

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

**Febbraio 2024:
comunicazione all'Agenzia
delle entrate bonus acqua 2023**

Coloro che hanno usufruito del bonus acqua per l'anno 2023, dovranno inviare, tra il 1° febbraio e il 28 febbraio 2024, un'apposita comunicazione all'Agenzia delle entrate tramite il servizio web disponibile nell'area riservata del sito dell'Agenzia.

Il cd. "bonus acqua potabile" - introdotto dall'art. 1, commi 1087-1089, l. n. 178/2020, inizialmente per il biennio 2021/2022 e poi prorogato al 2023, con la legge di bilancio 2022 - è stato voluto per razionalizzare l'uso dell'acqua e ridurre il consumo di contenitori di plastica. A tal fine è stato previsto un credito d'imposta del 50% delle spese sostenute per l'acquisto e l'installazione di sistemi di: filtraggio, mineralizzazione, raffreddamento e/o addizione di anidride carbonica alimentare, finalizzati al miglioramento qualitativo delle acque per il consumo umano erogate da acquedotti. L'importo massimo delle spese su cui calcolare l'agevolazione è fissato a 1.000 euro per ciascun immobile, per le persone fisiche; 5.000 euro per ogni immobile adibito all'attività commerciale o istituzionale, per gli esercenti attività d'impresa, arti e professioni e gli enti non commerciali. Il tutto entro il limite di spesa all'uopo stanziato e cioè 5 milioni di euro per ciascuno degli anni 2021 e 2022 e 1,5 milioni di euro per l'anno 2023. Il bonus in questione - la cui esatta quantificazione, dovendo rispettare il limite di spesa stanziato, è pari al credito d'imposta indicato nella comunicazione presentata moltiplicato per la percentuale resa nota con successivo provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da emanare entro il 31 marzo di ciascun anno, con riferimento alle spese sostenute nell'anno precedente (percentuale che per le spese sostenute nel 2021 è stata pari al 30,3745% mentre per le spese sostenute nel 2022 è stata pari al 17,9005%) - può essere utilizzato in compensazione tramite F24, oppure, per le persone fisiche non esercenti attività d'impresa o lavoro autonomo, anche nella dichiarazione dei redditi riferita all'anno della spesa e in quelle degli anni successivi fino al completo utilizzo del bonus. Per il 2024 tale misura non è stata rinnovata.

**Detrazioni efficienza
energetica: on-line
portale Enea per invio
dati 2024**

Dal 26.1.2024 è on-line il portale aggiornato bonusfiscali.enea.it dove trasmettere all'Enea i dati degli interventi di efficienza energetica e utilizzo delle fonti rinnovabili di energia con data di fine lavori a partire dall'1.1.2024 che accedono alle detrazioni fiscali ecobonus (ex art. 14 del d.l. n. 63/2013) e bonus casa (ex art. 16-bis del d.p.r. n. 917/1986).

Il termine di 90 giorni per la trasmissione dei dati all'Enea - come da comunicato dello stesso Ente - decorre pertanto, per gli interventi con data di fine lavori compresa tra l'1 e il 31.1.2024, dalla data di messa on-line del sito anzidetto e cioè dal 26.1.2024.

Si ricorda che all'Enea devono essere inviati: attraverso la sezione Ecobonus, i dati degli interventi di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente (incentivi del 50%, 65%, 70%, 75%, 80%, 85%); attraverso la sezione Bonus Casa, i dati degli interventi che usufruiscono delle detrazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie, che comportano risparmio energetico e/o utilizzo delle fonti rinnovabili.

È possibile accedere al servizio on-line solo dietro autenticazione tramite Spid o Cie.

Enea inoltre ha attivato da tempo, sul suo portale per l'efficienza energetica nella sezione dedicata alle detrazioni fiscali, l'assistente virtuale Virgilio, che sfrutta l'intelligenza artificiale per rispondere in tempo reale ai quesiti on-line sulle detrazioni fiscali relative agli interventi di efficienza energetica negli edifici (ecobonus, superbondus e bonus casa).

FISCO E IMMOBILI

REGISTRO

Tassazione aggiuntiva non dovuta per la clausola penale nel contratto di locazione

Con la sentenza n. 3463, depositata il 20.11.2023, la Corte di giustizia di secondo grado della Lombardia ha di nuovo statuito che non sia dovuta l'imposta di registro suppletiva per la presenza di una clausola penale nel contratto di locazione. Tale pronunciamento dei giudici lombardi è antecedente alla decisione della Cassazione che ha stabilito 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" (cfr. *Focus Confedilizia* n. 40 del 17.11.2023). I giudici di appello infatti – non essendo ancora nota al tempo della decisione la sentenza della Cassazione di cui sopra – hanno ribadito che, "pur nella consapevolezza dell'esistenza di contrastante giurisprudenza anche di legittimità sulla materia in esame ed oggetto dell'appello dell'Agenzia delle entrate", ritengono di condividere pienamente quanto ampiamente argomentato dai giudici di prime cure nella sentenza impugnata, aderendo alla giurisprudenza che, nella fattispecie in esame, concernente la clausola penale con la quale in un contratto di locazione si prevedono anticipatamente le conseguenze pecuniarie di un eventuale inadempimento da parte locataria, a titolo di "penale", non possa configurarsi presupposto di autonoma tassazione, attesa la diretta dipendenza della clausola in esame con l'oggetto del contratto di locazione, senza il quale la stessa non potrebbe avere alcuna validità.

Non avendo pertanto una propria autonomia, ma dovendo la clausola in esame essere necessariamente e direttamente riferibile ad una specifica ipotesi contrattuale, senza la quale essa non avrebbe motivo di esistere, è del tutto evidente la sua natura di accessorialità al contratto cui essa si riferisce e di conseguenza ne deriva la sua carenza di validità atta a costituire un presupposto impositivo autonomo da cui nascerebbe l'obbligo di versamento dell'imposta di registro, così come nel caso di specie richiesto dall'ufficio. Da quanto rappresentato – concludono i giudici – consegue che la clausola penale, in quanto collegata e riferibile all'eventuale ipotesi di inadempimento prevista nel contratto di locazione in esame a cui è collegata la sua stessa esistenza, è assolutamente carente di autonomia. Da ciò scaturisce l'illegittimità della richiesta erariale formulata con l'atto impugnato, la fondatezza della sentenza di primo grado e l'infondatezza dell'appello dell'ufficio fondato su eccezioni non valide.



I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

IVIE

**Aliquota ordinaria
passa dallo 0,76% all'1,06%**

L'aliquota ordinaria dell'imposta sul valore degli immobili situati all'estero (Ivie), è stata elevata dalla legge di bilancio 2024 (l. n. 213/2023) dallo 0,76% all'1,06% a decorrere dall'1.1.2024.

Tale imposta, che è di esclusiva competenza statale, va pagata dagli enti non commerciali, dalle società semplici e dalle persone fisiche residenti in Italia che possiedono immobili all'estero, a qualsiasi uso destinati. L'Ivie, infatti, è dovuta dai proprietari di fabbricati, aree fabbricabili e terreni a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali per natura o per destinazione destinati ad attività d'impresa o di lavoro autonomo titolari dei diritti reali di usufrutto, uso o abitazione, enfiteusi e superficie sugli stessi concessionari, nel caso di concessione di aree demaniali locatari, per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria.

Per il valore degli immobili da prendere come riferimento ai fini Ivie, si rimanda alla circolare dell'Agenzia delle entrate del 2.7.2012, n. 28/E.

Dall'1.1.2016 l'imposta non si applica al possesso degli immobili adibiti ad abitazione principale (e per le relative pertinenze) e alla casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, che in Italia non risultano classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Per tali ultimi immobili l'aliquota è dell'0,4% ed è prevista la possibilità di detrarre dall'imposta (fino a concorrenza del suo ammontare) 200 euro, rapportati al periodo dell'anno durante il quale l'immobile è destinato ad abitazione principale. Nel caso di immobile adibito ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascun soggetto in proporzione alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.

Dall'Ivie - il cui versamento non è dovuto se l'importo complessivo (calcolato a prescindere da quote e periodo di possesso e senza tenere conto delle detrazioni previste per lo scomputo dei crediti di imposta) non supera i 200 euro - è infine possibile dedurre l'eventuale imposta patrimoniale versata nello Stato in cui è situato l'immobile.



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**.