

newsletter di aggiornamento



Newsletter realizzata da 24 ORE Professionale in collaborazione con ASPPI



Newsletter
ASPPI-Giugno 2022 - n. 5

SOMMARIO

ASPPI

Legge delega sul fisco: l'allarme dei proprietari di immobili Alfredo Zagatti (presidente ASPPI)	4
Dopo due anni le bollette non si pagano. Ogni diritto si estingue per prescrizione quando il titolare non lo esercita per il tempo determinato dalla Legge Giuseppe Di Bella (Avvocato)	6
Acquisto prima casa per estensione Prof. Pietro Zanelli (Notaio Avvocato)	7
Novità fiscali casa e dintorni Elisabetta Filippis (Consulente ASPPI)	8
Bonus edilizi e cessione del credito Francesco Lamandini - Giunta Nazionale ASPPI	9
I vincoli condominiali validi solo se trascritti alla proprietà esclusiva Avv. Vittorio Sardini - consulente ASPPI	11

24ORE
PROFESSIONALE

ASPPI
NAZIONALE

Numero: DICEMBRE
Chiuso in redazione
il 21 giugno 2022



24 ORE Professionale

DELEGA FISCALE

Affitti, risparmi e partite Iva: la flat tax vale il 10% dell'Irpef Cristiano Dell'Oste Il Sole24 Ore, Estratto da "Primo Piano", 20 giugno 2022	12
Avvio lento per il nuovo Catasto Imu, Iva e registro a 35,5 miliardi Dario Aquaro, Cristiano Dell'Oste Il Sole24 Ore, Estratto da "Primo Piano", 13 giugno 2022	14
La scommessa del piano antievasione Dario Aquaro, Cristiano Dell'Oste Il Sole24 Ore, Estratto da "Primo Piano", 13 giugno 2022	17

24 ORE Professionale

**Delega fiscale, tutte le misure
nei 10 articoli del disegno di legge**

Luca De Stefani

Il Sole 24 ORE, Estratto da "Norme&Tributi Plus Fisco", 2 Giugno 2022 18

**Congruità della manodopera da verificare
prima del saldo**

Luca De Stefani

Il Sole 24 ORE, Estratto da "Norme&Tributi Plus Condominio", 1 Giugno 2022 21

**Affitti, la delega fiscale blinda la cedolare
secca ma c'è il rebus inflazione**

Cristiano Dell'Oste

Il Sole 24 ORE, Estratto da "Norme&Tributi Plus Condominio", 9 Maggio 2022 23

RIPRESA DELL'INFLAZIONE**Istat corregge Pil del primo trimestre: +0,1%.
Corre l'inflazione: +6,9% su base annua**

Andrea Carli

Il Sole 24 ORE, Estratto da "Lab 24", 31 maggio 2022 25

**Redditività alla prova di tasse e inflazione,
difficile arrivare al 2%**

Saverio Fossati

Il Sole 24 ORE, Estratto da "Norme&Tributi Plus Condominio", 11 Aprile 2022 27

**Affitti con canoni in crescita:
l'offerta non copre la domanda**

Laura Cavestri

Il Sole 24 ORE, Estratto da "Norme&Tributi Plus Condominio", 11 Aprile 2022 28

CONDOMINIO**Superbonus, accesso alla detrazione
anche per gli immobili con difformità**

Giuseppe Latour

Il Sole 24 Ore, Estratto da "Norme & Tributi plus Condominio", 9 maggio 2022 30

**Imu 2022, esenti i fabbricati «merce»
delle imprese di costruzione**

Giuseppe Debenedetto

Il Sole 24 ORE, Estratto da "Norme&Tributi Plus Fisco", 3 Giugno 2022 32

**Bonus edilizi, novità dei DI bollette
e Pnrr bis**

Luca De Stefani, Il Sole24 Ore,

Estratto da "La Settimana Fiscale" Edizione del 25 maggio 2022, n. 21, p. 38-42 34

Legge delega sul fisco: l'allarme dei proprietari di immobili

Alfredo Zagatti (presidente ASPPI)

La Legge delega di riordino del sistema fiscale propone due temi di grandissimo interesse per i proprietari di immobili.

Il primo tema riguarda il destino della cedolare secca per la quale oggi i locatori di immobili ad uso abitativo possono optare in alternativa al sistema ordinario. Cedolare che, come è noto, è fissata al 21% per immobili affittati a "canone libero" e al 10% per quelli affittati a "canone concordato".

La Legge Delega nella versione presentata dal Governo minacciava di mettere in discussione questo assetto fiscale. Dalla scomparsa della cedolare secca verrebbe un duro colpo al mercato dell'affitto, colpo che sarebbe ancor più grave per i contratti a canone concordato che in questi anni si sono sviluppati in molte città consentendo di praticare canoni più contenuti rispetto a quelli di mercato a beneficio delle famiglie di inquilini caratterizzate da redditi medio bassi.

È interesse di tutti incentivare questi contratti e, anzi, essi andrebbero agevolati in tutti i comuni e non solo, come oggi avviene, nei comuni definiti ad alta tensione abitativa.

Partendo da queste premesse guardiamo con favore all'intesa intervenuta nell'ambito della maggioranza di Governo che sembra scongiurare questa minaccia e salvaguardare la cedolare così com'è oggi per tutto il settore abitativo. Seguiremo con grande attenzione l'iter della Legge vigilando affinché questo impegno venga onorato. Non solo, continueremo a batterci affinché la possibilità di accedere alla cedolare venga offerta anche ai contratti di locazione

commerciale oggi ingiustamente penalizzati, sul piano fiscale e in ragione di meccanismi contrattuali vincolistici e obsoleti. Non si risolveva un settore in crisi profondissima senza mettere mano a queste questioni.

Il secondo tema riguarda il riordino del catasto previsto dalla Legge Delega.

La considerazione principale da cui partire è che il carico fiscale sulla proprietà degli immobili è già a livelli altissimi ed è aumentata in modo inversamente proporzionale al valore degli immobili che essa stessa ha contribuito non poco a deprimere. Dal 2012 ad oggi siamo passati da un prelievo patrimoniale di poco più di 9 miliardi ai 21,7 miliardi del 2021, mentre il valore degli immobili è notevolmente calato.

Ora, il catasto è uno strumento; non abbiamo bisogno di essere convinti sul fatto che un riordino sarebbe necessario; per censire quella parte di patrimonio oggi non censito; per superare le attuali iniquità nella attribuzione dei valori, ecc.

Ma il punto è: ad aliquote invariate rispetto alle attuali un riordino che, come viene invocato "avvicini i valori a quelli di mercato" si tradurrebbe in un aggravio insostenibile per gran parte dei proprietari immobiliari.

Questo è il tema, non risolto dalla decisione del Governo di rimandare l'utilizzo dei nuovi valori a dopo il 2026.

Pesa una spinta proveniente da organismi internazionali ad inasprire la tassazione sugli immobili; pesa probabilmente la volontà di favori-

re gli impieghi del risparmio in settori diversi da quelli immobiliari. Ma se non viene chiarito con nettezza questo punto circa l'esigenza di non inasprire (semmai attenuare) il carico fiscale sugli immobili a riforma fiscale attuata, il riordino del catasto rimarrà avvolto in una nube di sospetto e di scetticismo da parte dei proprietari di immobili. Sono da apprezzare alcune modifiche che si intendono introdurre nel testo origi-

nario della Legge Delega sul fisco. Il catasto non può che rivestire un carattere prevalentemente reddituale, superando la tentazione di assegnare ad esso un carattere "patrimoniale". In altri termini, il valore degli immobili va misurato sulla loro possibilità di rendimento effettivo.

Ma il nodo politico di fondo è ancora lungi dall'essere sciolto.

Dopo due anni le bollette non si pagano. Ogni diritto si estingue per prescrizione quando il titolare non lo esercita per il tempo determinato dalla Legge

Giuseppe Di Bella (Avvocato)

Dopo due anni le bollette non si pagano. <<Ogni diritto si estingue per prescrizione, quando il titolare non lo esercita per il tempo determinato dalla legge>>, questo è il contenuto del primo comma dell'articolo 2934 del nostro Codice Civile.

La prescrizione non è altro che un termine, previsto dalla legge, oltre il quale un diritto, quindi anche un credito, non può più essere preteso.

La legge di bilancio 2018 e la successiva Legge di bilancio 2020 hanno introdotto importanti novità per i consumatori: il termine di prescrizione per il pagamento delle bollette relative ai consumi luce, gas, acqua, telefono, internet e pay tv è stato ridotto da 5 a 2 anni. In particolare, le bollette si prescrivono in due anni e non più in cinque anni a partire dal:

- 2 marzo 2018 per l'energia elettrica,
- 1° gennaio 2019 per le bollette del gas,
- 1° gennaio 2020 per le bollette dell'acqua, del telefono, internet e pay tv.

Anche i conguagli, conosciuti meglio come "maxi-bollette", si prescrivono in 2 anni. Sovente gli importi di cui alle bollette fanno riferimento ad un consumo presunto e non reale, se tale ultimo consumo è differente da quello addebitato,

si procede alla richiesta di importi a conguaglio. Anche in tal caso, non sarà più possibile per le società erogatrici ottenere pagamenti per consumi relativi ad un periodo superiore a 2 anni. Il termine di prescrizione può essere interrotto (e quindi iniziare a decorrere nuovamente) ma solo con una formale lettera di diffida della società erogatrice inviata a mezzo raccomandata a/r o a mezzo posta certificata, sempre entro il termine di prescrizione. Attenzione, la prescrizione non è un automatismo, la segnalazione del consumatore è sempre indispensabile.

Per contestare una bolletta prescritta (come anche una bolletta non corretta) e quindi evitare ingiustificati solleciti di pagamento, anche a mezzo di società di recupero del credito, è opportuno presentare un reclamo scritto alla società fornitrice dell'utenza a mezzo raccomandata a/r o a mezzo posta certificata.

In caso di esito non positivo del reclamo (mancata risposta o risposta non soddisfacente), il consumatore potrà avvalersi delle procedure extragiudiziali gratuite di mediazione o di conciliazione.

Nel caso in cui la società agisca giudizialmente mediante la notifica di un decreto ingiuntivo, l'utente potrà presentare opposizione, da effettuarsi entro e non oltre 40 giorni dall'avvenuta notifica dell'atto giudiziale.

Acquisto prima casa per estensione

Prof. Pietro Zanelli (Notaio Avvocato)

E' possibile usufruire del bonus prima casa due volte nel caso di adempimento immobiliare.

E' possibile acquistare con le agevolazioni prima casa una nuova unità immobiliare contigua e adiacente a quella già posseduta a patto che l'acquirente si impegni nell'atto di acquisto a fondere ,anche catastalmente, le due unità immobiliari in un'unica unità abitativa che non rientri nelle categorie considerate di lusso A/1,A/8 e A/9. (Circolare dell'Agenzia delle Entrate n.38/ E2005 , risoluzione n.25/E/2005 e circolare Agenzia delle Entrate n.31/E/2010)

L'agevolazione però presuppone che, entro il termine di tre anni dalla registrazione dell'atto di acquisto si vada a dare effettivo seguito all'impegno assunto dal contribuente in sede di rogito, di procedere all'unificazione dei locali.

Difatti la realizzazione di un'unica unità abitativa deve essere effettiva e deve formare og-

getto di prova (Esempio presentazione i atti amministrativi, Cila o SCIA in Comune).Quella che rileva è la situazione di fatto che deve provare il contribuente, rimanendo irrilevante che si sia provveduto o meno anche all'ac-catastamento dell'unica unità abitativa così realizzata. (Sentenza della Corte di Cassazione n. 11322 del 12 giugno 2020.)

E' infine da ricordare che con la risposta all'interpello n.113 del 21 aprile 2020 l'Agenzia delle Entrate pur confermando le agevolazioni prima casa nel caso di acquisto di un appartamento adiacente a quello già posseduto al fine di poter creare un'unica unità abitativa (su cui ci siamo in precedenza soffermati) dichiarò altresì che le medesime agevolazioni non possono essere riconosciute nel caso in cui dopo l'acquisto della porzione adiacente venga demolito l'intero fabbricato per edificare una nuova unità immobiliare sull'area della demolizione. Infatti la legge parla di fusione e non di ricostruzione di nuovo fabbricato.

Novità fiscali casa e dintorni

Elisabetta Filippis (Consulente ASPPI)

Parliamo ancora di Bonus casa 110% questa volta con una “attesa” proroga degli interventi di efficientamento energetico eseguiti da privati su edifici unifamiliari o su unità immobiliari “indipendenti ed autonome” site in edifici plurifamiliari.

Da un precedente disposto normativo tali interventi potevano rientrare nella agevolazione del superbonus se effettuati nell’arco temporale “01 luglio 2020 - 30 giugno 2022” a patto che almeno il 30% dei lavori fossero stati conclusi entro il 30/06/2022.

La proroga, contenuta del D.L. 50/2022 in approvazione interviene concedendo tre mesi in più per l’ultimazione del 30% dei lavori e quindi il 30% dei lavori dovranno risultare ultimati entro il 30/9/2022 e potranno essere completati entro il 31/12/2022. Nello stesso provvedimento è confermato quanto già riportato nella risposta all’interpello 791/2021 che al montante del 30% dei lavori eseguiti partecipano anche gli interventi non prettamente riconducibili al 110% (esempio bonus facciate o lavori straordinari 50%).

Ricordo che per le limitazioni imposte dai precedenti decreti si è di fatto limitato il ricorso al-

la cessione del credito di imposta soprattutto sui piccoli interventi con Cila per i quali ora è richiesta la presentazione di una “attestazione di congruità dei prezzi” ed il “visto di conformità rilasciato da un professionista”: a tale proposito i nostri uffici di consulenza sono a Vostra disposizione per valutare insieme la convenienza del ricorso a tali cessioni ed anche per quanto attiene al rilascio delle attestazioni e visti richiesti dalla normativa.

Un piccolo accenno merita il nuovo PNRR ovvero “Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza” di cui sentiamo tanto parlare senza purtroppo conoscerne il contenuto e le eventuali opportunità.

Da segnalare per i proprietari privati alcune opportunità di fondi agevolati per i seguenti interventi:

- Investimento 1.3- Migliorare l’efficienza energetica nei cinema, teatri e musei
- Investimento 2.2-Tutela e valorizzazione dell’architettura e del paesaggio rurale
- Investimento 2.3-Programmi per valorizzare l’identità dei luoghi: parchi e giardini storici anche detenuti da privati Alcuni di questi bandi sono in scadenza e per alcuni occorre la preventiva richiesta da parte dei Comuni di Riferimento che una volta ottenuti i fondi potranno distribuirli ai privati interessati su presentazione di appositi “progetti”

Bonus edilizi e cessione del credito

Francesco Lamandini – Giunta Nazionale ASPPI

L'esperienza che in ASPPI abbiamo maturato nei 24 mesi dalla pubblicazione del decreto "Rilancio" n. 34 del 2020, in particolare sul super bonus al 110%, sul bonus "facciate" al 90% e sulla relativa cessione del credito o sconto in fattura, è stata particolarmente illuminante su come un provvedimento positivo ma nato velocemente e in modo superficiale possa generare confusione e problemi. Tra gli addetti ai lavori fin da subito erano emersi dei dubbi che sono passati in silenzio, complici la pandemia, il lockdown e la drammatica crisi economica per milioni di persone e di imprese:

Anzitutto una durata troppo breve per i due bonus con l'Italia in piena pandemia e bloccata: in particolare per i condomini, per i quali si doveva prevedere una durata del provvedimento più lunga da subito, almeno 4-5 anni.

Poi non aver unificato o coordinato il bonus facciate con il super bonus, il primo con pochissimi controlli mentre il secondo con controlli decisamente più alti.

Quindi non aver circoscritto il bonus facciate ai centri storici, ovvero dov'era molto difficile realizzare il "cappotto" termico sui muri esterni.

Infine non aver previsto un limite e dei controlli sulla cessione del credito, senza aver da subito coinvolto il mondo bancario sul meccanismo della cessione.

Tutti questi problemi con un settore edilizio in forte ridimensionamento da oltre 10 anni e il mondo fermo per la pandemia, quindi con molti tecnici liberi e poche imprese edili strutturate. Con la ripartenza dell'economia nel 2021, dopo il lockdown, abbiamo assistito ad una generale

penuria dei materiali e ad un conseguente aumento dei prezzi anche nel settore edilizio. A questo si deve aggiungere la mancanza di un numero sufficiente di imprese. Tutto questo ha azzerato la concorrenza e ha visto nascere ditte improvvisate.

Ha poi, inoltre, pesato l'indecisione del legislatore resa palese dai numerosi interventi legislativi che si sono succeduti in pochi mesi per correggere o modificare il provvedimento in corso d'opera. Questo ha prodotto continui rinvii e continue modifiche ai progetti per adattarli alle norme variate. Questo avrebbe dovuto essere evitato pensandoci prima. Come avrebbero dovuto essere pensati dal Governo e dal Parlamento anche i prevedibili problemi del settore edilizio, cioè che avrebbe fatto fatica a gestire una mole di lavori così ingenti in così poco tempo. Infine il controllo delle aree dell'illegalità che è anzitutto un problema dello Stato e non può ricadere sui cittadini onesti con normative oscure e complesse.

Perché, come ASPPI, nonostante i tanti problemi ed alcuni aspetti negativi, diamo un parziale giudizio positivo sul super bonus e sul bonus facciate con lo sconto in fattura?

Anzitutto perché ha permesso ad un numero alto di famiglie a reddito medio o basso di ristrutturare il proprio appartamento senza avere la disponibilità di 40-50.000 euro sul conto corrente, ma potendo optare per lo sconto in fattura. Poi perché ha prodotto un dibattito ed ha informato decine di milioni di italiani sul

tema del risparmio energetico che nel giro di neanche 2 anni sarebbe diventato di drammatica attualità. Quindi perché tutti le abitazioni, singole o in condominio, che hanno realizzato le migliorie di risparmio energetico contribuiscono a rendere l'Italia meno energivora e più virtuosa sul fronte dell'inquinamento e dei gas serra.

Per anni ci hanno detto che il problema dell'inquinamento erano le automobili e l'autotrasporto, per cui si è deciso di investire risorse per centinaia di miliardi di euro verso l'auto elettrica. Quei pochi che invece dicevano che il problema erano anzitutto gli edifici e il loro riscaldamento e raffrescamento erano oscurati dal dibattito sull'auto elettrica.

Oggi, grazie al super bonus e purtroppo al caro energia dovuto anche all'invasione dell'Ucraina da parte della Russia, la maggioranza degli ita-

liani ha finalmente capito che si può e si deve intervenire per avere case meno energivore.

Come ASPPI cosa difendiamo del super bonus e cosa pensiamo per il futuro?

Anzitutto per noi deve essere mantenuto, come dev'essere confermata la cessione del credito e lo sconto in fattura con limiti chiari e precisi.

Poi deve avere il condominio come obiettivo centrale del provvedimento, deve legare di più il miglioramento anti sismico e quello energetico (quest'ultimo oggi preponderante), deve permettere la concorrenza, e non può lasciare fuori dalle spese tecniche detraibili l'amministratore di condominio, che in questi bonus ha acquisito una responsabilità e una rilevanza nuova. Solo così questo provvedimento strategico potrà essere sostenibile sul lungo periodo come molti si augurano.

I vincoli condominiali validi solo se trascritti alla proprietà esclusiva

Avv. Vittorio Sardini – consulente ASPPI

La Corte di Cassazione con la recente sentenza n. 6357 del 25 febbraio 2022 ha equiparato a “servitù” i limiti apposti dal Regolamento Condominiale alle proprietà esclusive, ritenendo di conseguenza valide ed opponibili nei confronti dei terzi acquirenti solamente le limitazioni che siano state espressamente trascritte al Pubblico Registro Immobiliare in data antecedente al loro acquisto.

Ogni vincolo limitativo alla proprietà esclusiva costituisce un peso su quest’ultima, rappresentato dal diritto reale altrui sulla proprietà esclusiva medesima, che ne impedisce la piena ed autonoma disposizione e fruizione da parte del titolare della proprietà al pari della servitù.

Tali limiti, avendo natura di servitù, per essere vincolanti (ad esempio divieto di cambio di destinazione d’uso dell’immobile, divieto o limiti al pieno e libero utilizzo di beni o servizi condominiali, assoggettamento a preventive autorizzazioni as-

sembleari, restrizioni al numero di deleghe alle assemblee ecc.), devono essere espressione di una volontà contrattuale aggiunta col consenso unanime esplicitamente espresso in forma scritta *a substantiam* da parte di tutti i condomini.

Ne consegue che i successivi condomini terzi acquirenti che non abbiano espressamente e consapevolmente aderito nel rogito di acquisto a tali limitazioni del proprio diritto di proprietà esclusiva manifestando esplicitamente a rogito una propria chiara dichiarazione di conoscenza e accettazione al riguardo di tali specifici limiti, non ne sono vincolati al rispetto allorché detti limiti alla proprietà da essi acquistata non risultino precedentemente trascritti sulla proprietà medesima mediante espressa indicazione ex art. 2659 commi 1 e 2 c.c. e art. 2665 c.c. nella nota di trascrizione del rogito di provenienza di ogni specifica clausola limitativa...

DELEGA FISCALE

Affitti, risparmi e partite Iva: la flat tax vale il 10% dell'Irpef

Cristiano Dell'Oste

Il Sole24 Ore, Estratto da "Primo Piano", 20 giugno 2022

Valgono 18,9 miliardi le tasse piatte che la riforma fiscale promette di lasciare invariate. Il disegno di legge delega è atteso oggi al voto dell'Aula di Montecitorio, per un esame che si preannuncia rapido prima del passaggio finale al Senato. L'ultima versione del testo recepisce l'accordo tra Governo e maggioranza che ha – di fatto – mandato in soffitta il "sistema duale". Accanto all'Irpef rimarrà così l'attuale insieme di imposte sostitutive con aliquote differenziate, da cui nel 2021 è arrivato un gettito che ormai sfiora il 10% di quello dell'Irpef (198 miliardi). Di fronte alla continua crescita delle forme di prelievo alternative, insomma, il compromesso politico è stato quello di lasciare tutto com'è, puntando al massimo su qualche riordino nel campo della tassazione dei redditi finanziari. Peraltro, proprio alla luce di questo compromesso, Leu – unica tra le forze politiche di maggioranza – ha scelto di non votare l'articolo 2 del disegno di legge (quello che prima dell'ultima intesa prevedeva l'unificazione delle varie flat tax).

Affitti e partite Iva

Nel 2021 la cedolare secca sugli affitti ha raggiunto i 3,3 miliardi di gettito (+7,9% su base annua). Il trend crescente non si era fermato neppure nel 2020 segnato dalla pandemia da Covid-19 ed è proseguito con la ripresa economica dell'anno scorso. Bisognerà però aspettare i dati delle Finanze sulle dichiarazioni presentate nel 2022 per capire se l'aumento è ancora trainato dalla crescita degli affitti a canone concordato (che pagano l'aliquota del 10%) o se, invece, la ripresa si è fatta sentire anche sulle locazioni di mercato (aliquota del 21%). In ogni caso, venerdì scorso

Confedilizia ha salutato con favore l'eliminazione dell'incremento automatico delle due aliquote della cedolare, che sarebbe scattato con il passaggio al sistema duale.

In forte crescita è anche la flat tax delle partite Iva, cioè il regime forfettario, da sempre difeso dalla Lega. Considerando i 239mila contribuenti che hanno avviato l'attività nel 2021 aderendo al forfait, si può stimare un gettito su base annua oltre i 2,6 miliardi. E ci sono anche una cinquantina di milioni riconducibili al regime dei vecchi minimi, ormai a esaurimento.

La delega fiscale, inoltre, prevede l'introduzione di un regime cuscinetto riservato a chi supererà il limite di ricavi o compensi per restare nel forfait, oggi a 65mila euro. È un'ipotesi che circola fin dai tempi del Governo gialloverde, ma di questa nuova imposta sostitutiva si potrà parlare davvero solo quando sarà messa a punto con i decreti delegati.

Le ritenute sugli interessi

Se il gettito della cedolare e del forfait riflettono l'apprezzamento dei contribuenti (sono regimi opzionali), le sostitutive sui proventi finanziari sono legate – per lo più – all'andamento dei mercati e dei tassi. Si spiega così, ad esempio, il fatto che nel 2021 il gettito delle ritenute sugli interessi sia nuovamente sceso sotto il miliardo, pur in presenza di depositi bancari sempre a livelli da record.

Il confronto tra aliquote

Un esercizio interessante è confrontare le tasse piatte con il livello effettivo dell'Irpef, le cui aliquote nominali vengono limate dall'effetto di

DELEGA FISCALE

detrazioni e deduzioni. Partendo dalle dichiarazioni 2021 (anno d'imposta 2020), si vede così che i contribuenti con un reddito fino a 15mila euro pagano un'Irpef "reale" del 5%, mentre quelli con introiti tra 15mila e 23mila euro versano il 14,3%, che sale al 19,3% nello scaglione di reddito successivo, fino a 55mila euro.

Sono percentuali che – a prima vista – fanno apparire le tasse piatte meno convenienti di quanto siano. Bisogna però ricordare che il 54% dei contribuenti Irpef sono lavoratori dipendenti e il 35% pensionati, e quindi beneficiano della no tax area a loro dedicata, che riduce l'Irpef effettiva. Inoltre, rinunciare a un'aliquota flat significa subire l'aliquota Irpef

marginale, non quella effettiva: ad esempio, chi dichiara un reddito oltre i 28mila euro vede tassati gli importi aggiuntivi con il 35% (38% fino a fine 2021), ed è con questa percentuale che bisogna raffrontare gli eventuali regimi sostitutivi, pur con le differenze di determinazione dell'imponibile.

Si capisce bene perché le forze politiche abbiano rinunciato a mettere tutti i redditi di capitale sotto un'unica tassa piatta, facendo confluire gli altri proventi sotto l'ombrello dell'Irpef: il nuovo sistema duale avrebbe comportato spostamenti di pressione fiscale e scelte politiche impossibili da prendere per una maggioranza composita e a meno di un anno dalle elezioni.

DELEGA FISCALE

Avvio lento per il nuovo Catasto Imu, Iva e registro a 35,5 miliardi

Dario Aquaro, Cristiano Dell'Oste
Il Sole24 Ore, Estratto da "Primo Piano", 13 giugno 2022

Tra Imu, Iva e imposta di registro, le tasse sugli immobili hanno raggiunto i 35,5 miliardi nel 2021. Una cifra record cui si arriva sommando le imposte sul possesso (21,7 miliardi di Imu) e quelle sui trasferimenti immobiliari, che si stima abbiano raggiunto i 13,8 miliardi trainate dal boom del mercato.

Sono tributi che per lo più si basano – e continueranno a basarsi – sulle vecchie rendite catastali, a partire dall'acconto Imu in scadenza giovedì prossimo, 16 giugno. Perché le nuove rendite aggiuntive, previste dalla riforma del Catasto, saranno pronte solo dal 2026 e non potranno essere usate a fini fiscali.

Il compromesso raggiunto nella delega fiscale – che riprende domani il voto in commissione Finanze alla Camera – non ha sciolto infatti il nodo di fondo del prelievo sugli immobili in Italia: imposte elevate, spesso crescenti, e applicate sulla base di estimi ormai scollegati dai valori di mercato.

Doppia fotografia

Secondo il Ddl delega, la fotografia aggiornata dei fabbricati sarà relegata in una «ulteriore rendita», da affiancare a quella catastale «risultante dalla normativa vigente». La nuova rendita sarà calcolata partendo dalla redditività degli immobili espressa dai canoni di locazione medi, secondo i principi fissati dal Dpr 138/1998. E non potrà essere utilizzata «per la determinazione della base imponibile dei tributi la cui applicazione si fonda sulle risultanze catastali». Così non avrà riflessi sull'Imu, né sull'imposta di registro versata in caso di compravendita.

Le voci contrarie alla riforma sostenevano che nuovi estimi avrebbero comportato un rincaro

delle imposte. E in questo senso il compromesso sul Ddl scongiura il pericolo di aumenti. Ma è chiaro che l'ipotesi di un utilizzo a fini fiscali delle nuove rendite continuerà ad aleggiare sul dibattito politico nei prossimi anni. Magari sulla scorta delle posizioni della Commissione Ue, che più volte ha criticato i valori catastali «in gran parte obsoleti».

Il fatto è che, anche garantendo invarianza di gettito a livello nazionale, con le nuove rendite alcuni proprietari si troverebbero a pagare molto di più, perché oggi beneficiano di valori catastali relativamente più bassi in rapporto alla quotazione di mercato dei propri immobili. Altri, invece, potrebbero avere un risparmio d'imposta, perché oggi – soprattutto in provincia – non è raro trovare case che hanno un valore catastale superiore al prezzo di mercato.

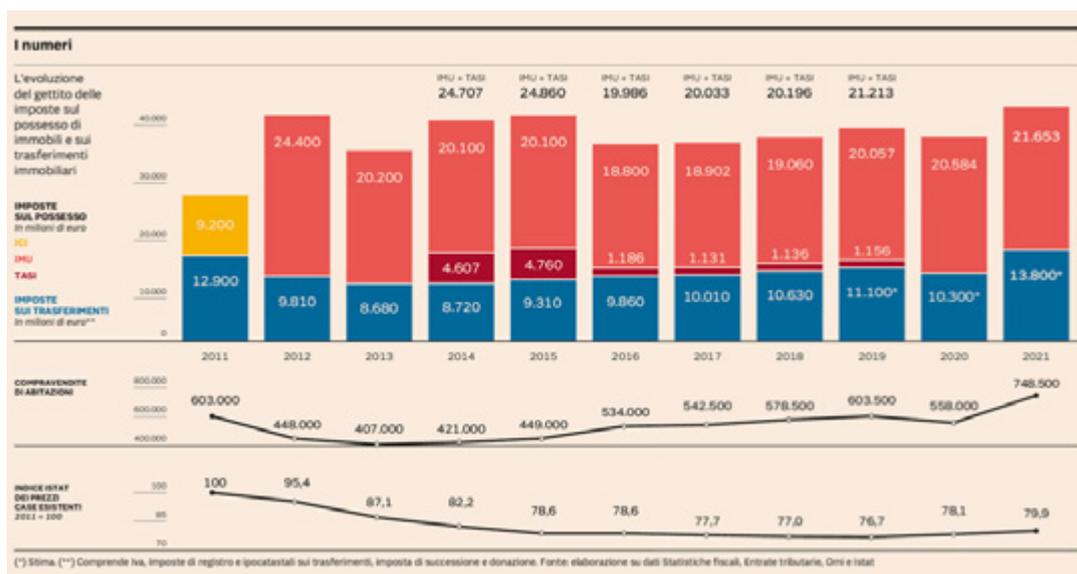
A volte le differenze separano in modo inspiegabile anche i vicini di casa. Un esempio per tutti: due bilocali dati in affitto a Milano, in case di ringhiera in zona Fiera, possono avere rendite di 185 e 400 euro, a fronte di un valore di mercato quasi uguale; il che si traduce in un conto Imu di 354 e 767 euro all'anno.

Oltre questo aspetto, c'è però l'ormai famosa raccomandazione del 5 giugno 2019 in cui la Commissione Ue suggerisce di ridurre le tasse sul lavoro, compensandone il calo con una revisione delle agevolazioni e una riforma dei valori catastali non aggiornati. Una raccomandazione che consiglia evidentemente di spostare la pressione fiscale.

Prezzi giù del 20% sul 2011

L'andamento della tassazione sugli immobili negli ultimi dieci anni dà un quadro lampante del paradosso italiano. Nel 2012, con il salto

DELEGA FISCALE



dall'Ici all'Imu, il gettito dei tributi sul possesso d'immobili è balzato da 9,2 a 24,4 miliardi. Da allora – anche con l'esenzione della prima casa – il prelievo non è mai sceso sotto i 20 miliardi, nonostante la flessione dei valori di mercato: fatto 100 il livello del 2011, negli ultimi sette anni l'indice Istat dei prezzi delle case esistenti è sempre stato sotto quota 80. Una vera beffa per i proprietari più penalizzati dalla crisi del mercato, se si pensa che tutte le ipotesi di riforma del Catasto – compresa quella poi abbandonata nel 2014 – hanno sempre previsto meccanismi di periodico aggiornamento dei valori catastali (aggiornamento anche al ribasso, se del caso, ça va sans dire).

Le vecchie rendite saranno usate anche per calcolare l'acconto Imu del 16 giugno, che sarà superiore ai 10 miliardi. Solo con i modelli F24 – escludendo chi utilizza i bollettini postali e i ritardatari – affluiranno 9,2 miliardi, compresi 1,7 miliardi di quota erariale.

Meno scollegato dall'andamento dell'economia è il trend storico del prelievo sui trasferimenti, stimato a 13,8 miliardi nel 2021, sull'onda del mercato, tornato a 748mila compravendite residenziali dopo il Covid. Ma le distorsioni della tassazione ci sono comunque, in tutti i casi in cui le transazioni non sono soggette all'Iva, che si applica sul prezzo. Chi oggi volesse comprare uno dei due bilocali milanesi per fare un investimento, in un caso pagherebbe circa 2.100 euro di registro, nell'altro più di 4.500.

DOMANDE & RISPOSTE**1 - A quando risale l'ultima revisione del Catasto?**

Gli estimi catastali hanno subito l'ultima revisione nel 1990: l'intervento ha però riguardato le sole tariffe d'estimo e non l'intero impianto del classamento e delle zone censuarie, che risalgono all'entrata in vigore del Catasto edilizio urbano del 1962 (a sua volta costituito nel 1939).

2 - I Comuni possono rivedere i valori?

La legge 311/2004 ha dato ai Comuni la facoltà di disporre un riclassamento degli immobili per microzone (in caso di marcato scostamento tra valore di mercato e valore catastale, comma 335) o per singoli immobili (a seguito di variazioni edilizie e ristrutturazioni, comma 336). Ma solo 17 Comuni sono intervenuti sulle microzone e circa 1.000 sui singoli immobili.

3 - Come si determina la "classe" di un immobile?

Per le categorie catastali A, B e C (immobili a destinazione ordinaria) le unità si suddividono in classi. Ogni classe si riferisce al grado di prestigio e di qualità dell'immobile e individua la capacità di reddito dell'unità. Altro parametro per l'assegnazione a una classe è la consistenza dell'immobile: cioè la sua dimensione, espressa in "vani" per le abitazioni.

4 - Cos'è la rendita catastale? E come si forma?

Per le unità immobiliari in categoria A, B e C, la rendita si ottiene moltiplicando la consistenza per la tariffa unitaria. Per le unità in categoria D ed E, invece, si determina con una stima diretta.

5 - A cosa serve la rendita catastale?

La rendita – che si può reperire dal rogito o con una visura catastale sul sito delle Entrate – viene

DELEGA FISCALE

utilizzata per il calcolo delle imposte. Ad esempio, nel caso dell'Imu, la base imponibile si ottiene moltiplicando la rendita (rivalutata del 5%) per il coefficiente di rivalutazione (160 per le abitazioni).

6 - Cosa prevede la riforma del catasto nel Ddl delega?

Dal 2026 a ogni unità immobiliare sarà attribuita una ulteriore rendita catastale. Si tratterà di un

dato "aggiuntivo" che non sarà usato per calcolare alcuna imposta. La nuova rendita sarà determinata usando i criteri previsti dal Dpr 138/1998, partendo dalla redditività di locazione, e sarà determinata tenendo conto, tra l'altro, dell'articolazione del territorio comunale in ambiti omogenei, della rideterminazione delle destinazioni d'uso catastali e della metratura delle unità.

DELEGA FISCALE

La scommessa del piano antievasione

Dario Aquaro, Cristiano Dell'Oste
Il Sole24 Ore, Estratto da "Primo Piano", 13 giugno 2022

Uno spiraglio per ridurre il prelievo sugli immobili. Nel Ddl delega fiscale non c'è solo l'obiettivo di una rendita catastale aggiuntiva, ma anche quello della lotta al sommerso, che mette d'accordo tutte le forze politiche: intervenire sul sistema di rilevazione catastale per «modernizzare gli strumenti di individuazione e di controllo delle consistenze (dimensioni, ndr) dei terreni e dei fabbricati».

Una quota del maggior gettito derivante da quest'attività – è scritto – potrà essere «destinato alla riduzione dell'imposizione tributaria sugli immobili».

L'operazione trasparenza magnificata dal Governo può trovare qui il terreno più concreto, con la collaborazione di Comuni e agenzia delle Entrate. Gli strumenti predisposti dall'Esecutivo aiuteranno infatti a individuare, ed eventualmente correggere, il classamento:

- degli immobili ora non censiti o che non rispettano la reale consistenza di fatto, la destinazione d'uso o la categoria catastale attribuita (ad esempio, una villa accatastata come casa rurale in categoria A/6 o come casa popolare in A/4);
- dei terreni edificabili accatastati come agricoli;
- degli immobili abusivi sotto il profilo edilizio o urbanistico.

In quest'ultimo caso, il Ddl delega prevede l'adozione di specifici incentivi e forme di valoriz-

zazione delle attività di accertamento svolte dai Comuni. È un accenno – questo agli incentivi – che svela uno dei punti deboli nella gestione del territorio, vale a dire la storica disattenzione di alcuni amministratori locali di fronte agli abusi edilizi, dettata per lo più da ragioni elettorali e di consenso. D'altra parte, la stessa operazione di emersione delle "case fantasma" del 2010 aveva sì rilevato una serie di fabbricati che non risultavano iscritti su 2 milioni di particelle catastali, ma al tempo stesso aveva lasciato ai Comuni il compito di individuare e perseguire eventuali abusi edilizi riguardanti quei fabbricati.

Un altro passaggio del Ddl delega cerca di affrontare un altro storico punto debole della gestione del territorio: il dialogo tra Comuni ed Entrate. Si prevede così l'introduzione di «strumenti e modelli organizzativi» che facilitino la condivisione dei dati e dei documenti, in via telematica, tra l'Agenzia e gli uffici comunali, verificando anche la coerenza di questi dati con l'accatastamento delle diverse unità immobiliari.

Considerando che l'infrastruttura tecnologica già oggi consente ai Comuni di accedere ai dati del Fisco, è evidente il tentativo di spingere una collaborazione che in alcuni centri non è mai decollata. Insomma, al di là delle nuove norme che saranno contenute nei decreti delegati, saranno soprattutto le ricadute organizzative a determinare il successo o meno di questa operazione antievasione.

DELEGA FISCALE

Delega fiscale, tutte le misure nei 10 articoli del disegno di legge

Luca De Stefani

Il Sole 24 ORE, Estratto da "Norme&Tributi Plus Fisco", 2 Giugno 2022

La nuova veste assunta dalla riforma fiscale dopo l'ultimo mese di trattative nella maggioranza rinfresca le priorità di una fase attuativa che sarà inevitabilmente stretta dal calendario di fine legislatura. L'ennesima riscrittura dei 10 articoli del disegno di legge, che torneranno al voto in commissione Finanze alla Camera a partire dal 14 giugno, punta soprattutto sulla riduzione del peso di obblighi e adempimenti a carico di imprese e cittadini. Ecco i principali contenuti del testo riscritto.

1) Niente valori di mercato ma resta la rendita bis

La revisione dell'articolo sul Catasto è stata una delle due mosse chiave per arrivare all'accordo nella maggioranza. Il testo uscito dal confronto con Palazzo Chigi e Mef conferma le anticipazioni della vigilia: scompare l'idea di attribuire a ogni immobile un «valore patrimoniale», allineato nei limiti del possibile ai valori di mercato, ma resta l'obiettivo di assegnare una «rendita ulteriore», da affiancare a quella attuale che rimane il riferimento per il calcolo delle imposte, definita in base ai criteri del Dpr 138/1998: che sono gli stessi «valori di mercato» espulsi dal testo della delega insieme ai canoni annui medi della zona. In ogni caso questa rendita-bis non avrebbe effetti fiscali diretti, perché resta la clausola, prevista fin dall'inizio, che limita l'aggiornamento a una «operazione trasparenza» a fini conoscitivi.

2) Ires, scatta la revisione dei costi indeducibili

La revisione dei costi parzialmente e total-

mente indeducibili entra nel capitolo della delega fiscale relativo alla revisione dell'Ires e della tassazione del reddito d'impresa. La riscrittura dell'articolo 3 dopo l'accordo Governo-maggioranza introduce, infatti, un espresso riferimento anche alla necessità di ripensare le regole sull'indeducibilità dei costi sia parziale che totale. Una dizione che potrebbe portare, almeno, a una riflessione sull'attuale sistema previsto sugli interessi passivi. Il percorso già delineato dal testo originario del Ddl delega prevede anche l'obiettivo di un rafforzamento del processo di avvicinamento tra i valori civilistici e fiscali. In questo senso, il focus sarà soprattutto sulla disciplina degli ammortamenti, i cui coefficienti restano tuttora ancorati a un decreto ministeriale del 31 dicembre 1988.

3) Iva e accise, si punta allo sviluppo sostenibile

Nel segno del green. L'articolo 4 del Ddl delega, con la riscrittura successiva all'accordo Governo-maggioranza, inserisce due nuovi riferimenti nei principi di riscrittura di Iva e accise. In particolare, l'adeguamento della tassazione indiretta, nel rispetto dell'European green deal e della disciplina armonizzata dell'accisa, dovrà tener conto anche dell'impatto ambientale dei vari prodotti sottoposti a tassazione. Nel testo del Ddl delega già compariva il target di una razionalizzazione finalizzata a dare un contributo alla riduzione progressiva delle emissioni di gas nocive per l'ambiente e la promozione dell'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili. Ora l'accordo Governo-maggioranza aggiunge anche la promozione dello sviluppo sostenibile.

DELEGA FISCALE

4) Addio al sistema duale, Irpef giù sui redditi bassi

Il testo che martedì prossimo andrà al voto della commissione Finanze della Camera conferma la cancellazione dell'obiettivo di «una progressiva e tendenziale evoluzione del sistema verso un modello compiutamente duale»: un modello, cioè, che avrebbe radunato sotto un'unica aliquota, due nel periodo transitorio, tutti gli imponibili che non sono soggetti all'Irpef. L'idea di questo riordino aveva però messo in allarme soprattutto il centrodestra, che sostiene l'applicazione degli attuali regimi cedolari come la Flat Tax per le partite Iva e le tasse piatte sugli affitti. Nella parte dello stesso articolo 2 dedicata alla riforma Irpef entra invece il principio, promosso soprattutto dal Pd, di dare la priorità ai «redditi medio-bassi» nei prossimi interventi per ridurre le aliquote effettive.

5) Riordino degli sconti con tutela al mattone

Non poteva mancare nel progetto di riscrittura del sistema tributario la revisione delle tax expenditures, ossia di tutte quelle spese fiscali attraverso le quali lo Stato concede a famiglie e imprese sconti, deduzioni, detrazioni, aliquote agevolate e bonus di vario tipo per ridurre il carico fiscale. Il progetto di riordino è al centro del cantiere della riforma fiscale da almeno dieci anni, e la delega lo ripropone. Nelle mediazioni delle ultime settimane è stato rafforzato il principio secondo cui le detrazioni e le deduzioni riviste e corrette dai decreti delegati dovranno tener conto della loro finalità, ma con particolare riguardo alla tutela del «bene casa». Le risorse recuperate dal taglio o dalla rimodulazione degli sconti fiscali dovranno essere comunque indirizzate al taglio dell'Irpef a partire dai redditi medio-bassi.

6) Armonizzare il prelievo per sostenere la crescita

Armonizzare la tassazione sul risparmio per sostenere gli investimenti in economia reale. Per Italia Viva è necessario eliminare la distinzione tra «redditi da capitale» e «redditi diversi di natura finanziaria», prevedendo - secondo quanto si legge nell'ultima bozza dell'articolo 2 (lettera d) - in ogni caso che questa armonizzazione si applicherà ai redditi prodotti dopo l'entrata in vigore dei decreti delegati. L'attuale distinzione, oltre ad alimentare possibili comportamenti elusivi in caso di perdite, finisce per incentivare gli investimenti privi di rischio, ossia quelli che remunerano il contribuente con un interesse modesto ma ragion-

evolmente sicuro. Un'impostazione pro crescita al contrario dovrebbe essere neutrale rispetto a investimenti maggiormente in grado di indirizzare il risparmio privato nell'economia reale.

7) Nuovo cash back fiscale per rimborsi diretti

È la grande battaglia del Movimento Cinque Stelle che punta a far monetizzare subito ai contribuenti le detrazioni d'imposta. Stiamo parlando degli sconti fiscali previsti dall'articolo 15 del Tuir, e quindi delle spese mediche, di quelle veterinarie, degli interessi sui mutui prima casa e tanti altri. Lo sconto fiscale potrà arrivare subito sul conto corrente dei contribuenti, a patto però che il costo sostenuto sia stato effettuato con mezzi di pagamento digitale. Il passaggio dal meccanismo dei rimborsi a quello del cash back fiscale, su apposite piattaforme digitali, sarà comunque graduale e sarà operativo solo dopo un reale riordino delle agevolazioni fiscali. Come chiesto dal Leu la priorità ai rimborsi diretti in conto corrente dovrà essere riservata alle detrazioni di natura socio-sanitaria.

8) Irap, addio senza pesare su chi oggi non la paga

Il graduale superamento dell'Imposta regionale sulle attività produttive dovrà in ogni caso garantire ancora, come accade oggi, il finanziamento del fabbisogno sanitario. Non solo i decreti delegati dovranno assicurare gettiti in misura equivalente per le regioni che presentano squilibri di bilancio sanitario ovvero per quelle che sono sottoposte a piani di rientro che, in base alla legislazione vigente, procedono all'applicazione, anche automatica, di aliquote dell'Irap maggiori rispetto a quelle minime. Come chiesto e ottenuto da Leu nel testo destinato all'esame della commissione Finanze è stata inserita la precisazione secondo cui la riduzione dell'Irap non dovrà in ogni caso generare aggravii di alcun tipo sui redditi di lavoro dipendente o da pensione.

9) Possibile scegliere versamenti mensilizzati

La delega fiscale nel suo ultimo testo che torna all'esame della commissione Finanze della Camera rilancia anche sulle semplificazioni e sulla riduzione degli oneri da adempimento. Come voluto dalla Lega, nel testo entra anche la possibilità per autonomi e imprenditori individuali, nonché per tutti i contribuenti soggetti alle pagelle fiscali, di optare per la mensilizzazione dei versamenti di acconti e saldi, senza penaliz-

DELEGA FISCALE

zazioni. Resta il meccanismo previsionale per gli acconti, mentre per la ritenuta d'acconto si ipotizza una progressiva riduzione. L'articolo 1 del nuovo testo, invece, rafforza il principio secondo cui il Fisco, anche «con un rigoroso rispetto», non potrà più chiedere ai contribuenti documenti di cui è già in possesso e dovrà spingere al massimo sulla digitalizzazione degli adempimenti.

DELEGA FISCALE

Congruità della manodopera da verificare prima del saldo

Luca De Stefani

Il Sole 24 ORE, Estratto da "Norme&Tributi Plus Condominio", 1 Giugno 2022

Al fine di combattere il lavoro nero, la congruità della manodopera nel cantiere per i «lavori edili» privati deve essere dimostrata prima dell'erogazione del saldo finale da parte del committente (non per gli acconti), previa presentazione da parte dell'impresa affidataria al committente dell'«attestazione di congruità» dell'opera complessiva, detto anche Durc di congruità. Per la circolare dell'agenzia delle Entrate del 27 maggio 2022, n. 19/E, paragrafo 8, vi è anche un «obbligo per il committente» privato (come per quello pubblico, già previsto dalla norma) di richiedere all'impresa affidataria questa attestazione, prima di procedere al saldo finale dei lavori.

Quando serve la congruità

Il controllo della congruità dell'incidenza della manodopera relativa allo specifico intervento è obbligatorio se si verificano tutte queste condizioni:

- devono essere eseguiti «lavori edili», pubblici o privati, dell'allegato X al decreto legislativo n. 81/2008, da parte di imprese affidatarie, in appalto o subappalto, ovvero da lavoratori autonomi; per i lavori privati, comunque, è obbligatorio solo se le «opere» (edili e non edili) dell'intervento sono di valore «complessivo» pari o superiore a 70mila euro; in ogni caso, però, la congruità riguarda solo i «lavori edili», quindi, le opere non edili non rilevano ai fini del raggiungimento della percentuale di congruità della manodopera edile, ma rilevano ai fini del calcolo dei 70mila euro;
- la «denuncia di inizio lavori» deve essere stata inviata alla Cassa edile/Edilcassa territorialmente competente dal 1° novembre 2021;

- non rileva l'iscrizione o meno dell'impresa «affidataria» alla Cassa edile/Edilcassa.

Assenza di congruità

Il Durc di congruità è rilasciato dalla Cassa edile/Edilcassa territorialmente competente, entro 10 giorni dalla richiesta dell'impresa affidataria, del soggetto da essa delegato o del committente (portale Cnce_Edilconnect).

Secondo l'articolo 4 del Dm 25 giugno 2021 n. 143, se non è possibile attestare la congruità, la Cassa edile/Edilcassa

evidenzia all'impresa affidataria le difformità riscontrate, invitandola a «regolarizzare» la posizione entro 15 giorni, versando la «differenza di costo del lavoro necessaria per raggiungere la percentuale stabilita per la congruità». In questi casi, il rilascio del Durc di congruità sarà possibile solo con questo versamento entro i suddetti 15 giorni (ovvero per scostamenti pari o inferiori al 5%, previa idonea dichiarazione del direttore dei lavori che giustifichi tali scostamenti). In alternativa, si può dimostrare la congruità esibendo alla Cassa edile/Edilcassa la documentazione idonea ad attestare costi non registrati, in base all'Accordo collettivo del 10 settembre 2020.

Decorsi inutilmente i 15 giorni, senza la regolarizzazione, però, l'«esito negativo della verifica di congruità» riferita alla singola opera, pubblica o privata:

- comporta l'iscrizione dell'impresa affidataria nella Banca nazionale delle imprese irregolari (BNI);
- «incide, dalla data di emissione, sulle successive verifiche di regolarità contributiva fina-

DELEGA FISCALE

lizzate al rilascio per l'impresa affidataria del Durc on-line» (articolo 5, comma 6, del Dm 143/2021).

Per quest'ultimo motivo e considerando quanto contenuto nell'articolo 4, comma 1, lettera d), del decreto interministeriale 18 febbraio 1998 n. 41, che prevede la perdita dei bonus per violazioni contributive degli operai utilizzati nell'intervento, secondo la Faq 6 della Cnce del 15 febbraio 2022, la mancanza della congruità potrebbe «riflettersi, in via indiretta, anche sul mancato riconoscimento dei benefici previsti dalla normativa fiscale, in materia di detrazioni

fiscali», in quanto pregiudicherebbe il successivo ottenimento del Durc online contributivo.

In questo contesto, la circolare n. 19/E/2022, paragrafo 8, ha precisato che vi è «l'obbligo per il committente», non solo pubblico (già previsto dall'articolo 4, comma 2, del Dm 143/2021), ma anche privato (comma 3), di «richiedere all'impresa affidataria l'attestazione di congruità prima di procedere al saldo finale dei lavori». Quindi, non si tratta solo di un obbligo di rilascio del Durc di congruità da parte dell'impresa affidataria, ma anche dell'obbligo da parte del committente di richiederlo all'affidataria.

DELEGA FISCALE

Affitti, la delega fiscale blinda la cedolare secca ma c'è il rebus inflazione

Cristiano Dell'Oste

Il Sole 24 ORE, Estratto da "Norme&Tributi Plus Condominio", 9 Maggio 2022

L'ultimo round di vertici politici sulla riforma fiscale mette al riparo la cedolare sugli affitti da possibili rincari d'imposta

L'ultimo round di vertici politici sulla riforma fiscale mette al riparo la cedolare sugli affitti da possibili rincari d'imposta. Ma per i proprietari è già il momento di interrogarsi sulle ricadute dell'inflazione, che secondo l'Istat ad aprile ha fatto segnare +6,2% su base annua (indice Nic, dati ancora provvisori).

La rimonta dei canoni concordati

La difficile trattativa sul testo della delega fiscale promette di lasciare inalterate le attuali aliquote del 21% (affitti di mercato) e del 10% (locazioni a canone concordato) in attesa di una «armonizzazione» ispirata alla «neutralità fiscale».

È un chiarimento non scontato, perché l'attuazione del "sistema duale" avrebbe comportato l'introduzione di un'unica aliquota su tutti i redditi derivanti dall'impiego del capitale, inclusi quelli immobiliari. Con conseguenze non banali. Ad esempio, allineando la *flat tax* sugli affitti al 26% attualmente applicato sulle rendite finanziarie, il suo peso sarebbe salito da 3 a 4,5 miliardi. Il calcolo è piuttosto semplice partendo dai 17,3 miliardi di canoni assoggettati alla cedolare secca nelle dichiarazioni dei redditi del 2021. Ma è bene precisare che **un rincaro di questa portata è sempre rientrato nel campo delle ipotesi di scuola**. Innanzitutto perché il Governo ha più volte assicurato che la riforma non comporterà aumenti delle imposte.

Poi perché nel sistema duale l'aliquota delle im-

poste sostitutive dovrebbe essere vicina a quella del primo scaglione Irpef (non 26%, quindi, ma 23%, che corrisponde a un maggior gettito a un miliardo). E infine perché la cedolare al 10% sugli affitti concordati avrebbe comunque avuto un trattamento di riguardo in virtù della sua funzione sociale (il locatore accetta un canone inferiore in cambio di una riduzione del prelievo). Oltretutto, le statistiche ufficiali mostrano che nell'anno più duro della pandemia – il 2020 – l'unica a essere cresciuta in termini di imponibile (+6%) è la cedolare sui canoni concordati, mentre quella sui canoni liberi è rimasta invariata. Il dato interessante è che, ogni 100 euro sottoposti alla *flat tax*, 49 sono a canone concordato. Insomma, tra rinegoziazioni e calo degli affitti di mercato, spesso è stata l'aliquota del 10% a tenere a galla le locazioni, contenendo il rischio dello sfritto e della morosità.

Aggiornamenti non automatici

Archiviato il rischio dei rincari, davanti ai locatori comincia a porsi il rebus dell'inflazione. L'indice Istat Foi – usato per le locazioni – a marzo ha fatto segnare **+6,5% su base annua** (ad aprile non è ancora stato elaborato).

Chi sceglie la cedolare deve rinunciare all'aggiornamento del canone per tutto il periodo dell'opzione. E per molti anni la questione – semplicemente – non si è posta. Bastava ricordarsi di inviare la raccomandata all'inquilino o di inserire la rinuncia all'aggiornamento del canone nel contratto. E adesso? I calcoli di convenienza vanno sempre fatti su base individuale, perché va valutata la presenza di eventuali detrazioni fiscali, che non possono essere "scaricate" dalla

DELEGA FISCALE

cedolare. Così, ad esempio, chi non è riuscito a vendere alla banca un bonus sulle ristrutturazioni potrebbe dover uscire dalla cedolare per azzerare l'Irpef con la detrazione.

In generale, si può calcolare che un'inflazione come quella attuale, per la maggioranza dei contribuenti non è sufficiente a rendere preferibile la tassazione ordinaria (Irpef, addizionale regionale e comunale, imposta di registro, bollo). Per chi applica la tassa piatta al 10% non c'è partita: conviene la cedolare. Per chi applica quella al 21%, invece, la questione si pone solo per chi ricade nel primo scaglione Irpef (reddito fino a 15mila euro): sono circa 425mila locatori, pari al

16% dei beneficiari della cedolare. Solo con un rincaro più robusto dei prezzi potrebbe essere coinvolto anche chi ricade nel secondo scaglione Irpef (reddito fino a 28mila euro), la cui aliquota è stata ridotta dal 27 al 25% da gennaio.

Attenzione, però, a confrontare l'Irpef applicata sul canone "aggiornato" con la cedolare sul canone senza **inflazione**. Per chi ha una locazione in corso già soggetta alla *flat tax*, infatti, la prassi delle Entrate pone limiti pesanti al recupero dell'inflazione dopo l'uscita dal regime della tassa piatta. Il che, d'altra parte, va a protezione dell'inquilino e può raffreddare la corsa dei prezzi, almeno nel settore delle locazioni abitative.

RIPRESA DELL'INFLAZIONE

Istat corregge Pil del primo trimestre: +0,1%. Corre l'inflazione: +6,9% su base annua

Andrea Carli

Il Sole 24 ORE, Estratto da "Lab 24", 31 maggio 2022

Si allontana lo spettro della terza recessione per l'economia italiana in dieci anni. Nella rilevazione sui Conti economici trimestrali l'Istat ha corretto al rialzo la stima preliminare sull'andamento del Pil nei primi tre mesi di quest'anno. Da un rallentamento congiunturale dello 0,2%, delineato a fine aprile l'istituto statistico ha effettuato una correzione al rialzo nella stima definitiva (+0,1%), che ha preso in considerazione l'apporto del comparto servizi, che nelle valutazioni preliminari era stato sotto rappresentato. Si ha una recessione tecnica quando il Pil trimestrale è inferiore a quello del trimestre precedente per due volte di seguito. Il quadro economico rimane comunque volatile, a causa delle incertezze connesse alla guerra in Ucraina.

Mef, stimiamo significativo aumento secondo trimestre

In una nota il ministero dell'Economia ha messo in evidenza che «la revisione al rialzo della stima Istat di crescita del Pil nel primo trimestre è in linea con le più recenti stime del Ministero dell'Economia e delle Finanze e porta al 2,6% la crescita acquisita per il 2022, ovvero quella che si realizzerebbe se il PIL restasse invariato da qui a fine anno». «Per il secondo trimestre - ha aggiunto il Mef - stimiamo un significativo aumento del Pil sul primo trimestre che metterebbe il percorso di crescita annua in linea con la previsione del Def o quantomeno prossimo ad essa».

Inflazione: a maggio accelera a +6,9%, top dal 1986

A pesare è anche la corsa dei prezzi, che in-

ta il potere di acquisto di consumatori e famiglie. È sempre l'Istat a chiarire, nella stima preliminare dei prezzi al consumo, che l'inflazione è tornata ad accelerare a maggio, dopo il rallentamento di aprile. Secondo le stime preliminari dell'Istituto, infatti, l'indice nazionale dei prezzi al consumo per l'intera collettività (Nic), al lordo dei tabacchi, ha registrato un aumento dello 0,9% su base mensile e del 6,9% su base annua (da +6,0% del mese precedente). L'inflazione acquisita per il 2022, cioè la variazione media che si avrebbe ipotizzando che l'indice rimanga al medesimo livello nella restante parte dell'anno, è pari a +5,7% per l'indice generale e a +2,5% per la componente di fondo. «A maggio, dopo il rallentamento di aprile, l'inflazione torna ad accelerare salendo a un livello che non si registrava da marzo 1986 (quando fu pari a +7,0%)», ha messo in evidenza l'ente statistico. Per quanto riguarda il carrello della spesa, i prezzi dei Beni alimentari, per la cura della casa e della persona passano infatti a +6,7%, dal +5,7% di aprile. «Gli alimentari lavorati fanno salire di un punto la crescita dei prezzi del cosiddetto "carrello della spesa" che si porta a +6,7%, come non accadeva dal marzo 1986 (quando fu +7,2%)», si legge nel report. Accelerano anche i prezzi dei prodotti ad alta frequenza d'acquisto (da +5,8% a +6,7%).

Crescita acquisita per il 2022 al +2,6%

Tornando invece ai dati sull'andamento del Pil, la crescita acquisita per il 2022, ovvero quella che si otterrebbe in presenza di una variazione congiunturale nulla nei restanti

RIPRESA DELL'INFLAZIONE

trimestri dell'anno, è pari al 2,6%. L'ultimo dato diffuso dall'Istat il 29 aprile, sulla base della stima preliminare del Pil, fissava la crescita acquisita per l'anno al +2,2%. Quanto invece alla crescita congiunturale del Pil, quella diffusa il 29 aprile 2022 era stata del -0,2% mentre quella tendenziale era stata del +5,8%. L'Istat ha messo in evidenza che la revisione congiunturale di 0,3 punti percentuali nella stima definitiva, benché di rilievo, non rappresenta una eccezione assoluta in questo periodo ancora influenzato dalla pandemia, visto che nel primo trimestre del 2021 la revisione al rialzo era stata di 0,5 punti.

Ripresa trainata dalla domanda interna, in particolare dagli investimenti

«La ripresa è stata determinata soprattutto alla domanda interna e in particolare agli investimenti a fronte di un contributo negativo della domanda estera», ha spiegato l'Istat. «Sul piano interno, l'apporto dei consumi privati è stato negativo mentre è risultato nullo sia quello delle amministrazioni pubbliche, sia quello della variazione delle scorte. In buona ripresa anche ore lavorate e unità di lavoro, a fronte di una crescita più lieve dei redditi pro capite e di una stazionarietà delle posizioni lavorative». Il primo trimestre del

2022 ha avuto una giornata lavorativa in meno del trimestre precedente e una giornata lavorativa in più rispetto al primo trimestre del 2021. Rispetto al trimestre precedente, e per i principali aggregati della domanda interna, si rileva una diminuzione dello 0,6% dei consumi finali nazionali, a fronte di un aumento del 3,9% degli investimenti fissi lordi. Le importazioni e le esportazioni sono cresciute, rispettivamente, del 4,3% e del 3,5%.

Cala spesa famiglie, in primo trimestre -0,9%

La corsa dei prezzi impatta sulla domanda. Nel primo trimestre dell'anno la spesa delle famiglie sul territorio economico ha registrato una diminuzione in termini congiunturali dello 0,9%. In particolare gli acquisti di beni durevoli sono cresciuti del 2,7% e quelli dei beni semidurevoli del 2,4%. Per contro, i consumi in beni non durevoli sono diminuiti dell'1% e quelli di servizi del 2%. Nelle Considerazioni finali il governatore di Bankitalia Ignazio Visco ha ricordato che «l'aumento dei prezzi delle materie prime importate è una tassa ineludibile per il Paese. L'azione pubblica può ridistribuirne gli effetti tra famiglie, fattori di produzione, generazioni presenti e future; non può annullarne l'impatto d'insieme».

RIPRESA DELL'INFLAZIONE

Redditività alla prova di tasse e inflazione, difficile arrivare al 2%

Saverio Fossati

Il Sole 24 ORE, Estratto da "Norme&Tributi Plus Condominio", 11 Aprile 2022

Locazioni sul filo della redditività: con l'inflazione di ritorno e la prospettiva di aumento di aliquota della cedolare le prospettive si fanno sempre più funamboliche, soprattutto per i piccoli proprietari.

Prima di oggi

Sinora la cedolare al 21% (affitti liberi) e al 10% (contratti concordati), insieme all'inflazione sotto l'1 per cento, hanno dato una serie di certezze al locatore e hanno, in sostanza, calmierato il mercato per parecchi anni, consentendo una redditività che competeva con successo con le rendite finanziarie e i titoli di Stato. Proviamo a fare due conti: considerando una città medio-grande dove le locazioni abbiano mantenuto un buon livello (soprattutto le dieci città maggiori e le città sedi di università), un periodo di "sfittanza" di 1-3 mesi su otto anni (piuttosto ottimistico), spese di manutenzione straordinaria, cedolare del 21% e Imu, la redditività netta media annua per un immobile semicentrale di 80 metri quadrati commerciali (ampio bilocale o trilocale un po' strettino) si aggirava, sino a oggi, tra il 2 e il 3 per cento. Se però ci spostiamo in periferia, dove gli affitti negli ultimi anni erano cresciuti proporzionalmente di più che in centro, si poteva arrivare anche al 4-5 per cento.

In città medio-piccole non universitarie non si raggiungeva praticamente mai il 2 per cento. Qualora invece fosse stato firmato un contratto concordato (con cedolare al 10 per cento) le

percentuali di redditività restavano quelle indicate solo se il canone fosse stato inferiore a quello di mercato di non oltre il 16 per cento.

Lo scenario futuro

Ma questo equilibrio sta per essere reso assai meno stabile a causa di diversi fattori: l'inflazione che potrebbe arrivare al 6 per cento e la revisione della cedolare sugli affitti di mercato che, seguendo quella sulle rendite finanziarie, potrebbe salire (anche se non subito) al 26% in base a indiscrezioni piuttosto confuse sul disegno di legge di delega fiscale. In questo caso estremo, se venisse conservato il divieto di aggiornamento del canone per chi sceglie la cedolare, si assisterebbe a una perdita complessiva dell'11% sul canone e la redditività scenderebbe inesorabilmente, restringendo sensibilmente sotto il 2 per cento, in molti casi, i ricavi netti del proprio investimento immobiliare. Soprattutto se la percentuale di partenza era tra il 2 e il 3 per cento. Resisterebbe su livelli accettabili solo chi ha comprato l'immobile a prezzi molto ragionevoli (al punto più basso del ciclo immobiliare) e che quindi può contare su un affitto identico a quello che incassa chi invece lo ha acquistato a prezzi più salati.

Per i proprietari c'è ormai da sperare nell'incremento delle locazioni e dei valori, che però, stando ai dati qui a fianco, finiscono per non coprire l'inflazione prevista.

RIPRESA DELL'INFLAZIONE

Affitti con canoni in crescita: l'offerta non copre la domanda

Laura Cavestri

Il Sole 24 ORE, Estratto da "Norme&Tributi Plus Condominio", 11 Aprile 2022

Affittare, oggi, costa di più che a marzo di tre e cinque anni fa

Gli inquilini son tornati. Le case no. E gli affitti volano. Svuotato dalla pandemia – dalle università chiuse, dal pendolarismo e dai viaggi per affari quasi azzerati per due anni – il mercato delle locazioni è tornato, già dall'autunno 2021, a rialzare la testa. E se l'aumento di offerta, nel 2020, aveva raffreddato i canoni mensili, soprattutto nelle città universitarie e in quelle turistiche (per lo stop agli affitti brevi), l'**elaborazione che Scenari Immobiliari ha prodotto per Il Sole 24Ore, fotografando le 13 principali città**, mostra come i canoni medi delle aree semicentrali (nei mesi di marzo 2019 e 2022), risultano non solo stabili, anzi, sono quasi ovunque aumentati. Insomma, affittare, oggi, costa di più che a marzo di tre e cinque anni fa. «La ripartenza – spiega il **presidente di Scenari Immobiliari, Mario Breglia** – riguarda principalmente i tagli più piccoli, monocalci e bilocali nelle grandi città, e tagli più ampi nelle città minori. Rispetto al 2019, le città analizzate registrano un incremento delle locazioni: in media del 2,3% i monocalci, del 4% i bilocali e dell'1,8% i trilocali».

«I trend nel mercato delle locazioni sono quelli del pre-pandemia – ha confermato Carlo Giordano, amministratore delegato di Immobiliare.it – con la domanda che da settembre 2021 a febbraio 2022 è cresciuta di quasi il 30% sul semestre precedente e lo stock che invece è diminuito del 23,5%, segno che molte abitazioni sono state locate con successo».

«I canoni aumentano anche perchè ci sono

molte meno case sul mercato e l'offerta è insufficiente per diversi motivi – ha affermato **Isabella Tulipano, brand manager di SoloAffitti** -. I bonus ristrutturazioni hanno spinto molti proprietari, nell'incertezza dei mesi scorsi, a risanare e riqualificare gli appartamenti di proprietà. Con la prospettiva, una volta passate le "tempeste", di rimetterlo in affitto a canone maggiorato. Oppure di rivenderlo partendo da un prezzo di richiesta più alto. C'è poi chi ha optato per la compravendita a fronte di una liquidità da reinvestire o impiegare per sé. Durante la pandemia, inoltre, il blocco degli sfratti e le prospettive di perdita di posti di lavoro, hanno indotto i più "timorosi" ad attendere. Oggi, la rimozione delle restrizioni ai viaggi indurrà un ritorno degli stranieri e un riavvio anche degli affitti brevi. Appartamenti che si erano spostati su un segmento più lungo, potrebbero tornare sullo *short rent*»

Gli altri fronti

E poi ci sono il **fronte "fiscale" e quello dell'aumento dell'inflazione**. L'indice ha ormai raggiunto il 6% e i costi dell'energia e delle materie prime resteranno alti a lungo. Questo deprime il potere d'acquisto delle famiglie. Non solo. La possibile revisione dell'aliquota della cedolare secca dal 21 al 26% induce molti a chiedersi se non convenga tornare al regime Irpef, dato che ciò deprimerebbe i rendimenti e la cedolare non permette di adeguare i canoni all'inflazione. «Cominciano a chiedercelo – ammette Tulipano -. Ma quando poi spieghiamo che l'aggiornamento all'inflazione

non si applica dal momento del passaggio dalla

RIPRESA DELL'INFLAZIONE

cedolare al regime Irpef ma solo dall'anno successivo alla scelta, ciò spiazza molti».

La rete vendite di Tecnocasa segnala che c'è più attenzione di prima alle spese condominiali. « I rincari che stiamo subendo - ha detto Marco Anzini, network manager del Gruppo Tecnocasa - stanno portando a ponderare maggiormente questo aspetto, che prima non era, soprattutto per gli inquilini, quello centrale» .

L'aumento dei canoni non è, però, solo un fenomeno italiano. « Aumenti record delle locazioni - ha detto Djordy Seelmann, ceo di HousingAnywhere - sono ad Amsterdam (dal 7,7% per le stanze private al 10,8% per i bilocali), Berlino (dal 7,8% dei bilo all'8,4% per le stanze private) e Londra (dal 5% dei bilocali all'8% di una stanza). Assistiamo al calo significativo dell'offerta, che accresce i canoni degli alloggi disponibili».

CONDOMINIO

Superbonus, accesso alla detrazione anche per gli immobili con difformità

Giuseppe Latour

Il Sole 24 Ore, Estratto da "Norme & Tributi plus Condominio", 9 maggio 2022

Il 110% fa eccezione rispetto alle regole ordinarie in materia di bonus edilizi. Nel caso del superbonus, infatti, il contribuente può accedere alla detrazione anche per interventi eseguiti su edifici che presentino difformità, cioè piccole irregolarità che eccedono il limite di tolleranza del 2 per cento.

Il Consiglio nazionale del Notariato ha appena pubblicato la versione aggiornata della sua guida ai bonus fiscali per l'edilizia, realizzata insieme a 14 associazioni di consumatori (Adiconsum, Adoc, Adusbef, Altroconsumo, Assoutenti, Casa del Consumatore, Cittadinanzattiva, Confconsumatori, Federconsumatori, Lega Consumatori, Movimento Consumatori, Movimento Difesa del Cittadino, Unione per la difesa dei consumatori, Unione Nazionale Consumatori). Nel testo si analizzano tutti gli ultimi interventi in materia, dal decreto Sostegni ter di gennaio fino all'ultimo Dl Aiuti.

Al tema della regolarità urbanistica è dedicata un'ampia sezione, dove si ricorda che «di norma ad un immobile che presenta difformità di carattere edilizio è preclusa la possibilità di accedere ad eventuali agevolazioni fiscali». Lo stabilisce l'articolo 49 del Testo unico edilizia (Dpr n. 380/2001), che parla di tutti gli interventi abusivi realizzati in assenza o in contrasto con un titolo abilitativo o sulla base di un titolo che sia stato successivamente annullato.

Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure prescritte (il limite di tolleranza), oppure il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani

particolareggiati di esecuzione.

Per gli interventi ammessi al superbonus c'è una deroga. L'articolo 49 del Testo unico opera solo in alcuni casi: la mancata presentazione della Cila superbonus; gli interventi realizzati in difformità dalla Cilas; l'assenza dell'attestazione dei dati che devono essere riportati nella Cilas; la non veridicità delle attestazioni previste per il superbonus. Fuori da questi casi - spiega la guida - «il contribuente potrà fruire della detrazione del superbonus anche per interventi eseguiti su edifici che presentano difformità edilizie». Queste difformità - specifica ancora il vademecum - sono diverse dall'abuso totale (in caso di edifici post 1 settembre 1967, per i quali è sempre necessario avere un titolo edilizio). Quando manca un qualsiasi titolo edilizio, infatti, non è possibile compilare in modo completo la Cilas. E si perde così il diritto alle detrazioni.

Intanto, nonostante le molte novità normative di questi mesi, la corsa del 110% non si arresta. Secondo i dati pubblicati ieri dall'Enea, nell'ormai consueto report, a fine maggio il totale degli investimenti ammessi alla detrazione ammontava a 30,6 miliardi di euro (dai 27,4 miliardi di aprile), con detrazioni a carico dello Stato previste a fine lavori per 33,7 miliardi di euro (con un aumento di circa il 10% rispetto ai 30 miliardi del mese precedente).

Nel mese ci sono stati 3,2 miliardi di investimenti, poco meno del mese precedente, ma comunque su livelli elevati. Il numero di asseverazioni raggiunto a maggio è 172.450, contro le 155.543 di aprile scorso. Quasi il 50% dei lavori riguarda i condomini. Il resto è diviso tra edifici unifamiliari e unità indipendenti.

CONDOMINIO

LA SCHEDA / I NUMERI IN SINTESI

33,7 mld - Gli investimenti

Nonostante la grande incertezza normativa di questi mesi, a fine maggio il totale degli investimenti ammessi alla detrazione del 110% ammontava a 30,6 miliardi di euro (dai 27,4 miliardi di aprile), con detrazioni a carico dello Stato previste a fine lavori per 33,7 miliardi di euro (con un aumento di circa il 10% rispetto ai 30 miliardi del mese precedente). In sostanza, sono stati attivati lavori per 3,2 miliardi di euro, in linea con i mesi precedenti. Il numero di asseverazioni raggiunto a maggio è 172.450, contro le 155.543 di aprile scorso.

21,5 mld - I lavori realizzati

Con il 70% dei lavori realizzati, il totale degli investimenti per lavori conclusi ammessi

a detrazione, secondo il report di Enea, ammonta invece al 30 maggio a 21,5 miliardi di euro e le detrazioni maturate per i lavori conclusi sono pari a 23,6 miliardi.

26.663 - I condomini

Nei condomini (che rappresentano circa il 50% degli interventi) il numero di asseverazioni raggiunto è pari a 26.663 con investimenti complessivi che sfiorano i 15 miliardi di euro e un investimento medio di circa 562mila euro. Per gli edifici unifamiliari le asseverazioni sono invece 91.444, per oltre 10 miliardi di investimenti e con un investimento medio di 113mila euro. Infine, per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti l'Enea conta 54.338 asseverazioni, investimenti complessivi per 5,3 miliardi e un investimento medio di quasi 98mila euro.

CONDOMINIO

Imu 2022, esenti i fabbricati «merce» delle imprese di costruzione

Giuseppe Debenedetto

Il Sole 24 ORE, Estratto da "Norme&Tributi Plus Fisco", 3 Giugno 2022

In vista del termine per il versamento dell'acconto Imu 2022, previsto il 16 giugno, è bene tener presente che da quest'anno l'imposta presenta alcune novità tra cui l'esonero per i fabbricati «merce» (fissato dalla legge 160/2019 che ha istituito la nuova Imu).

Negli ultimi anni l'imposta per questi immobili è stata corrisposta con aliquota agevolata dell'1 per mille, aumentabile dai Comuni fino al 2,5 per mille o diminuibile fino all'azzeramento. La particolare condizione di esonero, in vigore dal 2022 (comma 751 della legge 160/2019), impone quindi di verificare attentamente quali sono i fabbricati «merce», cioè i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.

In sostanza, per poter essere considerato fabbricato «merce», l'immobile deve rispettare due requisiti, soggettivo e oggettivo:

1. dev'essere posseduto da un'impresa costruttrice (sono quindi escluse le società immobiliari);
2. deve trattarsi di fabbricati di qualsiasi tipo (abitativi o ad uso diverso), costruiti (quindi ultimati), destinati alla vendita, non locati.

Inoltre, non è previsto un orizzonte temporale che limiti la durata dell'agevolazione, che può essere riconosciuta fino a quando il costruttore rimane in possesso del fabbricato, purché non lo destini a locazione.

I nodi applicativi

Dal punto di vista soggettivo, è controversa la possibilità di estendere il concetto di impresa costruttrice alle cooperative edilizie, relativa-

mente agli alloggi non assegnati ai soci. Questi ultimi, secondo il dipartimento delle Finanze, possono essere considerati fabbricati «merce» (risoluzione 9/Df del 5 novembre 2015), ma si tratta di una posizione non condivisa dall'Ifel (fondazione dell'Anci) perché si interpreterebbe in maniera estensiva una norma agevolativa che fa espresso riferimento alle società di costruzioni e all'attività di vendita degli immobili, in contrasto al costante indirizzo giurisprudenziale che vieta soluzioni analogiche (nota Ifel del 28 maggio 2015).

Tra le altre difficoltà applicative, si segnala che in un arco di tempo indeterminato il fabbricato potrebbe essere locato e poi tornare libero più volte, creando il dubbio sulla possibilità di applicare a più riprese l'esenzione, che letteralmente dovrebbe spettare. Inoltre, non è chiara la sorte degli immobili concessi in comodato (l'esenzione spetterebbe) e degli immobili ristrutturati o ricostruiti, che dovrebbero anch'essi rientrare nel campo di applicazione dell'esenzione dal momento che la norma non parla di fabbricati «nuovi» (si veda la risoluzione 11/Df dell'11 dicembre 2013).

Infine, c'è la questione dell'obbligo dichiarativo, cioè se il contribuente deve necessariamente presentare la dichiarazione Imu «a pena di decadenza» dall'esonero, come previsto dal DL 102/2013 e confermato dalla Cassazione (pronunce 21465/2020 e 5191/2022).

La nuova disciplina (legge 160/2019) non prevede più le ipotesi di dichiarazione a pena di decadenza, per cui l'obbligo dichiarativo si applicherebbe fino al 2019, come evidenziato dal dipartimento delle Finanze a Telefisco 2020.

CONDOMINIO

Tuttavia si tratta di una conclusione non del tutto scontata, considerato che con la recente decisione 5191/2022 la Cassazione ha affermato che il comma 769 della legge 160/2019 non ha abrogato la disposizione del Dl 102/2013, che prevedeva l'obbligo dichiarativo a pena di decadenza. Nel dubbio, è consigliabile presentare comunque la dichiarazione Imu 2022 entro il 30 giugno 2023, se non si vuole correre il rischio di perdere l'esonero.

PNRR

Bonus edilizi, novità dei DI bollette e Pnrr bis

Luca De Stefani, Il Sole24 Ore, Estratto da "La Settimana Fiscale" Edizione del 25 maggio 2022, n. 21, p. 38-42

Molte sono le novità contenute nel decreto bollette (DI 1° marzo 2022, n. 17, convertito dalla L. 27 aprile 2022, n. 34) e in quello per l'attuazione del Pnrr (DI 30 aprile 2022, n. 36). Si va dalle sonde geotermiche agevolate al 110% al sisma bonus anche per gli interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento per gli immobili in «aree tutelate per legge», dalla nuova comunicazione consuntiva all'Enea per gli interventi antisismici alla proroga al 15 ottobre 2022 dell'invio all'agenzia delle Entrate della comunicazione per l'esercizio delle opzioni di cessione del credito o sconto in fattura per i crediti relativi a spese sostenute nel 2021 e per le rate residue di quelle sostenute nel 2020.

SONDE GEOTERMICHE PER GLI IMPIANTI GEOTERMICI

Dal 29 aprile 2022, tra le spese sostenute per gli interventi «trainanti» per il super ecobonus del 110% rientrano **anche** quelle relative alle **sonde geotermiche** utilizzate per gli impianti geotermici trainanti, sia di unità unifamiliari o villette a schiera sia di parti comuni di edifici (articolo 119, comma 1.1, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, aggiunto dalla Legge 27 aprile 2022, n. 34, di conversione del decreto-legge 1° marzo 2022, n. 17, cd. decreto bollette 2022).

Le sonde geotermiche **non** fruiscono di un **autonomo limite di spesa** rispetto agli interventi trainanti di cui fanno parte, in quanto «*si è provveduto ad escludere il verificarsi di nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica*» (nota di lettura del Senato di aprile 2022, n. 302, A.S. 2588).

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE, CON AU-

MENTO DI VOLUME: NO PER L'ECOBONUS, SÌ PER IL SISMA BONUS (ORDINARIO O SUPER)

Se l'intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento è qualificato dagli enti competenti in materia come una **ristrutturazione edilizia** di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), Dpr 380/2001 (la quale, dal 17 luglio 2020, consente la ricostruzione con una sagoma differente e anche con «incrementi di volumetria», nei casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali e anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana), è possibile beneficiare del **sisma bonus** (ordinario o al 110%) **anche** per la parte relativa all'**ampliamento**. Ciò **non** vale, invece, per l'**ecobonus** (ordinario o al 110%).

ECOBONUS

Per il super ecobonus del 110% e per quello ordinario, **non** sono **agevolate** «*le spese sostenute per la parte eccedente il volume ante-operam*», in quanto il diverso regime relativo alle due agevolazioni fiscali, rispetto all'ampliamento volumetrico conseguente agli interventi di demolizione e ricostruzione, può essere eliminato solo con una modifica alla legislazione vigente (risposta 1 delle Linee guida per la Classificazione del rischio sismico delle costruzioni elaborate dalla Commissione di monitoraggio istituita il 21 ottobre 2020 dal Presidente del Consiglio Superiore dei Lavori pubblici, ai sensi del decreto 28 febbraio 2017, n. 58, prot. ingresso del 21 ottobre 2020, n. 8047, proveniente dall'agenzia delle Entrate).

Anche per l'agenzia delle Entrate, la demolizione e la ricostruzione con ampliamento, an-

PNRR

che se classificata tra le ristrutturazioni edilizie di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), Dpr 380/2001, è agevolata con il super ecobonus del 110% «*per le sole spese relative la parte esistente (volume ante-operam)*» (risposte delle Entrate del 16 marzo 2021, n. 175, del 22 giugno 2021, n. 423, del 15 luglio 2021, n. 481, del 27 luglio 2021, n. 513, del 16 settembre 2021, n. 593, del 7 ottobre 2021, n. 684, del 15 dicembre 2021, n. 814, del 7 gennaio 2021, n. 11, del 27 novembre 2020, n. 564 e del 30 giugno 2020, n. 195). Sebbene l'orientamento restrittivo della Commissione di monitoraggio del CSLP sia riferito solo al super ecobonus, secondo la risposta delle Entrate del 15 dicembre 2021, n. 814, è «estensibile» anche ai lavori agevolati con l'ecobonus ordinario.

Anche con la Faq 11.A del 25 gennaio 2021, l'Enea ha sostenuto che la quota parte di intervento, che interessa un ampliamento di volumetria riscaldata, non possa essere agevolata con l'ecobonus, in quanto non comporta risparmio energetico rispetto alla situazione esistente prima dell'intervento e quindi le relative spese sostenute devono essere scorporate. Anche per la Faq n. 7 dell'Enea di ottobre 2020, in caso di demolizione e ricostruzione con ampliamento, «*dalle spese sostenute a partire dal 1° luglio 2020*» occorre «*scorporare le spese derivanti all'ampliamento*» (orientamento richiamato anche nella risposta 6 del Mise data a Telefisco 2020 sul 110%).

NESSUN AMPLIAMENTO PER IMMOBILI VINCOLATI E IN CENTRO STORICO

Per gli **immobili sottoposti a tutela** ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio (decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42) e per quelli ubicati nelle **zone omogenee A** del decreto del Ministro per i Lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico), gli interventi di demolizione e ricostruzione e quelli di ripristino di edifici crollati o demoliti sono considerati **ristrutturazioni edilizie** (quindi, potenzialmente agevolabili con il bonus casa, il sisma bonus e l'ecobonus, ordinari o al 110%) e non nuove costruzioni, soltanto se sono **mantenuti** «*sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente*» e

se **non** sono «*previsti incrementi di volumetria*» (articolo 3, comma 1, lettera d), Dpr 380/2001).

IMMOBILI IN «AREE TUTELE PER LEGGE»

Dal 29 aprile 2022, con la conversione in legge del decreto-legge 1° marzo 2022, n. 17, però, queste due condizioni (**sagoma e volume**), necessarie per rientrare tra le ristrutturazioni, **non** si applicheranno più per gli **edifici situati** nelle «*aree tutelate per legge*», ai sensi dell'articolo 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, come ad esempio le zone costiere, di montagna, i territori vicini a laghi e fiumi, i parchi, le riserve e zone di interesse archeologico. In caso di incremento volumetrico, però, non saranno comunque agevolate con l'ecobonus (ordinario o al 110%) «*le spese sostenute per la parte eccedente il volume ante-operam*».

I suddetti requisiti per rientrare tra le ristrutturazioni, invece, rimarranno per gli altri immobili vincolati dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (beni di interesse culturale dell'articolo 12 e immobili e aree di notevole interesse pubblico dell'articolo 136).

Sempre dal 29 aprile 2022, inoltre, costituiscono interventi di **trasformazione urbanistica ed edilizia** del territorio e sono subordinati al «*permesso di costruire*» anche «*gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e ricostruzione di edifici situati in aree tutelate ai sensi dell'articolo 142*» del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, o «*il ripristino di edifici, crollati o demoliti, situati nelle medesime aree, in entrambi i casi ove siano previste modifiche della sagoma o dei prospetti o del sedime o delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente oppure siano previsti incrementi di volumetria*» (articolo 10, comma 1, lettera c), Dpr 380/2001).

LA COMUNICAZIONE DELL'OPZIONE

La **comunicazione** per l'esercizio dell'**opzione** per la **cessione del credito** o per lo **sconto in fattura**, sia per gli interventi eseguiti sulle unità immobiliari, sia per quelli sulle parti comuni degli edifici, dev'essere inviata all'agenzia delle Entrate **entro il 16 marzo dell'anno successivo** a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione (il 29 aprile 2022 solo per le spese sostenute nel 2021 e per le rate residue non fruite delle detrazioni riferite alle spese sostenute nel 2020, ai sensi del punto 4.1, provvedimento delle Entrate 3 feb-

PNRR

braio 2022 e dell'articolo 10-quater, comma 1, del decreto-legge 27 gennaio 2022, n. 4 ovvero il 15 aprile 2021 solo per le detrazioni relative alle spese sostenute nell'anno 2020, ai sensi del punto 1.1, provvedimento delle Entrate 30 marzo 2021). Solo nel caso del super ecobonus, la comunicazione dev'essere inviata a decorrere dal quinto giorno lavorativo successivo al rilascio da parte dell'Enea della ricevuta di avvenuta trasmissione dell'asseverazione del rispetto dei requisiti tecnici e di congruità delle spese. L'Enea trasmette alle Entrate i dati sintetici delle asseverazioni e quest'ultima li confronta con quelli indicati nella comunicazione, pena lo scarto della comunicazione stessa.

Entro 5 giorni dall'invio della comunicazione, l'agenzia rilascia una ricevuta che ne attesta la presa in carico ovvero lo scarto.

I cessionari e i fornitori possono utilizzare i crediti ricevuti e accettati dal proprio Cassetto fiscale, con la **stessa ripartizione** in quote annuali della **detrazione originaria**, a decorrere **dal giorno 10 del mese successivo** alla corretta ricezione della comunicazione alle Entrate e comunque non prima del 1° gennaio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese.

PROROGA DELLA SCADENZA PER I SOGGETTI IRES E I TITOLARI DI PARTITA IVA

Solo per l'anno 2022, i soggetti passivi dell'Ires (ad esempio, le Spa, le Srl o le Sapa) e i titolari di partita Iva (cioè gli imprenditori individuali), che sono tenuti a presentare la dichiarazione dei redditi entro il 30 novembre 2022, possono inviare all'agenzia delle Entrate la comunicazione per l'esercizio delle opzioni di cessione del credito o sconto in fattura per i crediti relativi a spese sostenute nel 2021 e per le rate residue di quelle sostenute nel 2020, anche successivamente al termine previsto per gli altri soggetti, cioè **anche dopo il 29 aprile 2022**, ma comunque **entro il 15 ottobre 2022** (articolo 10-quater, comma 2-bis, del decreto-legge 27 gennaio 2022, n. 4, aggiunto dalla conversione in legge del decreto-legge 1° marzo 2022, n. 17, cd. decreto bollette 2022).

COMUNICAZIONE DELL'OPZIONE INVIATA IL 29 APRILE 2022, COMPENSAZIONE DAL 17 MAGGIO 2022

Anche se, di regola, il cessionario o il fornitore, per iniziare a compensare le quote annuali del credito d'imposta ricevuto tramite la cessione

del credito o lo sconto in fattura, dovrebbero attendere il giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della comunicazione alle Entrate e «comunque» il 1° gennaio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese, per le **comunicazioni delle spese sostenute nel 2021**, inviate lo scorso 29 aprile 2022, la **quota del credito** riferita al **2022** non poteva essere **compensata** già a partire dal 10 maggio 2022, in quanto è necessario attendere il **17 maggio 2022**. A prevedere questa proroga dal 10 al 17 maggio 2022 è stata la risoluzione del 5 maggio 2022, n. 21/E, con la quale l'agenzia delle Entrate ha reso noto di aver ricevuto alcune segnalazioni da parte di contribuenti, professionisti e associazioni di categoria relative allo scarto di numerose comunicazioni trasmesse nel termine del 29 aprile 2022, seguito però dall'impossibilità di correggerle entro il giorno 5 del mese successivo (cioè entro il 5 maggio 2022).

Pertanto, per consentire la sistemazione di queste comunicazioni errate o scartate, dal 9 al 13 maggio 2022 è stato possibile ritrasmettere comunicazioni scartate dal 25 al 29 aprile 2022 per le spese sostenute nel 2021 e per le rate residue delle spese del 2020 (4 o 9 rate), a parità di codice fiscale del beneficiario (condominio o beneficiario dell'intervento sulla singola unità immobiliare) e anno della spesa. Inoltre, sempre dal 9 al 13 maggio 2022 è stato possibile inviare comunicazioni sostitutive e annullamenti di comunicazioni trasmesse e accolte dal 1° al 29 aprile 2022, per le spese sostenute nel 2021, oltre che per le rate residue delle spese del 2020 (4 o 9 rate, in base al tipo di intervento). In ogni caso, sempre entro il 13 maggio 2022 dovevano essere inderogabilmente inviate comunicazioni sostitutive o annullamenti delle suddette comunicazioni trasmesse dal 9 al 13 maggio 2022.

I crediti emergenti dalle comunicazioni relative alle spese sostenute nel 2021 (oltre che quelli relativi alle rate residue delle spese del 2020, 4 o 9 rate), correttamente ricevute dal 1° al 29 aprile 2022 e dal 9 al 13 maggio 2022, saranno caricati sulla piattaforma accessibile dall'area riservata del sito Internet dell'agenzia delle Entrate, a beneficio dei fornitori e dei primi cessionari, solo entro il 17 maggio 2022.

I crediti emergenti dalle comunicazioni relative alle spese del 2022, correttamente ricevute nel mese di aprile 2022, per le quali, come di consueto, eventuali sostituzioni e annullamenti devono essere trasmessi entro il giorno 5 del

PNRR

mese successivo (5 maggio 2022), invece, sono stati caricati nella suddetta piattaforma entro il 10 maggio 2022.

LA CESSIONE DEL CREDITO A TERZI E LO SCONTO IN FATTURA

Solo per le **comunicazioni**, per le quali la **prima cessione del credito** o il **primo sconto in fattura** sono stati inviati all'agenzia delle Entrate a partire **dal 1° maggio 2022** (articolo 29-bis, comma 3, del decreto-legge 1° marzo 2022, n. 17, cd. decreto bollette 2022), fermo restando lo sconto in fattura al fornitore, dopo le 3 possibili cessioni dei crediti d'imposta edili, di cui una libera a chiunque e le «*due ulteriori cessioni*» solo a soggetti qualificati, **solo le banche**, in relazione ai crediti per i quali è esaurito il numero delle possibili cessioni sopra indicate, possono effettuare **un'ulteriore cessione** esclusivamente a favore dei soggetti con i quali abbiano stipulato un **contratto di conto corrente, senza** facoltà di **ulteriore cessione** (grazie alla frase aggiunta sia nella lettera a) che nella lettera b) dell'articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34). Il decreto Aiuti, recentemente approvato e ad oggi in corso di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale, prevede un'ulteriore modifica di questa normativa.

LA NUOVA COMUNICAZIONE «SEMPLIFICATA» ALL'ENEA

La **comunicazione «semplificata» all'Enea**, oggi richiesta solo per il «bonus casa» e per il «bonus elettrodomestici», potrebbe essere **estesa anche** agli interventi agevolati con il **sisma bonus** (ordinario o super), all'acquisto dei **mobili** e a tutti gli **interventi agevolati** con il bonus casa dell'articolo 16-bis del Tuir, che non incidono sul risparmio energetico. È stato pubblicato il 30 aprile 2022 nella Gazzetta Ufficiale n. 100, infatti, il decreto-legge 30 aprile 2022, n. 36, contenente le «*Ulteriori misure urgenti per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR)*», il quale all'articolo 24 ha modificato l'articolo 16, comma 2-bis, decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63.

LA VECCHIA COMUNICAZIONE «SEMPLIFICATA» ALL'ENEA

La comunicazione telematica, cd. «semplificata», da inviare all'Enea ai fini del «*monitoraggio*» e della «*valutazione del risparmio energetico*» (la cui omissione, per la risposta del 18 aprile 2019, n. 46/E, non pregiudica, comunque, i bonus) è stata introdotta dall'articolo 16, comma 2-bis, decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, per tutti gli inter-

venti, terminati dal 2018, indicati nell'articolo 16 stesso. In questo articolo, sono compresi:

- tutti gli **interventi detraibili al 50%** dell'articolo 16-bis del Tuir (quindi, non solo quelli per il risparmio energetico non «qualificato»);
- tutti gli interventi agevolati con il **sisma bonus ordinario** (detrazione del 50-70-75-80-85%);
- il **bonus mobili e grandi elettrodomestici** (detrazione del 50%).

In realtà, però, le istruzioni operative della comunicazione, contenute nella Guida rapida dell'Enea del 21 novembre 2018 (oggi aggiornata a ottobre 2021), hanno correttamente limitato i dati da indicare nella comunicazione **solo** agli elettrodomestici e agli interventi che «*comportano*» il «*risparmio energetico e/o l'utilizzo delle fonti rinnovabili di energia*» dell'articolo 16-bis del Tuir (le strutture edilizie, gli infissi, gli impianti tecnologici, compresi il fotovoltaico, i sistemi di accumulo e la *building automation*), tralasciando, quindi, gli altri interventi del bonus casa, il sisma bonus ordinario e l'acquisto dei mobili.

NUOVI SCOPI: PNRR E «MONITORAGGIO DEGLI INTERVENTI»

Ora, il nuovo articolo 16, comma 2-bis, decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, in vigore **dal 1° maggio 2022**, non prevede più che lo **scopo** della comunicazione sia esclusivamente «*il monitoraggio e la valutazione del risparmio energetico conseguito*» degli interventi dell'articolo 16, decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, ma prevede che la comunicazione debba essere inviata:

- sia «*al fine di garantire la corretta attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza*», nell'ambito della Missione 2, Componente 3, Investimento 2.1 «*ecobonus e sisma bonus fino al 110% per l'efficienza energetica e la sicurezza degli edifici*»;
- sia «*al fine di effettuare il monitoraggio degli interventi di cui al presente articolo, compresa la valutazione del risparmio energetico da essi conseguito*».

Pertanto, siccome la nuova comunicazione all'Enea dovrà «*garantire la corretta attuazione*» della suddetta missione del PNRR, dovrebbe essere **estesa anche** agli interventi agevolati con il **super sisma bonus** del 110%, oltre che agli interventi di **eliminazione delle barriere architettoniche**, se trainati al 110% dal super sisma bonus. Per il super sisma bonus oggi non

PNRR

è prevista nessuna comunicazione all'Enea, ma è previsto il deposito dell'asseverazione al SUE del Comune.

Per il super ecobonus del 110% (oltre che per i relativi interventi trainati), invece, oggi è già previsto l'invio della comunicazione all'Enea, contenente le asseverazioni dei requisiti tecnici e della congruità dei prezzi, la quale, pertanto, non dovrebbe essere modificata dalla nuova previsione dell'articolo 16, comma 2-bis, decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63.

Passando al secondo scopo della nuova comunicazione, come previsto dal nuovo articolo 16, comma 2-bis, decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, si segnala che questo non sarà più limitato al «*monitoraggio e alla valutazione del risparmio energetico conseguito*», ma avrà il più generale scopo del «*monitoraggio degli interventi*» dell'articolo 16, decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63 («*compresa la valutazione del risparmio energetico da essi conseguito*»). La comunicazione «semplificata» da inviare all'Enea, pertanto, dovrebbe comprendere anche tutti gli interventi dell'articolo 16, decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, che non incidono sul risparmio energetico, come ad esempio i seguenti:

- gli interventi agevolati con il **sisma bonus ordinario** (detrazione del 50-70-75-80-85%);
- l'**acquisto dei mobili** (detrazione del 50%);
- tutti gli interventi agevolati con il **bonus casa** dell'articolo 16-bis del Tuir, che **non** incidono sul **risparmio energetico**, come la ricostruzione o il ripristino di immobili danneggiati da eventi calamitosi (articolo 16-bis, comma 1, lettera c, del Tuir), la realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali (lettera d),

l'eliminazione delle barriere architettoniche (lettera e), le misure antisismiche (lettera i), gli interventi finalizzati alla prevenzione di atti illeciti di terzi (lettera f), alla cablatura di edifici e al contenimento dell'inquinamento acustico (lettera g), alla bonifica dall'amianto, alla riduzione degli infortuni domestici (lettera l) e alla sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione (articolo 16-bis, comma 3-bis, del Tuir).

La conferma dell'estensione della comunicazione anche al sisma bonus arriva anche dalla rubrica dell'articolo 24 del decreto-legge 30 aprile 2022, n. 36, che ha modificato l'articolo 16, comma 2-bis, decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63: «*Potenziamento del sistema di monitoraggio dell'efficientamento energetico attraverso le misure di ecobonus e sisma bonus e governance dell'ENEA*».

DECORRENZA

La norma **non specifica da quando** queste informazioni dovranno essere inviate all'Enea, ma va ricordato che nel 2018 la comunicazione «semplificata» all'Enea dei dati del bonus casa e del bonus elettrodomestici, introdotta dall'articolo 1, comma 3, lettera b), n. 4), della Legge di bilancio 2018 (Legge 27 dicembre 2017, n. 205), entrata in vigore il 1° gennaio 2018, ha interessato tutti gli interventi che sono terminati da questa data in poi. Per analogia, quindi, la nuova comunicazione potrebbe interessare tutti gli interventi che sono **terminati dal 1° maggio 2022** (data di entrata in vigore del decreto-legge 36/2022) in poi.



Newsletter realizzata da 24 ORE Professionale in collaborazione con ASPPI

Proprietario ed Editore: Il Sole 24 Ore S.p.A.

Sede legale e amministrazione: viale Sarca 223 - 20126 Milano

Redazione: 24 ORE Professionale

© 2021 Il Sole 24 ORE S.p.a.

Tutti i diritti riservati.

È vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento.

I testi e l'elaborazione dei testi, anche se curati con scrupolosa attenzione, non possono comportare specifiche responsabilità per involontari errori e inesattezze.