

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

Errori nella comunicazione della cessione del credito

Nella risposta all'interpello n. 440 del 28.9.2023, l'Agenzia delle entrate ha fornito ulteriori dettagli riguardo alle soluzioni disponibili in caso di esercizio dell'opzione del credito d'imposta o dello sconto in fattura ex art. 121 del d.l. n. 34/2020, nonostante l'assenza dei requisiti per la detrazione edilizia per cui si sceglie l'opzione. In particolare, l'Agenzia ha evidenziato che il cedente, se non in grado di presentare una richiesta congiunta di annullamento dell'accettazione del credito a causa della mancanza di consenso del cessionario, può comunque regolarizzare la situazione, restituendo l'importo della detrazione indebitamente trasferita.

Più in generale, se viene constatata l'assenza (anche parziale) dei requisiti che danno diritto alla detrazione edilizia, l'Amministrazione finanziaria procede al recupero, nei confronti del soggetto beneficiario della detrazione indebitamente percepita (anche sotto forma di sconto in fattura o mediante il trasferimento del credito), oltre agli interessi ex art. 20 del d.p.r. n. 602/1973 e alle sanzioni di cui all'art. 13 del d.lgs. n. 471/1997.

Solo in caso di dolo o colpa grave da parte del fornitore/cessionario, questi soggetti rispondono solidalmente con il beneficiario per il recupero dell'importo corrispondente alla detrazione indebitamente percepita e degli interessi relativi, oltre a essere soggetti alla sanzione ex art. 9 del d.lgs. n. 472/1997.

È importante ricordare che se la detrazione non dovuta è percepita dal beneficiario "direttamente" in dichiarazione, la violazione è rilevata in ciascun anno in cui la detrazione viene indicata in dichiarazione e detratta dall'imposta. Al contrario, se il beneficiario ha optato ex art. 121 del d.l. n. 34/2020, la violazione si verifica nel momento in cui il credito trasferito viene indebitamente utilizzato in compensazione da parte del cessionario.

Pertanto, il beneficiario, che ha optato e che si rende conto che non esistevano i requisiti per la detrazione, dovrebbe contattare il cessionario/fornitore per sapere se quest'ultimo ha effettivamente utilizzato il credito in compensazione. Se il credito fiscale è già stato indebitamente utilizzato, in assenza di dolo o colpa grave da parte del cessionario/fornitore, spetta esclusivamente al beneficiario che ha optato restituire, tramite il Modello F24, l'importo corrispondente al credito indebitamente utilizzato in compensazione, insieme agli interessi (che iniziano a decorrere dal momento dell'indebita compensazione) e alla sanzione, ridotta in base al ravvedimento operoso.

Se, invece, nonostante l'opzione sia già stata esercitata, il credito non è ancora stato utilizzato in compensazione, non esiste una violazione per indebita compensazione. In questo caso, è comunque necessario regolarizzare la situazione, adottando le soluzioni indicate dall'Agenzia delle entrate nella circolare 6.10.2022, n. 33 (se non è stato possibile annullare o sostituire la comunicazione entro il quinto giorno del mese successivo a quello di invio ai sensi del provvedimento delle Entrate n. 35873/2022). In particolare, viene riconosciuta la possibilità di annullare, su richiesta congiunta delle parti (cedente e cessionario), l'accettazione dei crediti derivanti da comunicazioni di opzione per la prima cessione o lo sconto sul corrispettivo affette da errori "sostanziali" (come, ad esempio, la mancanza totale o parziale della detrazione per cui si è esercitata l'opzione).

CONTINUA

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

Potrebbe esserci una situazione, simile a quella trattata nella risposta all'interpello n. 440/2023, in cui il beneficiario/cedente non è ancora riuscito ad annullare l'accettazione del credito indebito poiché il cessionario non dà il suo consenso per la richiesta congiunta. In questo caso, il beneficiario/cedente può comunque restituire l'importo della detrazione indebita ceduta, in modo da "precostituire" il credito a disposizione del cessionario (che potrà poi utilizzarlo in compensazione). Per effettuare la restituzione, il beneficiario deve utilizzare il Modello F24, indicando le somme da pagare nella sezione "Erario", nella colonna "importi a debito versati" (e specificando il relativo codice tributo). La risposta all'interpello sottolinea che il beneficiario non è tenuto a pagare interessi e sanzioni se può dimostrare che il credito ceduto non è ancora stato utilizzato alla data della restituzione. Altrimenti, per rimuovere la violazione, il beneficiario dovrà restituire l'indebita detrazione ceduta e pagare gli interessi e le sanzioni derivanti dall'indebita compensazione (con una riduzione in caso di ravvedimento operoso).

FISCO E IMMOBILI

REGISTRO

Agevolazioni per "prima casa" in costruzione

Con l'ordinanza n. 27528, depositata il 28.9.2023, la sezione tributaria della Cassazione si è pronunciata in merito ai termini di accertamento relativamente alle agevolazioni "prima casa" nell'ipotesi di acquisto di unità immobiliare in corso di costruzione.

Ancorché la normativa in tema di agevolazioni prima casa - precisamente l'art. 1, Tariffa, parte prima, annessa al d.p.r. 26.4.1986, n. 131 (Testo Unico registro) - non ne faccia espressa menzione, l'Agenzia delle entrate ne ha riconosciuto l'applicabilità, affermando, nella circolare 12.8.2005, n. 38/E, che "l'agevolazione 'prima casa' spetta anche nell'ipotesi in cui il trasferimento riguarda un immobile in corso di costruzione che presenti, seppure *in fieri*, le caratteristiche dell'abitazione 'non di lusso' secondo i criteri stabiliti dal D.M. 2 agosto 1969." Successivamente l'Agenzia, con la circolare n. 2/E del 21.2.2014, ha ribadito che "resta fermo che le agevolazioni 'prima casa' si applicano anche nel caso di trasferimento di immobile in corso di costruzione, in presenza dei requisiti previsti dalla Nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al TUR, sempreché l'immobile sia classificabile nelle menzionate categorie catastali (da A/2 ad A/7)."

Ai fini del controllo si rende pertanto necessario verificare, oltre agli altri requisiti, che l'abitazione non sia di lusso (secondo il d.m. 2.8.1969 allora vigente), ovvero non rientri nelle categorie catastali A/1, A/8 ed A/9 (secondo gli attuali requisiti).

Sui termini di accertamento la citata circolare n. 38/E affermava che la verifica della sussistenza dei requisiti dell'agevolazione non possa essere differita *sine die* e che il contribuente, al fine di conservare l'agevolazione, debba dimostrare l'ultimazione dei lavori entro tre anni dalla registrazione dell'atto. Solo successivamente, infatti, l'Amministrazione potrà controllare l'effettiva spettanza del beneficio, provvedendo al recupero dell'imposta nei casi in cui i lavori non siano ultimati o, in caso contrario, qualora il contribuente abbia costruito un'abitazione "di lusso".

In sintesi l'Agenzia riservava a sé stessa un termine piuttosto lungo e poneva a carico del contribuente un onere di comunicazione/dimostrazione dell'ultimazione dei lavori.

Nel caso di specie l'Ufficio aveva proceduto ad accertamento in mancanza di comunicazione di ultimazione dei lavori, ma già la sentenza di appello aveva accolto le ragioni del contribuente, rilevando che la norma non prevede alcun adempimento da parte del contribuente e che il termine decorreva dalla data di accatastamento (dal quale rilevare la categoria catastale) dell'immobile.

L'ordinanza richiama dapprima il criterio indicato dalla sentenza della Cassazione n. 5180 del 17.2.2022 secondo la quale i benefici possono essere conservati qualora la finalità dichiarata di destinare l'immobile a propria abitazione venga realizzata entro il termine di decadenza del potere di accertamento (art. 76, comma 2, del T.U. Registro, pari a tre anni dalla registrazione dell'atto): se il legislatore non ha fissato in modo specifico un termine entro il quale si deve verificare una condizione dalla quale dipenda la concessione di un beneficio, tale termine non potrà essere mai più ampio di quello previsto per i controlli.

La conclusione è pertanto quella per cui il termine triennale di accertamento decorre dal momento in cui l'immobile è stato completato e risulta quindi possibile accertare l'esatta natura del bene edificato; inoltre si afferma che l'avvenuto completamento si può desumere dalla richiesta di accatastamento.

In altri termini, in presenza di avvenuto accatastamento, il termine triennale decorre dall'effettivo completamento, senza dover fare riferimento a termini "teorici" (tre anni dall'atto per completare la costruzione), o ad altri adempimenti di comunicazione da parte del contribuente, come invece ritenuto dall'ufficio.

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

REGISTRO

“Fondo prima casa”

Il Fondo di garanzia mutui per la “prima casa” cd. “Fondo prima casa”, è stato istituito presso il Ministero dell'economia e delle finanze con la l. n. 147/2013, art. 1 comma 48, lett. c), per agevolare il rapporto tra il cittadino e la banca. Il Fondo – gestito dalla Consap – è infatti rivolto a tutti i cittadini che, alla data di presentazione della domanda di mutuo per l'acquisto della “prima casa”, non siano proprietari di altri immobili a uso abitativo (anche all'estero), salvo il caso in cui il mutuatario abbia acquisito la proprietà per successione causa morte, anche in comunione con altro successore, e che siano ceduti in uso a titolo gratuito a genitori o fratelli. L'ammontare del finanziamento non deve essere superiore a 250.000 euro. Il Fondo prevede una garanzia pubblica del 50%. Il decreto “Sostegni bis” ha previsto la possibilità di richiedere (dal 24.6.2021 al 30.6.2022, termine poi prorogato al 30.9.2023) l'innalzamento della garanzia all'80% per tutti coloro che rientrando in “categorie prioritarie” (giovani coppie coniugate o conviventi *more uxorio* che abbiano costituito nucleo da almeno 2 anni; nuclei familiari monogenitoriali con figli minori conviventi; conduttori di alloggi di proprietà degli istituti autonomi per le case popolari comunque denominati; giovani di età inferiore a 36 anni), abbiano un Isee non superiore a 40.000 euro annui e richiedano un mutuo superiore all'80% del prezzo d'acquisto dell'immobile, comprensivo di oneri accessori. Con il d.l. 29.9.2023, n. 132 (in corso di conversione in legge), tale possibilità è stata ulteriormente prorogata fino al 31.12.2023. Con lo stesso decreto si è disposto che alle citate categorie prioritarie la garanzia pubblica possa essere concessa fino al 31.12.2023 (e non più quindi fino al 30.9.2023) anche quando il Tasso effettivo globale (TEG) sia superiore al Tasso effettivo globale medio (TEGM).

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**.