

N. 24 del 30 giugno 2023

## FISCO E IMMOBILI

**Comuni colpiti da alluvione  
e superbonus**

### BONUS FISCALI

Sul *Focus Confedilizia* n. 22 del 16.6.2023 si è data notizia delle disposizioni recate dal d.l. 1.6.2023, n. 61, in corso di conversione, in materia di sospensione dei termini fiscali a favore delle popolazioni colpite dalle alluvioni che, a partire dall'1.5.2023, hanno interessato l'Emilia-Romagna e taluni Comuni della Toscana e delle Marche.

L'art. 1, comma 10, del citato d.l. n. 61, si è occupato del superbonus relativo alle cd. villette unifamiliari disponendo che per gli interventi effettuati su unità immobiliari ubicate nei territori indicati nell'allegato 1, la detrazione del 110% di cui all'art. 119, comma 8-bis, secondo periodo, del d.l. n. 34/2020, come convertito, è estesa alle spese sostenute fino al 31.12.2023.

Come è noto, per la generalità dei contribuenti, il comma 8-bis, secondo periodo, prevede che per gli interventi effettuati su unità immobiliari dalle persone fisiche di cui al comma 9, lettera b), la detrazione del 110% spetta anche per le spese sostenute entro il 30.9.2023, a condizione che alla data del 30.9.2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo, nel cui computo possono essere compresi anche i lavori non agevolati.

Il predetto comma 10 dell'art. 1 del d.l. n. 61/2023 prevede dunque che il superbonus possa essere fruito al 110% per le spese sostenute fino al 31.12.2023 per gli interventi sulle cd. villette unifamiliari situate nei Comuni o nelle porzioni di Comune indicati nella tabella allegata al decreto stesso; inoltre si evidenzia che la disposizione si applica a tutte le villette ivi ubicate, a prescindere dal fatto che il proprietario che esegue i lavori sia residente al 1° maggio 2023 in uno dei medesimi territori.

**Circolare n. 13/E  
dell'Agenzia delle entrate**

Tra i vari chiarimenti dati dall'Agenzia delle entrate con la circolare n. 13/E del 13.6.2023, è interessante segnalare – sempre sul tema degli interventi di cui all'art. 119, comma 8-bis, secondo periodo, del d.l. n. 34/2020, come convertito – quanto precisato al paragrafo 1.1.2, ove si afferma che: "Resta fermo che per le spese sostenute successivamente al 30 settembre 2023 i soggetti sopra individuati, indipendentemente dalla data di effettuazione degli interventi, possono avvalersi delle detrazioni spettanti per interventi di efficienza energetica (c.d. Ecobonus) ovvero antisismici (c.d. Sismabonus) di cui agli artt. 14 e 16 del d.l. n. 63 del 2013, nonché della detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio (c.d. Bonus casa) di cui all'art. 16-bis del Testo unico delle imposte sui redditi (TUIR), approvato con d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, nei limiti e alle condizioni previsti dalla normativa di riferimento". In altri termini, precisa la circolare che, decorso il termine del 30.9.2023 entro il quale le spese sostenute beneficiano del 110%, qualora a tale data l'intervento non sia ancora concluso, le ulteriori spese possono beneficiare dei cd. bonus minori (bonus casa, ecobonus e sismabonus) rispettando naturalmente limiti e condizioni da essi previsti.

Si ritiene che tale precisazione sia valida – con i dovuti adattamenti – anche per gli interventi che sono interessati dalla proroga di cui alla notizia precedente; pertanto si deve ritenere che per le spese sostenute dopo il 31.12.2023, necessarie per il completamento dell'intervento, tali interventi possano beneficiare dei cd. bonus minori (bonus casa, ecobonus e sismabonus) sempre nel rispetto dei limiti e delle condizioni da essi previsti.

# I focus di CONFEDILIZIA

## FISCO E IMMOBILI

### BONUS FISCALI

**Ulteriori chiarimenti  
su detrazione del 75%  
per abbattimento barriere  
architettoniche**

Con la circolare n. 17/E del 26.6.2023, l'Agenzia delle entrate ha fornito ulteriori chiarimenti in tema di bonus edilizi. Si segnalano, tra gli altri, quelli relativi alla detrazione del 75% per i lavori di eliminazione delle barriere architettoniche.

Le Entrate infatti, oltre a tratteggiare la misura in questione, hanno precisato che le opere che danno diritto a tale detrazione possono essere realizzate sia sulle parti comuni che sulle singole unità immobiliari e si riferiscono a diverse categorie di lavori quali, ad esempio, la sostituzione di finiture (pavimenti, porte, infissi esterni, terminali degli impianti), il rifacimento o l'adeguamento di impianti tecnologici (servizi igienici, impianti elettrici, citofonici, impianti di ascensori), il rifacimento di scale ed ascensori, l'inserimento di rampe interne ed esterne agli edifici e di servoscala o di piattaforme elevatrici (circolare 24.2.1998 n. 57, paragrafo 3.4). La detrazione, hanno proseguito le Entrate, spetta anche se l'intervento, finalizzato all'eliminazione delle barriere architettoniche, è effettuato in assenza di disabili nell'unità immobiliare o nell'edificio oggetto di lavori. Gli interventi che non presentano le caratteristiche tecniche previste dal decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 (legge di settore) non possono essere qualificati come interventi di abbattimento delle barriere architettoniche; tuttavia, danno diritto alla detrazione, secondo le regole vigenti alla data di sostenimento delle spese, qualora possano configurarsi quali interventi di manutenzione ordinaria (se effettuati sulle parti comuni dell'edificio) o straordinaria. Ad esempio, non è agevolabile come intervento diretto all'eliminazione delle barriere architettoniche l'intervento di sostituzione della vasca da bagno con altra vasca con sportello apribile o con box doccia qualora non presenti le caratteristiche tecniche di cui al citato d.m. n. 236 del 1989.

# I focus di CONFEDILIZIA

## FISCO E IMMOBILI

### LOCAZIONE

#### Tassazione della cd. clausola penale nel contratto di locazione

Con le sentenze gemelle n. 1690 depositata il 12.5.2023 e n. 2007 depositata il 22.6.2023 – ottenute entrambe grazie all’impegno della Confedilizia di Varese – la Corte di giustizia tributaria di secondo grado della Lombardia ha ribadito la non tassabilità autonoma della clausola penale inserita nel contratto di locazione per sanzionare un eventuale inadempimento del conduttore. I giudici lombardi hanno confermato la sentenza di primo grado impugnata dall’Agenzia delle entrate, ritenendo, pur nella consapevolezza della diversità degli orientamenti manifestatisi sul tema, che ai contratti di locazione con clausole penali, quali quella portata in giudizio, vada applicata una tassazione unica. “È vero, infatti, che in un unico documento contrattuale – hanno spiegato i giudici di 2° grado – sottoposto a registrazione possono in concreto rinvenirsi più ‘disposizioni’ reciprocamente connesse e dipendenti non per ‘necessità’ di legge, ma solo per la volontà contrattuale delle parti: così è, ad esempio, nel caso di cessione di un ramo d’azienda e di collegata, dipendente cessione dei contratti di locazione degli immobili aziendali (...). In tali casi, appunto (ed a maggior ragione in quello evocato di Cass. 16417/2015), si applica, all’evidenza e secondo l’insegnamento della S.C., la regola dell’art. 21, 1° comma. Ma questi stessi precedenti di legittimità chiariscono anche – a contrario – l’univoca *ratio* della normativa, per cui la tassazione deve essere invece unica allorché le disposizioni da registrare derivino ‘per loro natura’ l’una dall’altra, come nel caso in esame la clausola penale dal contratto di locazione, nel senso che la pattuizione della penale è ‘per sua natura’ necessariamente connessa al contratto cui accede, non può sussistere da sola prescindendo da quel contratto”. Ha osservato, inoltre la Corte che tale clausola non ha una “causa ‘propria’ e distinta” ma ha una funzione “servente” rispetto a quella del contratto nel quale è contenuta. “Il discrimine – hanno concluso i giudici – per l’applicazione o meno di una tassazione unica è tra più negozi collegati, ciascuno adeguatamente giustificato sotto il profilo causale (come le diverse cessioni citate), e un unico negozio “complesso” – come il contratto di locazione in esame – contrassegnato da un’unica causa dalla quale derivano tutte le diverse ‘disposizioni’ pattuite nel documento da registrare (dal tempestivo pagamento del canone alla sua periodicità, dal rilascio dell’immobile fino al pagamento dell’eventuale penale). E, d’altra parte, è evidente che mentre in quei primi casi indicati di molteplicità delle cessioni si manifesta una maggiore capacità contributiva che giustifica l’ulteriore tassazione, lo stesso non può dirsi con riferimento alla previsione di una penale condizionata ad un eventuale futuro inadempimento contrattuale”.

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