

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI

**IL PUNTO
DELLA
SETTIMANA**

3-7 // OTTOBRE // 2022

FLASH FISCALE

SOMMARIO

LA PRASSI3

LE SENTENZE.....6



LA PRASSI

[Circolare 33/E del 6 ottobre 2022](#) – Responsabilità solidale e procedure per la correzione degli errori nelle comunicazioni di opzione

Responsabilità solidale tra cedente e cessionario dei *bonus* fiscali solo in presenza di dolo o colpa grave, procedura di sanatoria delle Comunicazioni errate inviate all’Agenzia delle Entrate e chiarimenti sul termine di vigenza del *Superbonus* per gli edifici unifamiliari.

Questi i principali ambiti d’intervento della [Circolare n.33/E del 6 ottobre 2022](#), con la quale l’Agenzia delle Entrate ha fornito gli attesi chiarimenti sulle questioni che, più di recente, hanno catalizzato l’attenzione dei soggetti coinvolti nell’operatività del *Superbonus* e degli altri *bonus* fiscali in edilizia.

In merito alla principale criticità, legata alla **responsabilità in solido tra cedente e cessionario in caso di concorso in violazione**, limitato di recente alle sole ipotesi di “dolo o colpa grave”, la **Circolare** appena emanata è **in linea con le aspettative e le richieste formulate dall’ANCE, finalizzate a sbloccare il mercato dei crediti d’imposta derivanti dai *bonus***.

Infatti, i **fornitori** che praticano lo sconto e i **cessionari dei crediti** saranno **ritenuti responsabili solidalmente con il beneficiario originario della detrazione solo qualora agiscano con volontà esplicita di commettere la violazione**, con “*evidente macroscopica inosservanza di obblighi tributari elementari*”. In ogni caso, la verifica da parte del cessionario (acquirente del credito, compreso il correntista che acquista dalla Banca) è limitata all’acquisizione della documentazione relativa all’intervento (fatture, bonifici *etc*) ed all’effettiva esecuzione dei lavori, dimostrata dall’asseverazione del tecnico abilitato. **Il correntista, poi, che acquista il credito dalla propria Banca non deve effettuare una nuova istruttoria** sull’effettiva esistenza dello stesso.

Inoltre, gli **indici di valutazione della diligenza posta dal cessionario nell’acquisto dei crediti**, specificati nella precedente CM 23/E/2022, **costituiscono mere istruzioni rivolte all’organo di controllo fiscale e rivestono carattere solo esemplificativo**.

L’Agenzia chiarisce, inoltre, qual è l’*iter* da seguire per correggere gli **errori relativi alle comunicazioni ai fini dell’opzione di cessione/sconto in fattura**, inviate all’Agenzia delle Entrate, non più sanabili entro il quinto giorno del mese successivo all’invio.

A questo riguardo, vengono **distinti gli errori formali e quelli sostanziali, e viene chiarito che:**



- in presenza di un **errore formale** che **non modifica gli elementi essenziali** della **detrazione** (es. errori su recapito, email o telefono, codice identificativo dell'asseverazione presentata, dati catastali, tipologia di cessionario etc.), **l'opzione** è considerata **valida ai fini fiscali** e il relativo **credito** può essere ulteriormente **ceduto o utilizzato** in compensazione. Chi ha commesso **l'errore** (cedente, amministratore di condominio, intermediario) deve però segnalarlo all'Agenzia, inviando una nota sottoscritta in via digitale alla casella PEC: annullamentoaccettazionecrediti@pec.agenziaentrate.it
- in presenza di un **errore sostanziale** che **incide su elementi rilevanti** della **detrazione** (es. errata indicazione del codice dell'intervento da cui dipende la percentuale della detrazione, il codice fiscale del cedente), **occorre richiedere l'annullamento dell'accettazione del credito** (dato che il rifiuto del credito da parte del cessionari rimuove di fatto gli effetti della comunicazione errata), **inviando** alla suddetta **casella PEC un'istanza** firmata digitalmente **con allegato lo specifico Modello** fornito dall'Agenzia con la stessa CM 33/E/2022.

Il beneficiario della detrazione potrà inviare comunque una nuova Comunicazione con le consuete modalità, purché non sia scaduto il termine annuale previsto per l'invio della stessa.

In caso contrario, la CM 33/E/2022 consente di inviare la nuova comunicazione entro il termine di presentazione della prima dichiarazione utile successiva all'ordinario termine annuale di trasmissione dell'opzione che, per le spese sostenute nel 2021 e per le rate residue delle spese sostenute nel 2020, è il **30 novembre 2022**. In tal caso, dovrà essere versata, con F24, la sanzione minima pari a 250 euro, prevista per la cd. "*remissione in bonis*".

Sulle **unifamiliari** viene, invece, chiarito che **se al 30 settembre scorso sono stati effettuati lavori per il 30% dell'intervento complessivo, possono fruire del 110%, sino a fine anno, anche i contribuenti** che abbiano **avviato i lavori dopo il 30 giugno 2022**.

A tal riguardo, viene precisato che, per il raggiungimento della percentuale del 30%, non è rilevante¹ il pagamento, di per sé non necessario, delle spese corrispondenti al 30% dei lavori, se i lavori non sono stati effettivamente eseguiti almeno in tale percentuale.

¹ Su quest'ultimo punto si segnala che la CM 33/E/2022 del 6 ottobre è stata corretta dall'Agenzia delle Entrate al fine di chiarire che per fruire del 110% sino al 31 dicembre 2022, rileva esclusivamente il completamento, entro il 30 settembre scorso, del 30% dei lavori, a prescindere dal pagamento delle relative spese (Cfr. paragrafo 7, pag. 32).



Risposta 490/2022 – Interventi di bonifica, aliquota IVA

Si all'aliquota IVA del 10% per forniture di beni e prestazioni di servizi relative ad attività preliminari alla bonifica delle acque sotterranee ad un sito industriale dismesso; IVA agevolata anche per le ulteriori operazioni (fornitura di utenze, servizi di vigilanza), strettamente correlate alle medesime attività preparatorie, come prestazioni accessorie.

Così si è espressa l'Agenzia delle Entrate nella Risposta n. 490/E del 5 ottobre 2022, a proposito dell'aliquota IVA applicabile ad una serie di interventi complessi volti alla messa in sicurezza dal rischio di contaminazione ambientale delle acque sotterranee ad un'area industriale non più operativa.

Di seguito il ragionamento seguito dall'Agenzia delle Entrate.

Il num. 127 *quinquies* della Tabella A, parte III allegata al DPR 633/1972 stabilisce che fruiscono dell'aliquota IVA del 10% tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria richiamando, a tal riguardo, l'elenco indicato dall'art. 4 della legge 847/1964.

Tale ultima disposizione include tra le opere di urbanizzazione secondaria le attrezzature sanitarie.

L'art. 266 del Dlgs 2006/152 stabilisce, inoltre, che tra le attrezzature sanitarie indicate dall'art. 4 rientrano anche *“le opere, le costruzioni e gli impianti destinati alla bonifica di aree inquinate”*.

Nella RM 247/E/2007 il Ministero dell'Ambiente ha chiarito che le attività di bonifica possono considerarsi *“opere, costruzioni ed impianti destinati alla bonifica di aree inquinate”* solo se inserite all'interno di un progetto di bonifica regolarmente approvato dalla competente autorità.

Pertanto, conclude l'Agenzia delle Entrate, tutte le attività necessarie e funzionali alla bonifica, se inserite in un progetto di bonifica regolarmente approvato dalle autorità competenti, fruiscono dell'aliquota IVA al 10%. L'aliquota agevolata si estende ai beni e servizi strettamente correlati, ovvero accessori, all'operazione principale.

LE SENTENZE

LOCAZIONE

Cass. civ. Sez. III, Sent., 20-09-2022, n. 27474

La clausola di un contratto di locazione che attribuisce al conduttore l'obbligo di farsi carico di ogni tassa, imposta ed onere (nel caso di specie Imu) relativo ai beni locati ed al contratto, manlevando conseguentemente il locatore, non è affetta da nullità per contrasto con l'art. 53 Cost., se è stata prevista dalle parti come componente integrante la misura del canone locativo complessivamente dovuto dal conduttore e non implica che il tributo debba essere pagato da un soggetto diverso dal contribuente. In questo caso si tratta di una pattuizione da ritenersi in via generale consentita in mancanza di una specifica diversa disposizione di legge.

LEASING FINANZIARIO

Cass. civ. Sez. VI - 5, Ord., 05-09-2022, n. 26057

Con la risoluzione del contratto di leasing finanziario (per scadenza naturale o per risoluzione anticipata) la società di leasing torna ad essere soggetto passivo Imu, anche se non ha ancora acquisito la materiale disponibilità del bene per mancata riconsegna da parte dell'utilizzatore.

Affermano i giudici di cassazione che, in caso di locazione finanziaria, il legislatore ritiene rilevante, ai fini impositivi, non già la consegna del bene e quindi la *detenzione materiale* dello stesso, bensì l'esistenza di un vincolo contrattuale che per la durata del contratto legittima la *detenzione qualificata* dell'utilizzatore. Pertanto, il venir meno dell'originario vincolo fa anche venir meno la soggettività passiva in capo a quest'ultimo, determinandone l'automatico passaggio in capo al locatore.