

**IL PUNTO
DELLA
SETTIMANA**

14-18 NOVEMBRE

FLASH FISCALE

SOMMARIO

LA NORMATIVA	3
LA PRASSI	5
LE SENTENZE	6



LA NORMATIVA

Decreto legge “Aiuti-ter” diventa legge

Il Decreto cd. Aiuti-ter è stato convertito con modifiche nella legge 175/2022 (*GU Serie Generale n.269 del 17-11-2022*) vigente al 17 novembre 2022.

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 176/2022: in Gazzetta Ufficiale il decreto “Aiuti-quater”

Salvaguardia del *Superbonus* al 110% per il 2023 con condizioni molto stringenti per i condomini, i “mini condomini” con unico proprietario, le ONLUS e le APS. Negli altri casi, nel 2023 la percentuale del beneficio scende al 90%.

Per le unifamiliari, proroga del 110% fino al 31 marzo 2023 solo con realizzazione del 30% dei lavori entro settembre 2022 e *Superbonus* al 90% per il 2023 per le sole abitazioni principali e con “quoziente familiare”.

Utilizzo in 10 quote annuali per i soli crediti d'imposta oggetto di opzione per sconto in fattura o cessione del credito entro il 31 ottobre 2022, con specifica richiesta del fornitore o del cessionario da trasmettere all'Agenzia delle Entrate.

Queste le novità in tema di *Superbonus* contenute del **Decreto Legge 18 novembre 2022, n.176**, recante “*Misure urgenti di sostegno nel settore energetico e di finanza*”



pubblica”, pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 270 del 18 novembre 2022 ed in vigore dal 19 novembre scorso.

In particolare, l’art.9 del D.L. 176/2022, 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, alla data del **25 novembre 2022**, risulti **presentata la CILAS** e, in caso di interventi su edifici condominiali, la delibera assembleare che abbia approvato i lavori risulta adottata in data antecedente al 25 novembre 2022, cioè entro il 24 novembre 2022 (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 e solo se proprietari, o titolari di altro diritto reale, sull’abitazione stessa.

Inoltre, in tema di **cessione dei crediti d’imposta** da *Superbonus* al 110%, viene previsto che per i **crediti derivanti** dalle **comunicazioni** di cessione o di sconto in fattura **inviate** all’Agenzia delle Entrate **entro il 31 ottobre 2022**, e non ancora utilizzati, gli stessi **crediti** possono essere **fruiti in 10 rate annuali** di pari importo, anziché in 5 o 4 rate annuali, previo invio di una comunicazione all’Agenzia delle Entrate da parte del fornitore o del cessionario.

Le modalità operative saranno definite con Provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle Entrate.



LA PRASSI

Risposta n. 560/2022 – cessione di immobile ristrutturato e ampliamento, dopo 5 anni dall'acquisto

Ai fini del calcolo dei 5 anni rilevanti per l'emersione della plusvalenza, in caso di cessione a titolo oneroso di immobili, conta il momento dell'acquisto dell'immobile, mentre non rileva la circostanza che l'immobile, prima del decorso quinquennio, sia stato oggetto di un intervento di ristrutturazione e di ampliamento.

L'Agenzia delle Entrate ricorda che finalità dell'art. 67 co.1, lett. b) del TUIR che include tra i redditi diversi le plusvalenze derivanti dalla cessione di immobili prima dei 5 anni dall'acquisto ha la finalità di sottoporre a tassazione i guadagni derivanti da operazioni speculative.

L'intento speculativo è presunto in relazione all'arco temporale che intercorre tra la data di acquisto o costruzione dell'immobile e la data di vendita, quando è inferiore a cinque anni (cfr. risoluzione del 28 gennaio 2009 n.23/E). Ai fini del computo del quinquennio di cui al citato art. 67, comma 1, lettera b), del TUIR non rileva la circostanza che l'immobile sia stato oggetto di un intervento di ristrutturazione e di ampliamento essendo, invece, rilevante ai predetti fini l'acquisto dell'immobile stesso.



LE SENTENZE

IMPOSTA REGISTRO

Cass. civ. Sez. V, Ord., 27-09-2022, n. 28170

Non è qualificabile come agricola l'area che lo strumento urbanistico generale non qualifichi formalmente come tale, limitandosi a consentire lo sfruttamento agricolo dei terreni e ponendo, al contempo, limiti di edificabilità in sintonia con gli scopi della pianificazione.

Di conseguenza, in caso di cessione di tali aree, non possono essere applicate le imposte di registro e ipo-catastali agevolate (dell'1 % cfr. art. 2, co. 4-bis del DL n. 194/2009) previste per le zone agricole.

Sul punto la Cassazione ribadisce che in tema di imposta di registro, per determinare la natura del bene compravenduto in base alla quale individuare l'aliquota applicabile, occorre fare riferimento alle previsioni urbanistiche vigenti al momento dell'atto, essendo irrilevante la concreta utilizzazione o utilizzabilità (cfr. Cassazione, sentenze nn. 23045/2016 e 8136/2011).

Pertanto, l'utilizzazione agricola dei terreni non ne implica né la natura né la qualificazione come agricoli. E', inoltre, irrilevante che nella suddetta area eventuali interventi di carattere edilizio siano soggetti a vincoli assai restrittivi.