

FISCO E IMMOBILI

LOCAZIONE

Tassazione della cd. clausola penale nel contratto di locazione

Con la sentenza n. 469 del 6.2.2023, la Corte di giustizia tributaria di secondo grado della Lombardia ha ribadito la non tassabilità autonoma della clausola per inadempimento inserita nel contratto di locazione. I giudici lombardi hanno evidenziato come l'appello dell'Agenzia delle entrate avverso la sentenza della Commissione tributaria provinciale che aveva accolto la tesi del contribuente sulla non tassabilità autonoma dell'anzidetta clausola prevista in contratto sia infondato e l'impugnata sentenza di prime cure vada confermata *in toto*.

Ha osservato, in particolare, la Corte che i primi giudici hanno correttamente interpretato la clausola anzidetta, escludendo che la stessa integri una vera e propria "penale" ex art. 1382 c.c. in quanto costituisce fonte, concordata, di risarcimento danni in caso di inadempimento da parte di uno dei contraenti al verificarsi delle condizioni ivi delineate, fino alla definitiva liquidazione del danno qualora realmente provato come esistente; che, comunque, anche volendo in via ipotetica interpretare la clausola come vera e propria "penale", non vi sarebbero i presupposti di legge per la sua tassazione perché non si tratterebbe di una clausola avente natura autonoma ma solo di un patto di natura accessoria al contratto di locazione.

I giudici, a sostegno della propria decisione – ottenuta grazie all'impegno della Confedilizia di Varese – hanno richiamato, condividendole, le motivazioni della sentenza della Commissione Tributaria Regionale per la Lombardia n. 3488/14/2017 e della sentenza, sempre della Commissione Tributaria Regionale per la Lombardia, n. 3412 emessa in data 12.3.2021.

BONUS

Detrazione al 75% per eliminazione barriere architettoniche, solo per edifici esistenti

Il Ministero dell'economia, nella persona del Sottosegretario Sandra Savino, rispondendo in Commissione Finanze del Senato all'interrogazione n. 3-00245 presentata dal senatore Pietro Lorefice, ha confermato – escludendo così interpretazioni estensive auspiccate nell'interrogazione anzidetta – quanto già precisato dall'Agenzia delle entrate con la circolare n. 23 del 23.6.2022 in tema di bonus al 75% per l'eliminazione delle barriere architettoniche (ex art. 119-ter del d.l. n. 34 del 2020, come convertito, e, da ultimo, prorogato fino al 2025 dalla legge di bilancio 2023). Il Sottosegretario ha infatti ribadito che il bonus in questione spetta solo per gli interventi in "edifici già esistenti" (come testualmente riporta la disposizione sopra richiamata), e quindi non compete per gli interventi effettuati durante la fase di costruzione dell'immobile, né per gli interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione, ivi compresi quelli inquadrabili nella categoria della ristrutturazione edilizia. Il tutto naturalmente, al netto di eventuali modifiche legislative per le quali, ha concluso il rappresentante del Ministero, andrebbero individuati idonei mezzi di copertura finanziaria.

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

IMU E ILIA

Novità per
il Friuli Venezia Giulia
dal 2023

Con risoluzione n. 10/E del 24.2.2023, l'Agenzia delle entrate ha reso noti i codici tributo ai fini del versamento, con Modello F24 ed F24 EP, dell'imposta locale immobiliare autonoma (Ilia), che dall'1.1.2023 sostituisce l'Imu nei Comuni della Regione Friuli Venezia Giulia.

Dispone ora l'art. 1, comma 739, della l. n. 160/2019, come modificato dalla legge di bilancio 2023, che per la Regione Friuli Venezia Giulia si applica, a decorrere dall'1.1.2023, la legge regionale 14.11.2022, n. 17, recante istituzione dell'Imposta locale immobiliare autonoma (Ilia). Pertanto, a decorrere dal prossimo versamento in scadenza nel mese di giugno 2023 i contribuenti possessori di immobili ubicati nei Comuni della Regione saranno tenuti al versamento della nuova imposta "Ilia" in luogo della previgente Imu.

Al riguardo, la risoluzione n. 10/E ricorda che l'art. 19 della legge regionale contiene una norma di rinvio alla disciplina dell'Imu, per effetto della quale viene disposto che "per quanto attiene al versamento, alla riscossione, all'accertamento, alle sanzioni, al contenzioso, agli istituti deflattivi del contenzioso e ad ogni ulteriore modalità di gestione e applicazione dell'imposta, si rinvia alle disposizioni statali vigenti in materia di Imu in quanto compatibili."

Pertanto, ai fini del versamento dell'imposta - prosegue la risoluzione - possono essere utilizzati i Modelli F24 e F24 EP con l'indicazione dei codici tributo ivi indicati (tra gli altri si segnalano i codici n. "5900" per l'abitazione principale e relative pertinenze, n. "5901" per i fabbricati ad uso abitativo, diversi dall'abitazione principale o assimilata, n. "5906" e "5907" per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, n. "5908" per i fabbricati strumentali diversi da quelli classificati nel gruppo catastale D e n. "5909" per gli altri immobili).

Rinviando alle istruzioni che saranno fornite in sede locale, si segnala che in base all'art. 18, comma 3, della legge regionale "per l'anno 2023, la prima rata dell'imposta è pari alla metà di quanto versato a titolo di Imu per l'anno 2022 e per i soggetti di cui all'art. 11, comma 1, lettera g) (cioè taluni enti non commerciali, n.d.r.) le prime due rate dell'imposta sono pari ciascuna al 50 per cento dell'importo complessivamente corrisposto a titolo di Imu per l'anno 2022. Il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito, a conguaglio, sulla base delle aliquote pubblicate ai sensi dell'art. 14".

Per quanto riguarda la dichiarazione, l'art. 13 della legge regionale dispone, similmente a quanto previsto per l'Imu, che "ai fini dell'imposta, i soggetti passivi dichiarano gli immobili posseduti mediante presentazione, anche in via telematica, di una dichiarazione entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta." Viene altresì disposto che "rimangono ferme le dichiarazioni già presentate ai fini dell'Imu, in quanto compatibili".

Le istruzioni al modello Imu, approvato con decreto dello scorso 29.7.2022, non esaminano il caso della Ilia, in quanto non ancora istituita al momento della sua emanazione, né si ha notizia di eventuale pubblicazione della modulistica regionale. Si dovrebbe ritenere che la prossima dichiarazione Imu - con scadenza entro il 30.6.2023 - debba contenere anche i riferimenti agli immobili interessati, ubicati nella Regione Friuli Venezia Giulia, in quanto devono essere riportate le variazioni relative agli anni 2021 e/o 2022, in cui appunto trova applicazione l'Imu.

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

COMODATO E COMPRAVENDITA

Modello Rap per registrare comodati e contratti preliminari compravendita

Con provvedimento del 16.12.2022, l'Agenzia delle entrate ha approvato il modello per la richiesta di "Registrazione di atto privato" ("Rap"), da utilizzare, da parte dei contribuenti e degli intermediari, per la richiesta di registrazione telematica degli atti privati. Inizialmente il modello è stato abilitato - dal 20.12.2022 - per la richiesta di registrazione in via telematica dei contratti di comodato (allegando copia dell'atto da registrare sottoscritto dalle parti, eventuali scritture private, inventari, mappe, planimetrie e disegni).

Successivamente, con provvedimento dell'1.3.2023, l'Agenzia delle entrate ha approvato i moduli aggiuntivi del modello "Rap - Registrazione di atto privato" e delle relative istruzioni, da utilizzare, da parte dei contribuenti e degli intermediari, per la richiesta di registrazione in via telematica dei contratti preliminari di compravendita insieme agli allegati (anche in questo caso allegando copia dell'atto da registrare firmato dalle parti ed eventuali altri documenti come scritture private, inventari, mappe, planimetrie e disegni).

Una volta inserite tutte le informazioni necessarie, il sistema calcola in automatico le imposte (registro e/o bollo) e consente di versarle contestualmente tramite addebito su conto corrente.

La presentazione telematica del modello può essere effettuata anche presso gli uffici dell'Agenzia delle entrate da parte dei soggetti non obbligati alla registrazione telematica dei contratti, presentando il modello Rap in formato cartaceo unitamente all'atto da registrare, sottoscritto dalle parti e agli eventuali allegati.

L'Agenzia ha evidenziato che l'utilizzo del modello sarà progressivamente esteso alla registrazione di altri atti privati.

In entrambi i provvedimenti è stato, infine, previsto che la richiesta di registrazione possa essere presentata dall'interessato pure attraverso i soggetti intermediari indicati dall'art. 15 del decreto direttoriale del 31.7.1998 tra cui, si ricorda, sono inserite anche "le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative, firmatarie delle convenzioni nazionali stipulate ai sensi dell'art. 4, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431" e quindi le Associazioni territoriali della Confedilizia.

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**.