

N. 8 dell'1 marzo 2024

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

**Bonus edilizi:
comunicazioni prorogate
al 4 aprile**

Con 2 provvedimenti entrambi datati il 21.2.2024, l'Agenzia delle entrate ha prorogato dal 16.3.2024 al 4.4.2024:

- il termine entro cui gli amministratori di condominio sono tenuti a inviare alle Entrate i dati relativi agli interventi di risparmio energetico e ristrutturazione effettuati nel 2023 sulle parti comuni di edifici residenziali;
- il termine entro cui tutti i contribuenti (e i loro intermediari) sono tenuti a comunicare alle Entrate le opzioni di sconto in fattura o di prima cessione del credito ex art. 121 del d.l. n. 34/2020 relativamente alle detrazioni riferite alle spese sostenute nel 2023 nonché per le rate residue non fruitive delle detrazioni riferite alle spese sostenute nel 2020, 2021 e 2022.

Per semplificare gli adempimenti, il provvedimento sulle "Comunicazioni all'anagrafe tributaria dei dati relativi agli interventi di recupero edilizio e di riqualificazione energetica effettuati su parti comuni di edifici residenziali. Modifiche al provvedimento n. 1669 del 27 gennaio 2017" prevede anche l'esenzione dall'invio della comunicazione dei dati "esclusivamente nel caso in cui, con riferimento alle spese sostenute nell'anno precedente per tutti gli interventi effettuati sulle parti comuni, tutti i condòmini abbiano optato, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per la cessione del credito o per lo sconto sul corrispettivo dovuto. Qualora, anche per un solo intervento, almeno uno dei condòmini abbia optato per la detrazione d'imposta", resta l'obbligo di "trasmissione dei dati riferiti a tutti gli interventi effettuati nell'anno precedente sulle parti comuni, compresi quelli per i quali è stata esercitata da tutti i condòmini l'opzione per la cessione del credito o per lo sconto".

**Fino al 31.12.2025,
superbonus al 110%
per Onlus, Odv e Aps
(settore socio sanitario)**

In occasione dell'annuale incontro con il *Sole24ore* (cd. Telefisco 2024), l'Agenzia delle entrate ha chiarito che è possibile avvalersi del superbonus al 110% fino al 31.12.2025 (ex art. 9, comma 1, lett. c, d.l. n. 176/2022) anche per le spese sostenute in tutta Italia da Onlus, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale che svolgono prestazioni di servizi sanitari e assistenziali, i cui membri del consiglio di amministrazione non percepiscono alcun compenso o indennità di carica e che effettuano interventi agevolabili di superbonus su edifici di categoria catastale B/1 (collegi e convitti, educandati; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme), B/2 (case di cura e ospedali - senza fine di lucro) e D/4 (case di cura e ospedali - con fine di lucro), posseduti a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito in data certa anteriore all'1.6.2021 e cioè che soddisfano i requisiti di cui al comma 10-bis, art. 119, del d.l. n. 34/2020 come convertito. Il tutto - hanno chiarito le Entrate sulla base di argomentazioni di ordine logico-sistematico - indipendentemente dal rispetto degli altri requisiti previsti dal primo periodo del comma 8-ter, dell'art. 119 citato e cioè essere gli immobili ubicati nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dall'1.4.2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza.

FISCO E IMMOBILI

REGISTRO

Clausola penale nel contratto di locazione

Con la sentenza n. 3014, depositata l'1.2.2024, la sezione tributaria della Corte di Cassazione è tornata a pronunciarsi sulla non tassabilità autonoma della clausola penale inserita in un contratto di locazione (cfr. da ultimo *Focus Confedilizia* n. 4 del 2.2.2024) ribadendo il seguente principio di diritto: "Ai fini di cui all'art. 21 d.P.r. 131/86 la clausola penale (nella specie inserita in un contratto di locazione) non è soggetta a distinta imposta di registro in quanto sottoposta alla regola dell'imposizione della disposizione più onerosa prevista dal secondo comma della norma citata". E cioè la norma che prevede che "se le disposizioni contenute nell'atto derivano necessariamente, per la loro intrinseca natura, le une dalle altre, l'imposta si applica come se l'atto contenesse la sola disposizione che dà luogo alla imposizione più onerosa".

I supremi giudici hanno anche ricordato come da tempo sia stato chiarito dalla Cassazione che la clausola penale - "pur nella complessità delle forme del suo manifestarsi" - svolge una funzione non tanto sanzionatorio-punitiva quanto di risarcimento forfettario del danno, indirettamente intesa a rinsaldare il vincolo contrattuale e a stabilire preventivamente la prestazione cui è tenuto uno dei contraenti qualora si renda inadempiente, con l'effetto di limitare a tale prestazione il risarcimento, indipendentemente dalla prova dell'esistenza e dell'entità del pregiudizio effettivamente sofferto (da ultimo Cass. 26.7.2021, n. 21398 e Cass. del 20.1.2023, n. 11548). La clausola penale ha allora lo scopo di sostenere l'esatto, reciproco, tempestivo adempimento delle obbligazioni principali, non avendo una sua causa propria e distinta. E non potendo sopravvivere autonomamente rispetto al contratto rispetto al quale ha funzione ancillare.

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

IRPEF

**Sopra i 50mila euro,
taglio delle detrazioni
di 260 euro**

In base al disposto dell'art. 2 del d.lgs. n. 216 del 30.12.2023 riguardante la riforma dell'Irpef, per il 2024 è prevista una riduzione di 260 euro della detrazione complessiva per specifici oneri sostenuti dai contribuenti con un reddito superiore a 50.000 euro. Il decreto - pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 303 del 30.12.2023 - è in vigore dal 31.12.2023.

La diminuzione di 260 euro delle detrazioni si applica nei seguenti casi:

- per gli oneri il cui importo detraibile è fissato al 19% dal Tuir o da altre normative fiscali, escluse le spese sanitarie di cui all'art. 15, comma 1, lett. c), Tuir (si tratta delle spese sostenute, per esempio, per gli interessi pagati su prestiti o mutui agrari e ipotecari per l'acquisto o la costruzione dell'abitazione principale, le spese per l'istruzione universitaria e scolastica, le spese veterinarie e funebri);
- per le donazioni ai partiti politici di cui all'art. 11 del d.l. n. 149/2013;
- per i premi assicurativi contro gli eventi calamitosi di cui all'art. 119, comma 4, quinto periodo del d.l. n. 34/2020 (che sono detraibili, ricorrendo le condizioni di legge, al 90%).

Una persona con un reddito complessivo di 45.000 euro che nel corso del 2024 sostenesse queste spese: 1.000 euro per cure mediche (art. 15, comma 1, lett. c), Tuir); 500 euro per cure veterinarie (art. 15, comma 1, lett. c-bis, Tuir); 1.000 euro per spese scolastiche (art. 15, comma 1, lett. e-bis, Tuir), avrebbe diritto a una detrazione Irpef del 19% pari a 450,46 euro [19% di (1.000 euro - 129,11) + 500 + 1.000].

Per redditi fino a 50.000 euro, infatti, la detrazione è integrale.

Se il reddito supera i 50.000 euro, la detrazione per le cure mediche sarebbe sempre di 190 euro, mentre sugli altri oneri detraibili al 19% si applicherebbe la riduzione di 260 euro, portando la detrazione a 25 euro [19% di (500+1.000) - 260]. In totale, quindi, la detrazione sarebbe di 215 euro. Si precisa che, per redditi compresi tra 120.000 e 240.000 euro, è necessario ridurre in modo proporzionale le detrazioni di cui all'art. 15 del Tuir, secondo quanto disposto dal comma 3-bis dello stesso articolo.

Infine, affinché sia applicata la riduzione di 260 euro, il reddito complessivo deve escludere il reddito dell'abitazione principale e delle relative pertinenze (ex art. 10, comma 3-bis, Tuir).

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**.