

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI

**IL PUNTO
DELLA
SETTIMANA**

7-11 NOVEMBRE

FLASH FISCALE

SOMMARIO

LA NORMATIVA	3
LA PRASSI	6
LE SENTENZE	8

LA NORMATIVA

Decreto legge “Aiuti-ter”: approvato dalla Camera in prima lettura

Nella seduta di giovedì 10 novembre la Camera ha approvato il disegno di legge di conversione del decreto 23 settembre 2022, n. 144, recante ulteriori misure urgenti in materia di politica energetica nazionale, produttività delle imprese, politiche sociali e per la realizzazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) c.d. "decreto Aiuti-ter". Il testo passa all'esame del Senato per essere approvato entro il 22 novembre.

Si ricorda che sotto il profilo generale, per quanto di interesse, il provvedimento ripropone i crediti di imposta disciplinati dai decreti legge n. 4, n. 17, n. 21, n. 50 e n. 115 del 2022 per contrastare l'aumento dei costi dell'energia elettrica e del gas in capo alle imprese – e in origine operanti in relazione alle spese sostenute nel primo e secondo trimestre 2022 - per estenderli anche ai costi sostenuti dalle imprese nei mesi di ottobre e novembre 2022 e innalzare la misura di tali agevolazioni.

In particolare, alle imprese a forte consumo di energia elettrica che hanno subito un incremento del costo per kWh superiore al 30% relativo al medesimo periodo dell'anno 2019, è riconosciuto un contributo straordinario sotto forma di credito di imposta, pari al 40% delle spese sostenute per la componente energetica acquistata ed effettivamente utilizzata nei mesi di ottobre e novembre 2022. Misura analoga è riconosciuta alle imprese a forte consumo di gas naturale. Alle imprese diverse da quelle a forte consumo di energia elettrica o di gas naturale è riconosciuto un contributo straordinario, sotto forma di credito di imposta, rispettivamente pari al 30% e al 40%.

Decreto legge “Aiuti-quater”: approvato dal Consiglio dei Ministri

Il Consiglio dei Ministri, nella seduta n. 4 del 10 novembre 2022 ha approvato il DL Aiuti-quater. Si attende la pubblicazione del decreto legge in Gazzetta, ma stando alla bozza del provvedimento ricevuta, l'art. 7 del testo del decreto approvato dal Consiglio dei Ministri del 10 novembre scorso prevede alcune modifiche alla disciplina del *Superbonus*, tra cui la riduzione, sin dal 2023, al 90% (dal 110%) della misura del bonus per condomini, “mini condomini” di unico proprietario, ONLUS e APS, salvo che per gli interventi per i quali, entro il 25 novembre 2022, sia stata presentata la CILA (in questo caso, resta ferma la percentuale del 110 anche per il 2023).

Ulteriori novità sono stabilite per i lavori eseguiti sulle unifamiliari, per i quali il 110% viene prorogato sino al 31 marzo 2023 (anziché 31 dicembre 2022), sempre a condizione che, al 30 settembre 2022, siano stati realizzati il 30% dei lavori.



Sempre per le unifamiliari, viene poi ammesso il *bonus* al 90% nel 2023 ma solo per le “abitazioni principali” e solo per i soggetti con reddito sino a 15.000 euro, calcolato come “quoziente familiare” in base criteri fissati dallo stesso DL.

Di seguito, si schematizzano le novità previste dal DL in corso di pubblicazione in GU.

Condomini, compresi quelli sino ad un massimo di 4 unità posseduti da un'unica persona fisica, ONLUS e le Associazioni di promozione sociale (APS)

- il 110% si applica solo fino al 31 dicembre 2022, mentre per il 2023 la percentuale scende al 90%.

Tale riduzione non opera per gli interventi con CILA presentata entro il 25 novembre 2022 o per gli interventi di demolizione e ricostruzione, per i quali, a tale data, sono state avviate le formalità per l'acquisizione del titolo abilitativo;

- resta fermo l'attuale decalage al 70% per le spese sostenute nel 2024 e al 65% per le spese sostenute nel 2025.

Persone fisiche con riferimento alle unifamiliari

- il 110% per le spese sostenute fino al 31 marzo 2023 (anziché sino al 31 dicembre 2022) se al 30 settembre 2022 sia stato realizzato il 30% dell'intervento complessivo;
- il 90% per gli interventi avviati dal 1° gennaio 2023 e per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023, solo se le unità sono adibite ad abitazione principale del contribuente e solo se questo abbia un reddito non superiore a 15.000 euro calcolato in base ad uno specifico criterio stabilito dalla norma stessa, che tiene in considerazione anche il reddito del coniuge (o del soggetto legato da unione civile, o del convivente) e degli altri familiari purché conviventi (genitori, fratelli ecc... - *cfr.* art.12 del D.P.R. 917/1986 – TUIR) e il numero dei familiari stessi (viene così introdotto il principio del “quoziente familiare”).

In generale, per le persone fisiche, sia per gli interventi eseguiti sulle unifamiliari, sia per i lavori “trainati” eseguiti all'interno di abitazioni in condominio, il *Superbonus* (in tutte le sue percentuali) spetterà solo se queste sono proprietarie o titolari di diritto reale di godimento sull'abitazione (vengono esclusi quindi gli utilizzatori, quali gli inquilini o i comodatari). Tale limitazione non opera per gli interventi con CILA presentata entro il 25 novembre 2022 o per gli interventi di demolizione e ricostruzione, per i quali, a tale data, sono state avviate le formalità per l'acquisizione del titolo abilitativo.



Interventi effettuati nei territori colpiti da eventi sismici verificatisi dal 1° aprile 2009

- confermata l'applicabilità del 110% fino al 31 dicembre 2025;
- per le ONLUS che operano nel servizio sanitario-assistenziale, viene esteso il 110% sino al 31 dicembre 2025, mantenendo il criterio di calcolo del Superbonus per gli immobili ad accatastamento unico, commisurato alla superficie degli stessi.

IACP (o Enti assimilati) e Cooperative a proprietà indivisa

- confermato il 110% sino al 31 dicembre 2023, a condizione che al 30 giugno 2023 sia stato eseguito almeno il 60% dell'intervento (altrimenti, per questi, la scadenza del 110% è fissata al 30 giugno 2023).

Infine, viene istituito un **fondo presso il MEF**, con stanziamento non ancora precisato, **per erogare un contributo in favore dei contribuenti con reddito non superiore a 15.000 euro** (calcolato in base ai criteri definiti dallo stesso D.L. Aiuti-ter, come somma dei redditi dei familiari) **per finanziare gli interventi** di tali soggetti sulle unifamiliari e sugli ulteriori edifici agevolati.

I criteri e le modalità di ripartizione del Fondo verranno determinati con Decreto del MEF da adottare entro 60 giorni dall'entrata in vigore del medesimo D.L.

Le **maggiori entrate derivanti dalle modifiche al Superbonus** verranno **destinate** agli interventi della **Manovra di Bilancio 2023-2025**.

LA PRASSI

Risposta 550/2022 – Bonus edilizi e soggetto non residente

La società di diritto estero proprietaria di unità immobiliari in Italia, che non produce alcun reddito in Italia, con esclusione del solo reddito fondiario derivante dal possesso dell'immobile può accedere sia al Sismabonus “ordinario” rafforzato (con miglioramento di 1 o 2 classi sismiche) che al Bonus Facciate, ferma restando la presenza dei requisiti e delle condizioni normativamente previste.

Sul punto l'Agenzia richiama:

- la CM 24/E/2020 riferita al Superbonus che, in generale, ricorda che tutti i contribuenti residenti e non residenti nel territorio dello Stato che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati» possono accedere al "bonus";
- la RM 78/E/2020 riferita al Superbonus secondo cui l'accesso al 110% non è precluso al contribuente residente all'estero che risulti proprietario di unità immobiliari in Italia, laddove egli risulti titolare del reddito fondiario relativo all'immobile;
- la 34/E/2020 e la 2/E/2020 rispettivamente riferite al Sismabonus e al Bonus Facciate che ammettono a fruire dei relativi bonus anche i titolari di reddito d'impresa che sostengono le spese per gli interventi antisismici su immobili da essi posseduti.

Di conseguenza l'Agenzia conclude che la fruizione, sia del Sismabonus rafforzato che del Bonus Facciate, riguarda tutti i contribuenti che producono reddito d'impresa, residenti e non residenti nel territorio dello Stato. Resta fermo che, trattandosi di una detrazione dall'imposta lorda, le detrazioni non possono essere utilizzate da soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva o dai cd. no tax area che possono optare per cessione del credito e sconto in fattura, né dai soggetti che non possiedono redditi imponibili.

Risposta 554/2022 – - cessione di terreni con unità collabenti Iva al 22%

Se viene trasferita un'area su cui insistono fabbricati da demolire, accatastati nella categoria F2, come “unità collabenti”, l'oggetto della cessione sono gli edifici, e non l'area, e si applica l'IVA al 22%, mentre il regime di esenzione da IVA è escluso. Le imposte di Registro ed Ipo-catastali si applicano in misura fissa, pari a 200 euro ciascuna.



La questione esaminata dall'Agenzia delle Entrate riguarda la qualificazione dell'oggetto della cessione, come "terreno edificabile", ovvero come fabbricato, che incide proprio sul trattamento fiscale, agli effetti dell'IVA, applicabile all'operazione.

Confermando precedenti pronunce, viene ribadito che, ai fini IVA, la compravendita riguarda proprio i fabbricati, ancorché da demolire, e non l'area su cui essi si trovano, in base alla "natura oggettiva" dei beni ceduti (cd. "criterio catastale").

Inoltre, la cessione dei medesimi edifici è soggetta ad IVA, con l'aliquota ordinaria del 22%, come fabbricati "non ultimati", ancora inseriti nel circuito produttivo.

Per questa ragione, la cessione ricade nell'ordinario regime di imponibilità ad IVA e non si applica la regola generale di esenzione dall'imposta prevista per il trasferimento dei fabbricati strumentali (cfr. le C.M. 12/E/2007 e, da ultimo, la Risposta 241/E/2020).

Pertanto, le imposte di Registro, Ipotecaria e catastale sono dovute nella misura fissa di 200 euro ciascuna (principio di alternatività IVA/Registro).

Questo orientamento dell'Agenzia delle Entrate (oggetto della cessione è l'edificio da demolire e non il terreno) vale anche ai fini delle imposte sul reddito, in termini di tassazione della plusvalenza solo entro i 5 anni dall'acquisto del fabbricato (C.M. 23/E/2020).

LE SENTENZE

Iva

Comm. trib. regionale Toscana Firenze Sez. III, Sent. 18-07-2022, n. 913

Dal combinato disposto degli artt. 39, comma 4, del R.D. 2440/23 e 38 bis, comma 4, del D.p.r. 633/72, in presenza di un credito vantato dall'Amministrazione Finanziaria a carico del contribuente (nella specie, credito derivante da dichiarazione Iva), la prestazione di idonea garanzia fideiussoria costituisce l'unico imprescindibile adempimento al quale è condizionato il rimborso.

La data di presentazione della suddetta garanzia costituisce il termine a partire dal quale decorrono gli interessi di legge.

La Cassazione, con sentenza n. 16097 del 19.05.2022, conferma l'effetto condizionante sul rimborso della prestazione della garanzia, affermando che tale obbligo produce unicamente l'effetto di sostituire l'onere finanziario relativo all'immobilizzazione dei fondi corrispondenti all'eccedenza dell'Iva per la durata del procedimento di verifica con quello corrispondente all'immobilizzazione dell'importo della cauzione o al costo della garanzia, con ciò affermando implicitamente il principio che la costituzione della garanzia è una condizione per l'ottenimento del rimborso e, pertanto, in assenza del suo verificarsi non decorrono gli interessi sull'importo da rimborsare.