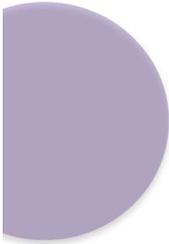


**IL PUNTO
DELLA
SETTIMANA**

16-20 SETTEMBRE
FLASH FISCALE

SOMMARIO

LA NORMATIVA	3
LA PRASSI	4
LE SENTENZE	6



LA NORMATIVA

CREDITO TRANSIZIONE 5.0: FIRMATO IL DECRETO DIRETTORIALE CHE APRE LA PIATTAFORMA PER L'INVIO DELLA COMUNICAZIONE DI COMPLETAMENTO DELL'INVESTIMENTO

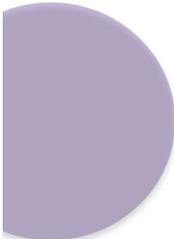
Pubblicato sul sito istituzionale del Ministero delle Imprese e del Made in Italy il **decreto direttoriale** che apre la piattaforma informatica per l'invio della comunicazione di completamento del progetto di innovazione.

In particolare, tali comunicazioni possono essere presentate a decorrere dalle ore 12:00 del giorno 12 settembre 2024, esclusivamente tramite il sistema telematico disponibile nell'apposita sezione "Transizione 5.0" del sito internet del GSE.

Si ricorda che l'incentivo è stato introdotto dall'articolo 38 del D.l. n. 19/2024, a favore delle imprese che, dal 1° gennaio 2024 e fino al 31 dicembre 2025, effettuano o hanno effettuato nuovi investimenti nell'ambito di progetti di innovazione che comportano una riduzione dei consumi energetici della struttura produttiva non inferiore al 3% o, in alternativa, una riduzione dei consumi energetici dei processi interessati dall'investimento non inferiore al 5%.

Il credito va prenotato attraverso la procedura informatica aperta dallo scorso 7 agosto. Entro 30 giorni dalla conferma della prenotazione il beneficiario deve poi trasmettere una comunicazione relativa all'effettuazione degli ordini accettati dal venditore con pagamento a titolo di acconto pari ad almeno il 20% del costo di acquisizione dei beni agevolabili.

Concluso il progetto, il contribuente deve poi trasmettere una comunicazione di completamento dell'investimento tutte le informazioni necessarie a individuare il progetto completato. Tale invio dovrà avvenire, appunto, tramite la piattaforma aperta con il decreto direttoriale.



LA PRASSI

CONTRIBUTO SUPERBONUS 2024 PER I SOGGETTI A BASSO REDDITO - PUBBLICATO IL DECRETO MEF E IL PROVVEDIMENTO OPERATIVO DELL'ADE

Publicato sul sito istituzionale del Ministero dell'Economia e delle Finanze il **decreto ministeriale del 6 agosto 2024** che contiene le istruzioni per l'erogazione del contributo relativo alle spese sostenute nell'anno 2024 per gli interventi volti alla riqualificazione energetica degli edifici, di riduzione del rischio sismico, fotovoltaici e colonnine di ricarica di veicoli elettrici, agevolati con il Superbonus nella misura del 70%.

Si ricorda, difatti, che anche per il 2024 sono previsti contributi a fondo perduto per i soggetti con redditi bassi che sostengono spese per interventi agevolati con il Superbonus.

In particolare, l'articolo 1, comma 2, del DI n. 212/2023 prevede l'erogazione del contributo in relazione alle spese sostenute tra il 1° gennaio e il 31 ottobre 2024 a completamento degli interventi agevolati previsti dall'articolo 119, comma 8-bis, primo periodo, del decreto "Rilancio".

Misura destinata a sostegno dei soggetti con un reddito non superiore a 15mila euro, per le spese relative ai lavori che entro il 31 dicembre 2023 hanno raggiunto uno stato di avanzamento non inferiore al 60%.

Dunque, le spese ammesse al contributo sono quelle sostenute per tali interventi agevolati con Superbonus al 70%.

Ciò posto, l'art. 3 del DM precisa che il contributo è determinato entro un limite massimo di spesa pari a 96.000 euro, riferito alle spese agevolabili.

Rilevano, in tal senso, solo le spese sostenute per le quali i relativi bonifici risultano effettuati nel periodo compreso tra il 1° gennaio e il 31 ottobre 2024.

In sostanza, l'importo del contributo richiesto non può essere superiore al 30% delle spese ammesse al contributo (art. 5 DM).

Con il **provvedimento del 18 settembre 2024**, il direttore dell'Agenzia delle entrate ha approvato il modello, con le relative istruzioni, che i soggetti interessati (o un intermediario delegato) dovranno inviare entro il 31 ottobre 2024, attestando il possesso dei requisiti richiesti. Ciascun contribuente può presentare un'unica domanda in relazione alle spese sostenute per una sola unità immobiliare.

La domanda deve contenere il codice fiscale del richiedente (o del cuius o del legale rappresentante di chi chiede il contributo) e le dichiarazioni sul possesso dei requisiti per l'ottenimento del contributo a fondo perduto.

L'istanza si compone di:

- un quadro A, per l'indicazione dei dati catastali identificativi dell'unità immobiliare per la quale si richiede il contributo;
- un quadro B, ove indicare i codici fiscali dei componenti del nucleo familiare del richiedente e/o del de cuius, i rispettivi redditi complessivi conseguiti nel 2023, le spese sostenute, nel periodo compreso tra il 1° gennaio 2024 e il 31 ottobre 2024, dal richiedente e/o dal de cuius e dagli eventuali ulteriori soggetti aventi diritto al contributo

e relative agli interventi edilizi per i quali spetta la detrazione, al lordo dell'eventuale sconto in fattura applicato dal prestatore a fronte della cessione del credito d'imposta corrispondente alla detrazione.

In relazione a queste spese va indicata la data del primo bonifico effettuato dal richiedente nel periodo compreso tra il 1° gennaio e il 31 ottobre 2024.

- un quadro C, che riepiloga i dati indicati dal richiedente, necessari alla determinazione del contributo.

L'Agenzia delle entrate effettuerà la ripartizione dei fondi (pari a 16.441.000 euro) in base al rapporto percentuale tra l'ammontare delle risorse e quello complessivo dei contributi richiesti. Le percentuali di ripartizione saranno comunicate, entro il prossimo 30 novembre, con un ulteriore provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate.

Qualora gli importi stanziati risultassero insufficienti a soddisfare integralmente le domande, sarà data priorità a coloro che adibiscono l'edificio oggetto dell'intervento ad abitazione principale, e ai condomini per l'unità immobiliare che fa parte del condominio stesso e che sono titolari di un diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento sull'immobile.

RISPOSTA N. 185/2024: CONTRATTO DI LOCAZIONE CON CLAUSOLA PENALE – SI APPLICA L'IMPOSTA DI REGISTRO SULLA BASE DELLA DISPOSIZIONE PIÙ ONEROSA

Qualora un contratto di locazione contenga una clausola penale, in sede di registrazione si applicherà un'unica tassazione ai fini dell'imposta di registro. E l'imposta dovuta dovrà essere determinata sulla base della disposizione più onerosa tra quella relativa al contratto e quella relativa alla clausola penale.

È questo il principio affermato dall'Agenzia delle Entrate con la [risposta n. 185 del 18 settembre 2024](#) ad un interpello volto a ottenere chiarimenti circa la tassazione applicabile a un contratto di locazione avente a oggetto un immobile destinato a studio medico (immobile strumentale), nel quale si intendeva inserire due clausole penali applicabili nelle eventualità di omesso pagamento del canone e di mancata riconsegna dell'immobile.

Il dubbio, in particolare, è se tali clausole scontino imposta di registro autonoma rispetto al contratto di locazione oppure se operi la regola della tassazione unica, prevista dal comma 2 dell'art. 21 del DPR n. 131/1986.

L'Amministrazione finanziaria – aderendo alla soluzione proposta dall'istante – conferma l'applicazione al caso di specie del comma 2 dell'art. 21 citato, che disciplina le ipotesi di atti contenenti più disposizioni che, per loro natura, derivano le une dalle altre.

In tali casi, l'atto è soggetto a un'unica imposizione la cui misura si determina in base alla disposizione soggetta alla tassazione maggiore.

La clausola penale, infatti, non ha natura autonoma ma dipende dalla disposizione principale.

Ricostruzione condivisa anche dalla Corte di Cassazione che, da ultimo con la sentenza n. 3466/2024 ha chiarito che la clausola penale è da considerarsi accessoria alla disposizione principale.

Stabilito che, ai fini dell'imposta di registro, il contratto di locazione con una clausola penale è soggetto alla tassazione della disposizione per la quale è stabilita l'imposizione più onerosa, il documento chiarisce poi come individuare la disposizione più onerosa.

Al proposito viene richiamata la risoluzione n. 91/2004 con cui l’Agenzia ha chiarito che alla clausola penale si applica la disciplina degli atti sottoposti a condizione sospensiva (articolo 27 del Tur), con applicazione dell’imposta di registro in misura fissa (200 euro).

Considerato che la clausola penale sarebbe soggetta a imposta per un quantum dovuto di euro 200, nel caso di specie il prelievo più oneroso è quello generato dal contratto di locazione in sé, in quanto tassato con aliquota del 2%.

LE SENTENZE

IMPOSTE IPOTECARIA E CATASTALE: IL VALORE VENALE DEL BENE PREVALE SU QUELLO PATTUITO DALLE PARTI

Ai fini dell’imposta ipotecaria e catastale, la determinazione della base imponibile deve avvenire in base al **valore venale del bene** e non del corrispettivo dovuto al cedente, anche se la vendita dell’immobile è soggetta ad Iva.

È il principio affermato dalla Corte di Cassazione con l’ordinanza **n. 21318 del 30 luglio 2024**, riguardante una fattispecie di compravendita conclusa tra due società in cui, oltre all’imposta di registro in misura fissa, erano state versate le imposte ipotecaria e catastale sulla base del corrispettivo pattuito nell’atto.

L’Agenzia delle Entrate, ritenendo che il valore venale del bene fosse maggiore rispetto al corrispettivo individuato dalle parti, ha rettificato in aumento la base imponibile dei due tributi.

Nella specie, fulcro della controversia è se, in caso di compravendita soggetta a Iva (come nel caso), le imposte da versare in sede di registrazione vadano commisurate al corrispettivo pattuito tra le parti o al valore del bene.

Ebbene, nell’ordinanza viene chiarito che *“In tema di imposta ipotecaria e catastale, la determinazione della base imponibile deve avvenire sulla scorta del valore venale del bene, e non del corrispettivo dovuto al cedente, senza che rilevi in contrario la circostanza che la vendita dell’immobile sia assoggettata ad Iva e non ad imposta di registro”*.

Tale principio trova fondamento nel d.l. n. 223/2006, che ha previsto l’applicazione delle **imposte ipotecarie e catastale in misura proporzionale**, anche quando vengono effettuati dei trasferimenti di immobili strumentali, che rientrano tra gli atti soggetti ad Iva.

In conclusione, quindi, la base imponibile di tali imposte deve sempre essere parametrata a quella dell’imposta di registro, anche nel caso in cui l’operazione rientri nel campo di applicazione dell’iva e non si dia luogo ad applicazione dell’imposta di registro in misura proporzionale.