

## FISCO E IMMOBILI

### BONUS FISCALI

#### Superbonus per onlus, odv o aps

Con la circolare dell'Agenzia delle entrate n. 3/E dell'8.2.2023 sono stati forniti i chiarimenti relativi al comma 10-bis dell'art. 119, d.l. n. 34/2020, in materia di superbonus per taluni enti del cd. terzo settore, che svolgano attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali, in immobili rientranti nelle categorie catastali B/1, B/2 e D/4, a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato gratuito.

In sintesi, poiché le predette attività – di particolare valore sociale – sono svolte in unità di grandi dimensioni ma costituenti dal punto di vista catastale un'unica unità immobiliare, il relativo *plafond* di spesa previsto per gli interventi superbonus sarebbe assolutamente insufficiente. Il comma 10-bis ha quindi introdotto un criterio per cui il *plafond* di spesa è calcolato in misura corrispondente al numero di unità abitative di superficie media che sarebbero comprese nella superficie totale dell'unità in oggetto. Ad esempio, precisa la circolare, nel caso di una superficie lorda del fabbricato di 4.000 mq e una superficie media ricavabile dall'Omi di 100 mq, dal rapporto di queste due grandezze si determinano n. 40 unità immobiliari "figurative". Tale ultimo parametro va moltiplicato per i limiti di spesa previsti per le singole unità immobiliari in relazione agli interventi agevolabili che si intendono effettuare; nel caso di intervento di isolamento termico, il massimale di spesa agevolabile è pari a 2.000.000 di euro, ricavabile dal prodotto tra il numero di unità immobiliari "figurative" (40 unità) e il limite di spesa (50.000 euro) previsto per gli edifici unifamiliari di cui alla lett. a), comma 1, dell'articolo 119 del decreto.

Altro chiarimento rilevante riguarda l'ambito soggettivo che la norma riferisce ad onlus, odv (volontariato) e aps (promozione sociale) iscritte nei rispettivi registri; come è noto con la riforma del terzo settore (d.lgs. n. 117/2017) i predetti enti stanno migrando dai previgenti registri al nuovo Registro unico nazionale del terzo settore (cd. "Runts"); al riguardo chiarisce la circolare che il passaggio dai "vecchi" registri al nuovo registro non integra un'ipotesi di scioglimento e il soggetto opera in continuità con la precedente configurazione; ne consegue che i predetti soggetti possono beneficiare dell'agevolazione di cui al comma 10-bis anche a seguito dell'iscrizione nel "Runts", fermi restando gli altri requisiti. Tale chiarimento è in linea con quanto già affermato in via di principio dall'Agenzia con la circolare n. 23/E del 23.6.2022.

Particolare attenzione è dedicata, infine, al requisito richiesto, secondo cui i membri del Consiglio di amministrazione non percepiscano alcun compenso o indennità di carica, e che tale condizione deve sussistere dalla data di entrata in vigore della disposizione in questione, vale a dire dall'1.6.2021, deve risultare dallo statuto vigente alla predetta data e deve permanere per tutta la durata del periodo di fruizione dell'agevolazione anche nell'ipotesi di esercizio di una delle opzioni (sconto in fattura o cessione del credito).

## FISCO E IMMOBILI

### BONUS FISCALI

#### Iva indetraibile in caso di ecobonus e bonus facciate

Con la risposta ad interpello n. 212 del 13.2.2023, l'Agenzia delle entrate ha fornito parere positivo in merito alla possibilità di conteggiare l'iva indetraibile sia ai fini della determinazione dell'ecobonus e del bonus facciate sia del relativo credito d'imposta da cedere ai sensi dell'art. 121, lettera b), d.l. n. 34/2020. In merito, le Entrate hanno formulato le seguenti osservazioni.

La possibilità di considerare "agevolabile" anche l'importo dell'iva non detraibile è prevista dall'art. 119, comma 9-ter, del decreto "Rilancio", ai sensi del quale: "L'imposta sul valore aggiunto non detraibile, anche parzialmente, ai sensi degli articoli 19, 19-bis, 19-bis.1 e 36-bis del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, dovuta sulle spese rilevanti ai fini degli incentivi previsti dal presente articolo, si considera nel calcolo dell'ammontare complessivo ammesso al beneficio, indipendentemente dalla modalità di rilevazione contabile adottata dal contribuente".

La circolare n. 23/E del 2022, al paragrafo 5.6, ha già chiarito che la disposizione anzidetta trova applicazione limitatamente agli specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di misure antisismiche, di installazione di impianti fotovoltaici nonché delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici previsti dallo stesso art. 119 e non è estensibile a interventi diversi da quelli che danno diritto al superbonus. Con la stessa circolare n. 23/2022 - hanno ricordato le Entrate - è stata pure confermata la risposta n. 118 del 2022 in cui sempre le Entrate hanno già precisato che, in considerazione della lettera della norma, il citato comma 9-ter non è estensibile a interventi diversi da quelli che danno diritto al superbonus (in quanto si tratta di chiarimenti circoscritti al superbonus per il quale il legislatore ha introdotto una disposizione di favore). Al di fuori di questa fattispecie - ha evidenziato l'Agenzia - tornano quindi applicabili le disposizioni e i principi generali, più volte chiariti, ivi compresi quelli che regolano la determinazione del reddito d'impresa. Per il reddito d'impresa, in particolare, si ricorda l'art. 110 del Tuir per il quale l'importo dell'iva oggettivamente indetraibile - anche a seguito di opzione per la separazione dell'attività - è una componente di costo da considerare ai fini delle detrazioni spettanti. Ne consegue - hanno specificato le Entrate - la possibilità per la società istante di conteggiare l'iva indetraibile sia ai fini della determinazione dei bonus prospettati (ecobonus e bonus facciate) sia del relativo credito d'imposta da cedere a terzi ex art. 121, lettera b), d.l. n. 34/2020. Tale principio - ha ricordato l'Agenzia nella risposta in commento - è stato da ultimo confermato con la citata circolare n. 23/E che, commentando la possibilità di considerare "agevolabile" anche l'importo dell'iva non detraibile prevista dall'art. 119, comma 9-ter, d.l. n. 34/2020, in merito al superbonus, all'ultimo capoverso del paragrafo 5.6 ha ribadito che: "resta fermo che l'iva oggettivamente indetraibile per espressa previsione di legge, nonché quella indetraibile per effetto dell'opzione per la dispensa dagli obblighi di fatturazione e registrazione delle operazioni esenti (ex art. 36-bis del d.P.R. n. 633 del 1972) costituisce una componente di costo dei beni/servizi ammessi a beneficiare del superbonus, in quanto direttamente riconducibili alle singole operazioni di acquisto per le quali non è previsto il diritto di detrazione ai fini iva". Con ciò confermando, esplicitamente, anche per il superbonus un principio generale già vigente per le altre detrazioni edilizie.

## FISCO E IMMOBILI

### LOCAZIONE

#### Chiarimenti del Ministero sulla dichiarazione annuale

Con la risoluzione n. 1/DF del 9.2.2023, il Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, rispondendo a un quesito, ha fornito ulteriori chiarimenti in merito alla dichiarazione relativa all'imposta di soggiorno per le annualità successive agli anni di imposta 2020 e 2021. Dichiarazione che – si ricorda – per le locazioni brevi va presentata, nei casi in cui sia stata istituita l'imposta di soggiorno, dai soggetti che incassano il canone o il corrispettivo, ovvero che intervengono nel pagamento dei canoni o corrispettivi relativi alle locazioni brevi, cfr. *Focus Confedilizia* n. 20 del 20.5.2022.

Come noto, l'art. 4 del d. lgs. 14.3.2011, n. 23 (come modificato dall'art. 180, d.l. n. 34/2020 come convertito), in merito all'obbligo dichiarativo relativo all'imposta di soggiorno, ha statuito che la dichiarazione deve essere presentata cumulativamente ed esclusivamente in via telematica entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si è verificato il presupposto impositivo, secondo le modalità approvate con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 29.4.2022.

Il Ministero, tramite la tecnica delle Faq, sul punto aveva già chiarito che: 1) considerato che l'anno 2022 costituisce il primo anno di applicazione dell'obbligo dichiarativo mediante presentazione del modello ministeriale, i soggetti che hanno già presentato per gli anni di imposta 2020 e 2021 una dichiarazione/comunicazione al Comune, seguendo le indicazioni prescritte dal Comune stesso, non sono obbligati a ripresentare per dette annualità la dichiarazione ministeriale; 2) al di fuori di tale caso, il contribuente dovrà utilizzare esclusivamente il nuovo modello ministeriale per la dichiarazione.

Ciò premesso, nel quesito viene chiesto di confermare che, per le annualità successive a quelle indicate nelle predette Faq, l'utilizzo del modello ministeriale e quindi il contestuale adempimento dell'obbligo dichiarativo, esoneri i soggetti obbligati dal presentare ulteriori dichiarazioni/comunicazioni richieste dai Comuni.

Al riguardo, il Dipartimento, con la risoluzione in commento, ha ritenuto che, per le annualità successive a quelle indicate nelle Faq richiamate, la presentazione del modello ministeriale approvato con il decreto sopra citato rappresenti l'unica modalità per l'assolvimento dell'adempimento dichiarativo in questione, imposto dal legislatore ai fini della verifica da parte dei Comuni del corretto adempimento dell'imposta di soggiorno e valido su tutto il territorio nazionale. E ciò in quanto "non si riscontrano, infatti, all'interno della disciplina generale del tributo norme dalle quali sia possibile desumere la facoltà per i Comuni di predisporre autonomamente modelli di dichiarazione concernenti l'imposta di soggiorno in argomento".

Del resto – ha sottolineato il Ministero a sostegno della sua interpretazione – la previsione da parte degli enti locali impositori di ulteriori forme di comunicazione di dati aventi ad oggetto le medesime finalità del modello ministeriale costituirebbe una mera duplicazione di oneri, che confliggerebbe con i principi di semplificazione amministrativa degli adempimenti dei contribuenti, sanciti dall'art. 6 della legge n. 212/2000, ai sensi del quale "al contribuente non possono, in ogni caso, essere richiesti documenti ed informazioni già in possesso dell'amministrazione finanziaria o di altre amministrazioni pubbliche indicate dal contribuente".

# I focus di CONFEDILIZIA

## FISCO E IMMOBILI

### LOCAZIONE

#### **"Remissione *in bonis*" e tardiva comunicazione revoca cedolare secca**

Con la risposta ad interpello n. 530 del 28.10.2022, l'Agenzia delle entrate - richiamando la sua circolare 47/E del 20.12.2012 - ha esaminato il caso della mancata comunicazione della revoca della cedolare secca, ritenendo sussistenti tutti i presupposti per avvalersi del regime della "remissione *in bonis*" per la revoca tardiva (cfr. *Focus Confedilizia* n. 40 del 4.11.2022), rimanendo però non ben chiarita la questione su cosa dovesse intendersi per eseguire "l'adempimento richiesto entro il termine di presentazione della prima dichiarazione utile" (naturalmente occorre anche che il locatore abbia i requisiti sostanziali richiesti e versi contestualmente l'importo di 250 euro, pari alla sanzione minima stabilita dall'art. 11, comma 1, d.lgs. n. 471/1997).

Sul punto, di recente, la Confedilizia di Treviso ha richiesto alla locale Direzione provinciale dell'Agenzia delle entrate maggiori spiegazioni in merito alla possibilità di avvalersi dell'istituto della "remissione *in bonis*" per la revoca nel mese di dicembre 2022 del regime della cedolare secca per due contratti di locazione già scaduti (uno l'1.7.2022 e l'altro l'1.11.2022). I chiarimenti vertevano sulle tempistiche della "remissione *in bonis*".

La Direzione provinciale di Treviso si è così espressa: "il d.l. 16/2012 recita testualmente: 1. La fruizione di benefici di natura fiscale o l'accesso a regimi fiscali opzionali, subordinati all'obbligo di preventiva comunicazione ovvero ad altro adempimento di natura formale non tempestivamente eseguiti, non è preclusa, [...], laddove il contribuente: a) [...]; b) effettui la comunicazione ovvero esegua l'adempimento richiesto entro il termine di presentazione della prima dichiarazione utile; [...].

Ne consegue che per poter aver accesso a questo istituto è necessario: - che l'adempimento non sia stato tempestivamente eseguito; - che l'adempimento venga eseguito entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi successiva al verificarsi del ritardo/omissione.

Riteniamo quindi che per il primo contratto da voi citato non sia possibile accedere alla procedura descritta nella risposta 530/2022 in quanto il termine da rispettare era il 30.11.2022; nel secondo contratto invece è ancora possibile effettuare la 'remissione *in bonis*', entro il 30.11.2023, a patto che siano rispettate tutte le altre condizioni indicate dalla risposta di cui sopra".

### 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](http://www.confedilizia.it) oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.