

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

Ulteriori spese ammesse al superbonus

Con la circolare n. 23 del 23.6.2022, l'Agenzia delle entrate è tornata sul tema delle detrazioni per interventi di efficientamento energetico e di riduzione del rischio sismico degli edifici, nonché sull'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura, previste dagli artt. 119 e 121 del decreto "Rilancio".

L'Agenzia ha riepilogato in maniera sistematica tutti i chiarimenti resi finora in tema di superbonus (dalla platea dei beneficiari agli edifici interessati, dal tipo di interventi alle spese ammesse alla detrazione), fornendo un quadro riassuntivo. In relazione all'amministratore di condominio, nel paragrafo 4, dedicato alle ulteriori spese ammesse alla detrazione del 110%, le Entrate hanno precisato – recependo un'interpretazione finora rilasciata solo nella forma di risposta ad interpello – che il compenso corrisposto all'amministratore quale responsabile dei lavori di cui all'art. 89, comma 1, lettera c), del d.lgs. 9 aprile 2008, n. 81, rientra tra le spese ammesse al superbonus. In proposito si ricorda che l'amministratore può in effetti essere nominato dal condominio-committente "responsabile dei lavori" ai sensi degli artt. 89 e 93, d.lgs. n. 81 citato, con incarico da conferire per iscritto e con espressa previsione delle funzioni che gli vengono delegate.

E che l'amministratore dovrebbe essere tecnicamente qualificato per assumere tale incarico, considerando le responsabilità connesse alle verifiche che, come "responsabile dei lavori", sarebbe chiamato ad effettuare.

Nell'occasione, l'Agenzia ha inoltre rimarcato quanto già precisato con la circolare n. 30/E del 2020 e cioè che la spesa per il compenso straordinario dell'amministratore non può essere considerata fra quelle ammesse al superbonus atteso che tale compenso non è caratterizzato da un'immediata correlazione con gli interventi che danno diritto alla detrazione, in quanto gli adempimenti amministrativi effettuati dall'amministratore del condominio rientrano tra gli ordinari obblighi posti a suo carico da imputare alle spese generali di condominio.



FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

Bonus facciate e portale di un edificio religioso

Con la risposta a interpello n. 352 del 28.6.2022, l'Agenzia delle entrate ha affrontato la particolare fattispecie della possibilità di usufruire del bonus facciate qualora il contribuente (nel caso di specie una Chiesa) esegua interventi di restauro e di risanamento conservativo di un portale di un edificio religioso composto da portone, cornice e lunetta.

L'Agenzia - dopo aver tratteggiato la misura e ricordato che la *ratio* della normativa in esame è di incentivare gli interventi edilizi, finalizzati al decoro urbano, rivolti a conservare l'organismo edilizio, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, in conformità allo strumento urbanistico generale e ai relativi piani attuativi, favorendo altresì interventi di miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici - ha in pratica accolto la tesi del contribuente (che inquadrava il portale quale ornamento della facciata al pari delle statue, delle colonne, dei contrafforti a voluta caratterizzanti l'esterno della costruzione).

Infatti, l'Agenzia, in considerazione del fatto che "la funzione del portale della Chiesa non è soltanto quella di consentire l'ingresso all'interno dell'edificio ma che lo stesso assume, per la sua dimensione ed imponenza, anche una funzione decorativa e ornamentale", ha ritenuto che le spese per l'intervento di restauro e risanamento conservativo del portale possano essere ricondotte nell'ambito del bonus facciate (nel rispetto di tutte le condizioni previste dalla normativa di riferimento).

FISCO E IMMOBILI

LOCAZIONE

Imputazione del reddito al solo comproprietario percettore

Con sentenza n. 1733 del 12.4.2022, la Commissione tributaria regionale del Lazio ha statuito che è ammissibile un'autonoma imputazione del reddito da locazione rispetto al titolo reale di possesso ove ne risulti concretamente differenziata la percezione, non essendoci ostacolo alcuno ad attribuire il reddito derivante dalla concessione in locazione anche in capo ad alcuni soltanto dei comproprietari che risultino essere effettivi locatori e percettori dei redditi che dalla locazione derivano. Tale interpretazione trova riscontro – secondo la Commissione – nell'orientamento espresso dalla Corte di Cassazione con ordinanza n. 3085 del 17.2.2016.

In pratica, pur essendo la contribuente comproprietaria al 50% dell'immobile locato, il fatto che abbia percepito – secondo quanto risulta – l'intero reddito da locazione, giustifica la tassazione in capo alla stessa per l'intero importo. La contribuente sosteneva invece che il reddito debba essere dichiarato dai comproprietari per il 50% ciascuno.

L'interpretazione della Commissione regionale desta perplessità. Dal punto di vista operativo verrebbe da domandarsi se, quindi, in ogni caso di comproprietà, debba effettuarsi una verifica su chi abbia percepito in via definitiva la somma o, addirittura, su quale conto corrente sia stato accreditato il canone. Dal punto di vista normativo la tesi, poi, si fonda su una lettura, attribuita alla Cassazione, dell'art. 26 del Tuir, secondo cui il motivo per il quale nell'art. 26 è adoperata la locuzione "indipendentemente dalla percezione" è dato dall'esigenza di indicare il criterio del concorso di detti cespiti alla formazione del reddito complessivo dei soggetti che li possiedono, ma non da quella di identificare i soggetti ai quali tali redditi devono essere imputati. Conseguentemente, in questa categoria non possono rientrare i "redditi derivanti da contratto di locazione".

Al riguardo si osserva, in primo luogo, che l'Agenzia delle entrate, con circolare n. 20/E del 4.6.2012, al paragrafo 6, con rubrica "comproprietario non risultante dal contratto di locazione", ha affermato che "nel caso di un immobile in comproprietà, il contratto di locazione stipulato da uno solo dei comproprietari esplica effetti anche nei confronti del comproprietario non presente in atti che, pertanto, è tenuto a dichiarare, ai fini fiscali, il relativo reddito fondiario per la quota a lui imputabile" e che tale orientamento risulta tuttora valido per l'Agenzia.

In secondo luogo – ed è il punto decisivo – il richiamo all'ordinanza n. 3085 anzidetta appare improprio, dal momento che la stessa riguarda il caso di locazione di lastrico solare ad una compagnia telefonica. Il relativo reddito costituisce, secondo le istruzioni al modello Redditi, redditi diversi (capo VII del Tuir) e non redditi fondiari (capo II del Tuir). Vi si legge infatti: "Nel rigo RL11, indicare l'intero ammontare dei redditi di natura fondiaria non determinabili catastalmente (censi, decime, quartesi, livelli, lastrici solari, aree urbane e altri redditi consistenti in prodotti del fondo o commisurati ai prodotti stessi), compresi quelli dei terreni dati in affitto per usi non agricoli. Questi redditi non beneficiano di alcuna deduzione di spese".

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

ADEMPIMENTI

Proroghe con il d.l. "Semplificazioni fiscali"

Con il d.l. n. 73 del 2022 (noto come decreto "Semplificazioni fiscali") sono state disposte alcune proroghe. Per quanto concerne gli immobili, si segnala quella prevista dall'art. 3, comma 6, che ha differito dal 30.6.2022 al 30.9.2022 il termine per la presentazione della dichiarazione dell'imposta di soggiorno - dovuta, fra l'altro, in relazione alle locazioni brevi, in funzione delle scelte delle singole amministrazioni comunali - per gli anni di imposta 2020 e 2021, e quella prevista dall'art. 35, comma 4, che ha differito dal 30.6.2022 al 31.12.2022 il termine per la presentazione al Comune di riferimento della dichiarazione Imu (di cui all'art. 1, comma 769, l. n. 160/2019) relativa all'anno d'imposta 2021. Quest'ultimo differimento si è reso necessario in quanto, a breve, è attesa l'emanazione del nuovo modello della dichiarazione in questione.

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**.