

**IL PUNTO
DELLA
SETTIMANA**

26-30 // SETTEMBRE // 2022

FLASH FISCALE

SOMMARIO

LA PRASSI 3

LE SENTENZE..... 5



LA PRASSI

Bonus facciate: L'Agenzia delle Entrate aggiorna la guida a Settembre 2022

Scade il 31 dicembre di quest'anno il termine entro cui sostenere le spese agevolate con il cd. Bonus Facciate. L'ultima proroga della detrazione introdotta dalla legge di Bilancio 2022 aveva fissato, infatti, al 31 dicembre 2022 la scadenza della detrazione che, dal 90% degli anni 2020 e 2021, è stata ridotta al 60% per il 2022.

La Guida dell'Agenzia delle Entrate, aggiornata a Settembre 2022, ricorda tutte le condizioni necessarie per poter accedere alla detrazione d'imposta (IRPEF/IRES) riconosciuta sulle spese relative a interventi di recupero o restauro delle facciate esterne degli edifici esistenti:

Pertanto viene ricordato, tra l'altro, che:

- gli immobili oggetto di intervento devono trovarsi nelle zone A e B (indicate nel DM n. 1444/1968) o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali;
- sono agevolabili i lavori realizzati per il rinnovamento e il consolidamento della facciata esterna, inclusa la semplice pulitura e tinteggiatura, gli interventi su balconi, ornamenti e fregi. Beneficiano, inoltre, della detrazione anche i lavori sulle grondaie e i pluviali, su parapetti e cornici. Sono comprese anche le spese correlate: dall'installazione dei ponteggi allo smaltimento dei materiali, dall'Iva all'imposta di bollo, dai diritti pagati per la richiesta di titoli abitativi edilizi alla tassa per l'occupazione del suolo pubblico;
- in alternativa alla fruizione diretta della detrazione, è possibile optare sia per la cessione del credito che per lo sconto in fattura.

In particolare, su quest'ultimo aspetto la Guida è aggiornata con le recenti novità che hanno riguardato la cessione dei crediti derivanti dai bonus in edilizia (Bonus ristrutturazioni, Eco e Sismabonus ordinari ed al 110%, Bonus facciate, Bonus barriere architettoniche).



Pertanto la Guida ricorda che il credito d'imposta generato dall'intervento sulla facciata, anche quando spettante all'impresa esecutrice in virtù dello sconto in fattura, è cedibile **1 volta** ad altri soggetti terzi (cd. "jolly"), compresi gli istituti di credito e gli intermediari finanziari, e **2 ulteriori volte** solo a favore di:

- banche e intermediari finanziari iscritti all'albo previsto all'articolo 106 del Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia (decreto legislativo n. 385/1993)
- società appartenenti a un gruppo bancario iscritto all'albo di cui all'articolo 64 del citato Testo unico
- imprese di assicurazione autorizzate a operare in Italia ai sensi del decreto legislativo n. 209/2005.

Viene inoltre ricordato che **alle banche o le società appartenenti a un gruppo bancario è sempre consentita la cessione a favore di soggetti diversi dai consumatori o utenti** (cioè diversi dalle persone fisiche che agiscono per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta), che abbiano stipulato un **contratto di conto corrente** con la **banca** stessa o con la banca capogruppo, senza facoltà di ulteriore cessione per il correntista.

La guida è, altresì, corredata da tabelle riepilogative dei lavori agevolati e dei principali adempimenti.

Risposta 475/2022 – Bonus barriere soggetto IRES

L'Agenzia conferma nuovamente che, nel rispetto delle condizioni richieste dalla norma (art. 119-ter del DL 34/2020), il soggetto IRES può fruire della detrazione del 75% riconosciuta sulle spese documentate e sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2022 per la realizzazione di interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche dell'edificio. Resta fermo che gli interventi devono riguardare un edificio "esistente".

LE SENTENZE

IMU

Cass. civ. Sez. V, Ord. (ud. 11/05/2022) 08-08-2022, n. 24462

L'esenzione dal pagamento dell'IMU può essere riconosciuta solo al soggetto che destina l'immobile ad abitazione principale nei limiti della quota posseduta e non può essere estesa ai contitolari dell'immobile.

La sentenza in tema di ICI, ma rilevante anche ai fini IMU, stabilisce che nel caso in cui più soggetti passivi abbiano in comproprietà diverse unità immobiliari, e ciascuno ha posto la residenza anagrafica e la dimora abituale in uno dei beni oggetto della comproprietà, destinandolo ad abitazione principale del proprio nucleo familiare, ha diritto all'esenzione ICI/IMU sull'abitazione principale solo nei limiti della quota posseduta e solo in relazione a detta unità. Il beneficio non si estende anche alle altre unità immobiliari, in quanto manca, in tal caso, il presupposto della residenza e della dimora abituale da parte del soggetto che invoca l'esenzione.

PRIMA CASA

Cass. Sez. V, Ord. 26-07-2022 N. 23292

In tema di agevolazioni sulla "prima casa" le manifestazioni di volontà propedeutiche all'acquisizione del beneficio (intenzione di stabilire la residenza nel Comune dove si trova l'immobile; dichiarazione di non esser titolare esclusivo o in comunione col coniuge di altri diritti reali su immobili siti nello stesso Comune; dichiarazione di non avere già fruito dei medesimi benefici, Cfr. Nota 2 bis della Tariffa allegata al DPR 131/1986) vanno rese anche quando il contribuente è acquirente in sede di vendita forzata.

Per fruire dei benefici connessi all'acquisto della prima casa il contribuente deve sempre dichiarare espressamente di volersi stabilire nel comune dove si trova l'immobile, di non essere già titolare di altri diritti reali su immobili nello stesso comune e di non aver fruito dei medesimi benefici. Se l'acquisto dell'immobile avviene in sede di vendita forzata, l'acquirente deve provvedere a rendere le citate dichiarazioni prima della registrazione del decreto di trasferimento del giudice dell'esecuzione.