrontato la questione della residenza per i coniugi in regime di comunione legale.

Secondo il provvedimento in questione, se i coniugi sono in comunione legale, è sufficiente che uno di essi trasferisca la propria residenza nell'immobile acquistato come prima casa. Ciò significa che non è più necessario che entrambi i coniugi spostino la propria residenza personale per beneficiare dell'imposta di registro agevolata e dei vantaggi legati all'acquisto della prima casa. L'immobile acquistato diventa quindi la residenza familiare, indipendentemente dal fatto che uno di essi vi abbia o meno trasferito la propria residenza personale.

Questo principio è stato ribadito anche in altre importanti decisioni, come le sentenze n. 22557/2022 e n. 11225/2020, nonché le decisioni n. 25889 e n. 16355 del 2015 e n. 13334 del 2016. La giurisprudenza ha sottolineato l'importanza dell'interpretazione costituzionale dell'articolo 29 della Costituzione, che riconosce la famiglia come una società naturale fondata sul matrimonio. In virtù di questo principio, il requisito della residenza familiare assume un ruolo centrale e prioritario rispetto al requisito della residenza individuale dei coniugi.

Questa interpretazione costituzionale si basa sulla considerazione che la famiglia è un soggetto unitario, diverso dai singoli coniugi, e merita una protezione particolare da parte del sistema legale. Pertanto, quando la famiglia decide di trasferirsi stabilmente nella nuova casa, è sufficiente che uno dei coniugi cambi la propria residenza per soddisfare il requisito della residenza familiare.

In conclusione, la Cassazione, con l'ordinanza in commento, ha chiarito che il requisito della residenza per l'imposta di registro e i benefici legati all'acquisto della prima casa deve essere inteso in senso familiare per i coniugi in comunione legale. Questa interpretazione si basa sui principi costituzionali e sulla protezione della famiglia come società naturale fondata sul matrimonio.



I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

REGISTRO

Aggiornato il modello RAP

Con provvedimento del 29.11.2023, l'Agenzia delle entrate ha provveduto all'aggiornamento del modello per la richiesta di registrazione in modalità telematica degli atti privati (modello RAP) e delle relative istruzioni. Ha altresì approvato le specifiche tecniche per la trasmissione telematica dei relativi dati. E ciò al fine sia di adeguare il modello alle ultime disposizioni agevolative previste per il cd. "terzo settore" (d.l. n. 73/2022, convertito con modificazioni dalla l. n. 122/2022) sia per agevolarne la compilazione tramite il relativo applicativo *web*.

Con la nuova versione del modello di richiesta viene, inoltre, data autonoma evidenza alla figura del "mediatore" (uno dei soggetti tenuti a richiedere la registrazione del contratto che viene definito come "colui che professionalmente mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza") tramite una precisa "profilazione" all'interno del modello.

Infine, per agevolare l'utente nella compilazione e nell'invio della richiesta di registrazione, nell'applicativo *web* sono state introdotte nuove funzionalità che ne agevolano la navigazione e l'usabilità; inoltre, sono state semplificate le istruzioni per la compilazione del modello.



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**.