

## FISCO E IMMOBILI

### Fine lavori nel 2025 e comunicazioni all'Enea

#### BONUS FISCALI

Con avviso pubblicato sul proprio portale il 5.3.2025, l'Enea ha comunicato che, per procedere all'aggiornamento delle informazioni sul proprio sito istituzionale nonché per aggiornare i portali [detrazionifiscali.enea.it](https://detrazionifiscali.enea.it) e [bonusfiscali.enea.it](https://bonusfiscali.enea.it) in base alle disposizioni della legge di bilancio per il 2025 (l. n. 207/2024), è in attesa di chiarimenti da parte degli organi competenti e che la conclusione degli aggiornamenti sarà comunicata con avvisi nella bacheca della pagina [www.energia.enea.it/detrazionifiscali.it](https://www.energia.enea.it/detrazionifiscali.it) e nelle pagine d'accesso ai due portali anzidetti.

Con lo stesso avviso Enea ha anche fornito alcune indicazioni per la trasmissione delle schede descrittive che di seguito si trascrivono:

Ecobonus e bonus casa (portale <https://bonusfiscali.enea.it>)

- Per lavori conclusi nel 2024 e con spese sostenute interamente entro la fine del 2024, le schede descrittive possono essere trasmesse regolarmente.
- Per lavori conclusi nel 2024 ma con parte delle spese da detrarre sostenute nel 2025, si consiglia di attendere la conclusione degli aggiornamenti prima d'inviare la scheda descrittiva attraverso il portale <https://bonusfiscali.enea.it>. Il termine d'invio della scheda descrittiva, pari a 90 giorni dalla fine dei lavori, non terrà conto dei giorni compresi fra il 1° gennaio 2025 e la data di pubblicazione dell'aggiornamento del portale.
- Per i lavori conclusi nel 2025, il termine per l'invio della scheda descrittiva (90 giorni dalla data di fine dei lavori) sarà calcolato a partire dal giorno di pubblicazione dell'aggiornamento del portale.

Superecobonus (portale <https://detrazionifiscali.enea.it>)

- Per lavori conclusi nel 2024 e con spese sostenute interamente entro la fine del 2024, le asseverazioni possono essere trasmesse regolarmente.
- Per le asseverazioni interessate dalle disposizioni normative della l. 207/2024, si consiglia di attendere la conclusione dell'aggiornamento del portale <https://detrazionifiscali.enea.it> prima di procedere all'invio, poiché per sanare eventuali incongruenze sarà necessario che l'asseveratore annulli il codice di protocollo e trasmetta di nuovo l'asseverazione. Per le asseverazioni finali interessate dalle disposizioni normative della l. n. 207/2024, il termine per l'invio dell'asseverazione (90 giorni dalla fine dei lavori) non terrà conto dei giorni compresi fra il 1° gennaio 2025 e la data di pubblicazione dell'aggiornamento del portale.



## FISCO E IMMOBILI

### BONUS FISCALI

#### Spese del familiare convivente

Con l'ordinanza n. 6321, depositata il 10.3.2025, la Corte di Cassazione si è pronunciata in merito al diritto alla detrazione delle spese di ristrutturazione sostenute da un contribuente sulla casa di proprietà dell'altro coniuge; nel caso di specie inoltre il contribuente era residente in altro Comune, e pertanto mancava - secondo l'ufficio - il requisito della convivenza fra i coniugi al momento dell'invio della comunicazione di inizio lavori.

Prima di entrare nel merito dell'ordinanza è bene ricordare che la normativa vigente per gli anni 2025-2027 prevede l'aliquota maggiorata di detrazione al 50% (anziché al 36%) per il 2025 ed al 36% (anziché al 30%) per il 2026 e 2027, per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale solo se le medesime spese siano sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento.

In merito alla normativa, oggetto dell'esame della Cassazione, la prassi amministrativa ha chiarito (si veda la circolare 11.5.1998 n. 121, richiamata tra l'altro dalla circolare n. 17/E del 26.6.2023, la c.d. maxi circolare annuale che contiene la raccolta della prassi vigente) i requisiti previsti per la detrazione spettante al familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento; in particolare si è affermato che "la detrazione spetta al familiare per i costi sostenuti per gli interventi effettuati su una qualsiasi delle abitazioni in cui si esplica la convivenza, indipendentemente dalla ubicazione della stessa, purché tale immobile risulti a disposizione".

Come sopra anticipato l'ufficio aveva contestato, tra l'altro, la mancanza del requisito della convivenza fra i coniugi, essendo il contribuente residente in un Comune diverso da quello ove era ubicato l'immobile ed ove risiedeva la moglie.

Al riguardo l'ordinanza ha articolato la propria motivazione, in estrema sintesi, sui seguenti punti:

- il presupposto applicativo è il possesso o la detenzione dell'immobile, a nulla rilevando che il contribuente che detrae sia o meno residente anagraficamente nell'immobile oggetto di intervento;
- il concetto di casa coniugale o familiare, è indipendente dalla titolarità di un diritto reale o di un diritto di godimento in capo ad entrambi i coniugi;
- ciò che discrimina l'accesso al beneficio fiscale è la coincidenza fra l'immobile ristrutturato e la casa coniugale o familiare, non la residenza anagrafica di chi intenda accedere all'agevolazione.

Per completezza si aggiunge che il ricorso del contribuente è stato tuttavia rigettato, non avendo egli dimostrato di aver sostenuto le spese per gli interventi edilizi.



## FISCO E IMMOBILI

### TARI

#### Nuovo bonus sociale per i rifiuti

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* del 13.3.2025, n. 60, il regolamento recante principi e criteri per la definizione delle modalità applicative delle agevolazioni tariffarie in favore degli utenti domestici del servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani in condizioni economico-sociali disagiate (d.p.c.m. 21.1.2025 n. 24).

E cioè il regolamento che, in applicazione dell'art. 57-bis, comma 2, del d.l. 26.10.2019, n. 124, come convertito, ha previsto in modo uniforme in tutta Italia il nuovo "bonus sociale per i rifiuti" che consisterà "in una riduzione del 25% della tassa sui rifiuti (TARI) o della tariffa corrispettiva per il servizio di gestione integrato dei rifiuti urbani altrimenti dovuta, ovvero del 25% della spesa media nazionale per il servizio integrato di gestione dei rifiuti urbani nei casi in cui il gestore dell'attività di gestione tariffe e rapporto con gli utenti non si accrediti al Sistema di gestione delle agevolazioni sulle tariffe energetiche (SGAte) e, conseguentemente, non sia possibile determinare l'ammontare effettivo del bonus da erogare all'utente".

Il "bonus" - a decorrere dall'1.1.2025 - verrà riconosciuto, con riferimento ad una unica fornitura di servizio di gestione integrato dei rifiuti urbani, automaticamente agli utenti domestici, nuclei familiari, in condizioni di effettivo e documentato disagio economico ed aventi un Isee, in corso di validità, non superiore a 9.530 euro (elevato a 20.000 euro limitatamente ai nuclei familiari con almeno quattro figli a carico).

Si attendono ora i provvedimenti attuativi dell'Autorità di regolazione per energia, reti e ambiente-ARERA che dovrà stabilire le modalità applicative delle agevolazioni tariffarie in questione e, sentito il Garante per la protezione dei dati personali, le modalità di condivisione delle informazioni relative agli aventi diritto al bonus sociale, fornite dall'Inps, tra il Sistema informativo integrato (SII), gestito dalla società Acquirente Unico S.p.A., il Sistema di gestione delle agevolazioni sulle tariffe energetiche (SGAte), gestito dall'Anci, e i gestori del servizio rifiuti, ivi inclusi i Comuni, nonché delle eventuali ulteriori informazioni utili che devono essere fornite da parte dell'Inps.

Per quanto concerne infine la copertura degli oneri derivanti dall'applicazione della nuova agevolazione, il decreto prevede che l'Arera istituirà (e successivamente aggiornerà) con propri provvedimenti un'apposita componente perequativa, applicata alla generalità dell'utenza, domestica e non domestica.

# I focus di CONFEDILIZIA

## FISCO E IMMOBILI

### ICI

#### Esenzione Ici degli immobili ecclesiastici a "uso misto"

Con la sentenza numero 20, depositata il 20.2.2025, la Corte costituzionale ha dichiarato inammissibile la questione di legittimità costituzionale dell'art. 7, comma 1, lettera i), del d.lgs. n. 504/1992 sollevata dalla Corte di giustizia tributaria di secondo grado del Piemonte. Il giudice *a quo* aveva censurato la norma – con riferimento al regime Ici, quindi per le annualità anteriori al 2012 – sul presupposto che essa, riguardo agli immobili ecclesiastici a "uso misto" (in parte religioso e in parte commerciale), ma unitariamente accatastati, non avrebbe consentito, ai fini dell'esenzione d'imposta, lo "scorporo delle superfici", in base alla loro effettiva destinazione. Tale omissione, determinando la tassazione anche delle porzioni immobiliari destinate ad attività di culto, avrebbe comportato la violazione dell'art. 117, primo comma, della Costituzione, in relazione all'art. 7, terzo comma, dell'Accordo del 18.2.1984 di revisione del Concordato lateranense, quest'ultimo escludendo ogni imposizione tributaria per le attività religiose degli enti ecclesiastici.

La Corte costituzionale ha giudicato inadeguata la ricostruzione del quadro normativo operata dal giudice rimettente e inesatta l'individuazione del parametro dallo stesso effettuata. Sotto il profilo ricostruttivo, ha evidenziato la Corte, il giudice *a quo* ha attribuito alla norma pattizia del 1984 una portata esonerativa immediata, come se essa si riferisse alle attività religiose in sé, mentre tale norma si limita a equiparare, per gli effetti tributari, l'attività di culto-religione a quella di beneficenza-istruzione; inoltre, il rimettente non ha tenuto conto dell'incidenza del diritto dell'Unione europea, viceversa determinante nello sviluppo della normativa interna sulla tassazione immobiliare degli enti non commerciali; infine, l'ordinanza di rimessione non ha chiarito se il fabbricato di causa fosse all'epoca frazionabile, sì da consentire, ancor prima che l'onere di frazionamento fosse formalizzato nel regime dell'Imu (imposta subentrata all'Ici), quello "scorporo delle superfici" la cui possibilità è oggetto della questione. Riguardo al parametro, la Corte, nella sentenza in commento, ha ricordato che il sindacato di legittimità costituzionale sulle disposizioni del Concordato lateranense, e sulle modificazioni ad esso apportate, viene ricondotto dalla propria giurisprudenza non all'art. 117, primo comma, della Costituzione, bensì all'art. 7, secondo comma, della Costituzione, ai sensi del quale i rapporti tra lo Stato e la Chiesa cattolica "sono regolati dai Patti Lateranensi".

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