

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

Crediti d'imposta in 10 anni

L'Agenzia delle entrate, con provvedimento del 18.4.2023, ha fornito le indicazioni sulle modalità da seguire da parte dei soggetti titolari di crediti da superbonus, sisma bonus e bonus eliminazione barriere architettoniche (quali imprese edilizie, fornitori, banche e altri cessionari) per ripartire in 10 anni – in deroga alla ordinaria ripartizione in 4 o in 5 anni – i crediti non ancora utilizzati per i quali è stata comunicata la prima opzione entro il 31.3.2023.

Nel provvedimento viene precisato che la comunicazione di ripartizione in 10 rate potrà riguardare anche una sola parte della rata del credito disponibile e che con ulteriori comunicazioni, potrà essere rateizzata la restante parte dei crediti acquisiti.

Nello specifico, le Entrate hanno disposto che la quota residua di ciascuna rata annuale dei crediti d'imposta, anche acquisita a seguito di cessioni successive alla prima opzione, e non utilizzata in compensazione, può essere ripartita in 10 rate annuali di pari importo. In particolare, la nuova ripartizione può essere effettuata per la quota residua delle rate dei crediti riferite:

- agli anni 2022 e seguenti, per i crediti derivanti dalle comunicazioni delle opzioni per la prima cessione o lo sconto in fattura inviate all'Agenzia delle entrate fino al 31.10.2022, relative al superbonus;
- agli anni 2023 e seguenti, per i crediti derivanti dalle comunicazioni inviate all'Agenzia delle entrate dall'1.11.2022 al 31.3.2023, relative al superbonus, nonché dalle comunicazioni inviate fino al 31.3.2023, relative al sisma bonus e al bonus eliminazione barriere architettoniche.

Ciascuna nuova rata annuale potrà essere utilizzata esclusivamente in compensazione e non potrà essere a sua volta ceduta né ulteriormente ripartita.

Ai fini della ripartizione decennale, il fornitore o il cessionario titolare dei crediti comunica all'Agenzia delle entrate la tipologia di credito, la rata annuale da ripartire nei successivi dieci anni e il relativo importo. Dal prossimo 2 maggio la comunicazione potrà essere inviata tramite il servizio web disponibile nell'area riservata del sito Internet dell'Agenzia delle entrate, denominato "Piattaforma cessione crediti", direttamente da parte del fornitore o del cessionario titolare dei crediti. A decorrere dal 3.7.2023, il servizio sarà attivo anche per gli intermediari provvisti di delega alla consultazione del "Cassetto fiscale" dei titolari dei crediti.

La comunicazione è immediatamente efficace e non può essere rettificata o annullata.

Di seguito un esempio su una ripartizione elaborato dall'Agenzia delle entrate:

"Si consideri, ad esempio, il caso di un soggetto che dispone della rata del 2023 relativa a crediti di tipo sismabonus dell'importo di 100 euro e prevede di non avere sufficiente capacità per assorbirla in compensazione tramite modello F24 entro il 31 dicembre 2023. Tale soggetto potrà, alternativamente:

- stimare la quota della rata del 2023 che riuscirà a utilizzare in compensazione entro la fine dell'anno, per ipotesi pari a 60 euro e comunicare all'Agenzia delle Entrate la restante parte della rata che non prevede di utilizzare, pari a 40 euro. Tale importo residuo sarà ripartito in dieci rate annuali di 4 euro ciascuna, utilizzabili in compensazione dal 1° gennaio al 31 dicembre degli anni dal 2024 al 2033 e non cedibili o ulteriormente rateizzabili. Se alla fine del 2023 avrà altri crediti residui non compensabili, potrà comunicare all'Agenzia di ripartirli nei successivi dieci anni;
- attendere la fine del 2023 per avere contezza dei crediti residui non compensabili e comunicare all'Agenzia di ripartirli nei successivi dieci anni".

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

Detrazione superbonus 2022 in 10 anni

Il nuovo comma 8-*quinquies*, dell'art. 119, d.l. n. 34/2020, introdotto dall'art. 2, comma 3-*sexies*, d.l. n. 11/2023, come convertito, reca una disposizione per effetto della quale, in sintesi, le spese per interventi superbonus, sostenute nel 2022, possono essere ripartite in 10 quote annuali anziché in 4. Prevede, infatti, la norma che "per le spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2022 relativamente agli interventi di cui al presente articolo, la detrazione può essere ripartita, su opzione del contribuente, in dieci quote annuali di pari importo a partire dal periodo d'imposta 2023. L'opzione è irrevocabile. Essa è esercitata nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta 2023. L'opzione è esercitabile a condizione che la rata di detrazione relativa al periodo d'imposta 2022 non sia stata indicata nella relativa dichiarazione dei redditi".

La norma trae origine dalle difficoltà incontrate dai contribuenti, già prima del d.l. n. 11/2023, di ottenere lo sconto in fattura o la cessione del credito, con la prospettiva di dover detrarre la spesa in 4 quote annuali. Considerato che un gran numero di contribuenti potrebbe non disporre di redditi sufficientemente elevati - cd. capienza - per assorbire la detrazione superbonus, il rischio concreto per tali soggetti è quello di perdere - integralmente o parzialmente - la detrazione spettante.

La norma, prevedendo la possibilità di detrarre la spesa in 10 quote annuali di pari importo, viene pertanto incontro ai contribuenti con capienza insufficiente. Ma non a tutti, in quanto, è rivolta solo ai soggetti con redditi imponibili Irpef, mentre i soggetti con imposizione sostitutiva - ad esempio in regime forfetario - non possono di fatto beneficiare della disposizione in commento.

Peraltro l'opzione per la detrazione in 10 quote annuali ha una particolarità in termini di decorrenza; infatti la detrazione in tal caso decorre non già dalla dichiarazione dei redditi relativa al 2022 da presentare nel 2023, ma dalla dichiarazione relativa al 2023 da presentare nel 2024.

L'opzione è irrevocabile e deve essere esercitata - cioè evidenziata - nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta 2023. Inoltre viene disposto che l'opzione è esercitabile a condizione che nella relativa dichiarazione dei redditi relativa al 2022 non sia stata indicata una rata di detrazione per le spese sostenute nel 2022, calcolata evidentemente secondo i criteri ordinari cioè in quattro quote di pari importo.

È un'opzione da esercitare con cautela non sembrando, al momento, praticabile né una correzione né la remissione *in bonis*. Per questo motivo è opportuno prestare attenzione da parte di chi consulta la dichiarazione dei redditi precompilata di quest'anno; infatti nell'elenco delle spese dovrebbe risultare la quota di spese superbonus 2022: chi intende optare per la detrazione in 10 anni non deve detrarre alcuna quota ed attendere la dichiarazione dell'anno prossimo.

FISCO E IMMOBILI

IMU

Esenzione Imu alloggio sociale

Con la risoluzione del 20.3.2023 n. 2/DF, il Ministero dell'economia e delle finanze ha fornito alcuni chiarimenti sull'applicabilità dell'assimilazione all'abitazione principale ai fini Imu per gli alloggi sociali ai sensi dell'art. 1, comma 741, lett. c), n. 3, l. n. 160/2019, ai fini della loro esclusione dal pagamento di tale imposta, alla luce delle modifiche introdotte dalla legge di bilancio 2020, a partire dall'1.1.2020.

Secondo il Ministero l'assimilazione, che comporta di conseguenza l'esclusione dal pagamento dell'imposta, va confinata, per espressa dizione di legge, ai soli casi in cui l'alloggio sociale, avente i requisiti di cui al d.m. 22.4.2008, viene utilizzato dall'assegnatario come abitazione principale, dovendosi, di conseguenza, escluderla per gli appartamenti sfitti e comunque tenuti a disposizione. Tuttavia, accogliendo l'interpretazione suggerita dall'ente che ha richiesto i chiarimenti in questione, durante il periodo strettamente necessario per le operazioni tecnico-amministrative per l'individuazione dell'assegnatario, non viene a mancare l'agevolazione. "Appare, però, indispensabile – sottolinea il Ministero – individuare un lasso temporale idoneo a giustificare la continuità del beneficio fiscale in parola, come del resto evidenziato da [...]. L'individuazione di tale periodo temporale non può che essere rimessa alla valutazione dell'ente locale nell'esercizio della propria potestà regolamentare. Indicativamente, si potrebbe ritenere congruo un periodo di quattro/sei mesi. In quest'ottica, il comune, sempre nell'ambito della citata potestà regolamentare, potrebbe avvalersi anche della possibilità, prevista dall'art. 1, comma 754, della legge n. 160 del 2019, di diminuire, fino all'azzeramento, l'aliquota di base, pari allo 0,86 per cento, per gli immobili diversi dall'abitazione principale, stabilendo al contempo il periodo entro il quale può considerarsi fisiologico lo svolgimento delle attività tecnico-amministrative dirette all'assegnazione dell'immobile".

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

LOCAZIONE

Clausola penale senza tassazione aggiuntiva

La Corte di giustizia tributaria di primo grado di Reggio Emilia, con la sentenza n. 54, depositata il 3.4.2023, in merito alla tassazione aggiuntiva di una clausola penale inserita in un contratto di locazione ha ritenuto che "l'obbligazione derivante dalla clausola penale è accessoria rispetto all'obbligazione principale e, dunque, non può scontare autonomamente l'imposta di registro, come erroneamente sostenuto dall'Agenzia delle entrate; la clausola penale integra, infatti, per sua natura una disposizione strettamente vincolata e necessariamente dipendente dall'obbligazione principale, in relazione alla quale assume carattere non autonomo e del tutto accessorio, con la mera funzione di rafforzare il vincolo contrattuale e liquidare preventivamente la prestazione risarcitoria; in altri termini la clausola penale non può esistere senza l'obbligazione cui è connessa mentre questa può esistere senza clausola penale; in tal senso anche giurisprudenza di legittimità: '...affinché le varie disposizioni siano considerate tra loro necessariamente connesse, deve sussistere una necessaria e reciproca dipendenza tra le varie disposizioni negoziali. Occorre che ciascuna disposizione non possa produrre i propri effetti se non in correlazione con le altre disposizioni.' (Cass. sez. 5, n. 7154/2021); ne consegue la fondatezza del ricorso con annullamento dell'atto impugnato; le spese di giudizio, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza".

La clausola in questione, inserita in un contratto di locazione abitativa, così disponeva: "È fatto divieto assoluto di consentire il pernottamento a persone estranee al contratto; l'accertata violazione comporterà la sanzione di € 100,00 (Cento/00) per ogni notte da imputarsi direttamente dalla somma depositata a titolo di caparra".



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**.