



IL PUNTO DELLA SETTIMANA

8-12 LUGLIO
FLASH FISCAL

SOMMARIO

LA NORMATIVA	3
LA PRASSI.....	5
LE SENTENZE	8

LA NORMATIVA

ATTUAZIONE DELLA DELEGA FISCALE: IN ARRIVO MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DELL'IMPOSTA DI REGISTRO E DEGLI ALTRI TRIBUTI INDIRETTI

In attuazione della legge delega sulla riforma fiscale (Legge 9 agosto 2023, n. 111), il Governo ha approvato in esame preliminare un decreto legislativo che introduce disposizioni per la razionalizzazione dell'imposta di registro, dell'imposta sulle successioni e donazioni, dell'imposta di bollo e degli altri tributi indiretti diversi dall'IVA.

Il provvedimento è stato ora trasmesso in Parlamento e sottoposto al parere delle competenti Commissioni parlamentari, da esprimere entro il prossimo 1° agosto.

Tra le molteplici modifiche che si prospettano nel sistema dell'imposizione indiretta, rilevano particolarmente alcune novità in materia di imposta di registro.

In primo luogo, i contratti che trasferiscono diritti edificatori dovrebbero essere inquadrati tra quelli aventi per oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale, cui si applica l'aliquota del 3%.

Tale intervento non impatterà sugli atti di cessione dei diritti edificatori effettuati da imprese e, quindi, assoggettati ad IVA. In questi casi, per effetto del principio di alternatività IVA/Registro, l'operazione sarà soggetta ad IVA nella misura ordinaria (22%) e sconterà l'imposta di registro nella misura fissa di 200 euro.

Ad ogni modo, si tratta di intervento apprezzabile nella misura in cui porrà fine a un contrasto interpretativo relativo proprio alla natura di tali contratti e alla tassazione applicabile.

Altrettanto apprezzabile – in termini di semplificazione - l'eliminazione dell'aliquota differenziata attualmente prevista per la registrazione, nell'un caso, di contratti preliminari che contemplano una caparra confirmatoria, nell'altro, di contratti che contemplano il versamento di un acconto.

Per effetto della proposta di modifica, difatti, troverà applicazione l'aliquota dello 0,5% (già prevista per i preliminari con caparra confirmatoria) anche ai contratti che contemplano il versamento di un acconto, così riducendo il relativo carico impositivo (attualmente al 3% delle somme previste a titolo di acconto sul prezzo di vendita o in misura fissa di 200 euro per le compravendite soggette a Iva).

PROVVEDIMENTO PROT. N. 281202 DEL 1° LUGLIO 2024: L'AGENZIA INFORMA IL CONTRIBUENTE DELLE ANOMALIE NEI DATI ISA

Con il Provvedimento del 1° luglio 2024 sono state definite le modalità con cui l'Agenzia delle Entrate comunica ai contribuenti soggetti agli indici sintetici di affidabilità fiscale (ISA) le anomalie rilevate nel triennio 2020-2022.

Tale forma di comunicazione e interlocuzione preventiva è volta a consentire al contribuente di controllare la propria posizione ed eventualmente di mettersi in regola con il Fisco o, quantomeno, di fornire chiarimenti.

Gli avvisi avranno ad oggetto eventuali omissioni o anomalie rilevate nei dati dichiarati dai contribuenti ai fini degli ISA e saranno reperibili dagli interessati nel proprio "Cassetto fiscale".

Le comunicazioni, inoltre, saranno trasmesse all'intermediario tramite Entratel, se il contribuente ha effettuato questa scelta al momento della presentazione della dichiarazione dei redditi.

Sfruttando tale forma di comunicazione preventiva, il contribuente potrà verificare gli errori segnalati e procedere, se del caso, alla loro regolarizzazione avvalendosi del ravvedimento operoso (con conseguente riduzione delle sanzioni applicabili) oppure potrà fornire chiarimenti all'Agenzia delle Entrate utilizzando esclusivamente il software dedicato disponibile sul sito istituzionale.

LA PRASSI

RISPOSTA 140/2024: SUPERBONUS E SCONTO INTEGRALE – SALVA LA FATTURA SCARTATA SE RE-INVIATA NEI TERMINI

In caso di lavori agevolati con il Superbonus, pagati con sconto in fattura, lo scarto della fattura da parte del sistema di interscambio (SDI) non inficia la tempestiva emissione del documento se il contribuente ri-trasmette la fattura corretta entro i 5 giorni successivi allo scarto.

Con la risposta n. 140 del 24 giugno 2024, l’Agenzia delle Entrate ribadisce quanto già affermato nell’interpello del 13 maggio 2024 n. 103 in tema di **sconto integrale** in fattura per interventi con **superbonus** ex art. 121 del DL 34/2020.

Anche in tal caso si parte dal presupposto per cui, per definire il momento di sostenimento delle spese agevolate, occorre fare riferimento alla data indicata nella fattura.

Se la fattura viene scartata dallo SDI per mancato superamento dei controlli, la sua emissione si considera in ogni caso tempestiva nel caso in cui venga rimosso l’errore e si proceda a un **nuovo invio** entro i cinque giorni successivi alla ricezione del messaggio di scarto.

Questo comporta che nei lavori a cavallo d’anno la fattura con sconto, datata 2023, scartata dal Sistema di interscambio e correttamente re-inviata, nei primi giorni del 2024, si considera emessa nel 2023 con possibilità di applicazione dell’aliquota vigente per tale annualità (110%).

RISPOSTA 146/2024: SUPERBONUS – FATTURE CON SCONTO ERRATE NON RETRODATABILI SE RITRASMESSE OLTRE I TERMINI

In tema di Superbonus e sconto in fattura, nel caso di fatture errate trasmesse a dicembre 2023 e non ritrasmesse allo SdI entro i termini stabiliti dall’art. 21, comma 4, del DPR n. 633/1972 (12 giorni), non è possibile retrodatare l’efficacia delle stesse.

È quanto viene chiarito nella risposta a interpello dell’Agenzia delle Entrate n. 146 del 9 luglio 2024.

Il caso sottoposto al Fisco riguarda fatture emesse il 29 dicembre 2023 con sconto integrale (annualità in cui l’agevolazione era prevista nella misura del 110%).

Fatture che risultavano errate in quanto lo sconto era stato praticato sul solo imponibile, anziché, come stabilito dal provvedimento dell’Agenzia delle Entrate 3 febbraio 2022 n. 35873, sull’importo totale, al lordo dell’IVA.

Le successive fatture prodotte per rettificare l’errore venivano trasmesse allo SdI il 27 marzo 2024, quindi ben oltre il termine di 12 giorni previsto ai fini della rilevanza della data di emissione della “prima” fattura.

L’Agenzia delle Entrate richiama la recente risposta n. 103 del 13 maggio 2024, con la quale sono stati forniti chiarimenti in merito alle condizioni al verificarsi delle quali la fattura può considerarsi tempestivamente emessa ai fini dell’agevolazione Superbonus.

In particolare, è stato chiarito che «[...] laddove l'emissione della fattura per i servizi resi non sia contestuale al pagamento degli stessi (anche tramite riconoscimento dello sconto) e, pertanto, il documento indichi due diverse date [una di effettuazione dell'operazione (ossia di pagamento, anche tramite l'equivalente sconto) ed una successiva di trasmissione allo SdI], laddove la seconda sia rispettosa dei termini di legge (ivi compresi i [...] cinque giorni dall'eventuale scarto), la fattura risulterà correttamente emessa e lo sconto applicato».

E ancora, che «...ai fini dell'individuazione del momento di sostenimento della spesa, in ipotesi di opzione per lo "sconto integrale" in fattura applicabile secondo le percentuali vigenti in tale momento, è possibile dare rilevanza alla data indicata in fattura, corrispondente all'effettuazione dell'operazione (ossia al pagamento, anche tramite l'equivalente sconto), sempreché la relativa fattura sia stata trasmessa allo SdI nei termini stabiliti dall'articolo 21, comma 4, del D.P.R n. 633 del 1972 (entro 12 giorni), e ricorrono gli ulteriori requisiti formali e sostanziali previsti dalla disciplina del "Superbonus 110%"».

Nel caso esaminato, quindi, la fattura errata di dicembre 2023 ritrasmessa oltre i termini, **non** consente di **retrodare** l'efficacia delle fatture al fine di fruire dell'agevolazione in misura pari al 110%.

Sarà, quindi, applicabile il superbonus nella misura prevista per il 2024 (**70%**).

CREDITO D'IMPOSTA ZES UNICA: PUBBLICATE LE FAQ DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Pubblicate l'11 luglio 2024 alcune FAQ in relazione al credito d'imposta per gli investimenti nella ZES unica per il Mezzogiorno, il cui termine di presentazione della comunicazione scade il 12 luglio.

Si tratta del credito d'imposta riconosciuto a favore delle imprese che effettuano l'acquisizione di beni strumentali destinati a strutture produttive già esistenti o che vengono impiantate nei territori facenti parte della c.d. ZES Unica (Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sardegna, Sicilia).

In vista della scadenza, quindi, il Fisco ha fornito alcune risposte ai quesiti più rilevanti, reperibili nell'apposita sezione del sito istituzionale.

Tra questi, viene chiarito come debba essere intesa la **"data di ultimazione degli investimenti"** (fissata al 15 novembre 2024). Va fatta applicazione dell'art. 109, comma 2 del Tuir, per cui (i) le spese di acquisizione dei beni si considerano sostenute alla data della consegna o spedizione per i beni mobili e della stipulazione dell'atto per gli immobili, mentre (ii) le spese di acquisizione dei servizi si considerano sostenute alla data in cui le prestazioni sono ultimate.

Ne consegue che il costo di un bene oggetto di un investimento che risulta effettuato – secondo tali criteri - oltre la data del 15 novembre 2024 non può essere considerato ai fini dell'agevolazione.

Né sono sufficienti eventuali **ordini effettuati e acconti pagati** entro la predetta data.

Viene altresì precisato che, per l'accesso al beneficio, non è necessario che il soggetto abbia la propria **sede legale** all'interno della ZES Unica: sufficiente è che l'investimento agevolato sia destinato a una sua struttura produttiva che si colloca in tali territori.

Come ritraibile dal dato normativo, si conferma che un potenziale beneficiario ben può indicare **più di un progetto** d'investimento iniziale, fermo restando il limite massimo, per ciascun progetto, di 100 milioni di euro.

In relazione all'utilizzo dell'agevolazione, premesso che il credito d'imposta non è utilizzabile prima della data di realizzazione dell'investimento agevolabile, l'Agenzia delle Entrate precisa che **non è previsto un termine finale di utilizzo del credito d'imposta**.

Praticamente, il credito d'imposta deve essere indicato nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel corso del quale lo stesso è riconosciuto e nelle dichiarazioni successive, fino a quello nel quale se ne conclude l'utilizzo.

LE SENTENZE

CASS. CIV., SEZ. V, ORD. 25-06-2024, N. 17528

Esclusione da tassazione delle plusvalenze derivanti dalla cessione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale: prevalenza della sostanza sulla forma.

È esclusa la **tassabilità delle plusvalenze** realizzate dalla vendita di un immobile, censito nella **categoria catastale A10 – uso ufficio**, che, per la maggior parte del periodo intercorrente tra acquisto e cessione, è stato di fatto adibito ad **abitazione principale**.

È quanto emerge dall'ordinanza n. 17528 del 25 giugno 2024, ove la Corte di Cassazione afferma il principio per cui ciò che rileva, ai fini della eventuale esclusione da tassazione, è la effettiva destinazione dell'immobile e non il suo classamento catastale.

La disciplina dell'imponibilità delle plusvalenze immobiliari è recata dall'art. 67 del TUIR, il quale prevede – in linea generale - la tassazione delle cessioni a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni.

La stessa norma esclude la tassazione per le cessioni delle unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari.

L'esclusione – come precisa la Cassazione – è legata alla finalità della norma: tassare la ricchezza prodotta con operazioni di cui si presume un **intento speculativo**. Intento che ragionevolmente è da escludersi a priori in relazione agli acquisti di immobili poi adibiti ad abitazione principale.

Dunque, l'eventuale plusvalenza generata dalla successiva cessione dell'immobile, anche se perfezionata entro il quinquennio dall'originario acquisto, non è soggetta a tassazione, al ricorrere di due condizioni:

1. l'immobile deve essere stato adibito ad abitazione principale del cedente per la maggior parte del periodo intercorrente tra l'acquisto e la cessione;
2. l'immobile deve essere destinato all'uso personale dell'acquirente e dei suoi familiari.

Ciò posto, la Cassazione osserva come sia, invece, irrilevante ai fini dell'esclusione da tassazione la categoria catastale dell'immobile. Alcuna norma, difatti, richiede che gli immobili siano censiti in catasto come abitazioni.

In sostanza, la qualificazione come abitazione principale deve essere valutata sulla base della situazione di fatto (**oggettiva destinazione dell'immobile a dimora abituale**).

Ne deriva che *"in caso di cessione, entro il quinquennio dall'acquisto, di un immobile classificato ad uso ufficio (nel caso di specie A/10), ma oggettivamente classificabile anche ad altri usi abitativi, l'effettiva adibizione di esso ad abitazione principale del*

cedente (sul quale grava il relativo onere probatorio) o di un suo familiare, da intendersi come destinazione a dimora abituale, ove realizzatasi per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto e la cessione, è idonea ad escludere l'assoggettamento a tassazione dell'eventuale plusvalenza conseguita dal cedente, anche se tale destinazione sia avvenuta in contrasto con la classificazione catastale dell'immobile, potendosi anche in tal caso escludere l'intento speculativo dell'operazione".