

**IL PUNTO
DELLA
SETTIMANA**

21-25 NOVEMBRE

FLASH FISCALE

SOMMARIO

LA NORMATIVA	3
LA PRASSI	4
LE SENTENZE	5



LA NORMATIVA

Decreto legge 176/2022 “Aiuti-quater”: DDL 345/S

Il DL Aiuti quater (D.L. 176/2022) recante “Misure urgenti di sostegno nel settore energetico e di finanza pubblica” interviene a modificare la disciplina del 110%.

In particolare l’art.9 del testo prevede la riduzione, a partire 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, al 25 novembre 2022, risulti presentata la CILAS e, in caso di interventi su edifici condominiali, la delibera assembleare che abbia approvato i lavori risulti 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. 565/2022 – Acquisto di una abitazione e pertinenze prima della fine lavori

L’Agenzia delle Entrate fa il punto sulla disciplina relativa alla detrazione IRPEF che spetta all’acquirente di un’abitazione facente parte di un fabbricato interamente ristrutturato da imprese di costruzione o ristrutturazione, e venduta entro 18 mesi dalla fine lavori. La detrazione, prevista dall’art. 16-bis, co. 3, del DPR 917/1986, spetta all’acquirente dell’unità abitativa nei limiti del 50% da calcolarsi sull’importo forfettario del 25% del prezzo di vendita dell’unità, nel limite massimo di 96.000 euro.

In merito alla disciplina del bonus l’Agenzia ricorda che (CM 28/E del 25 luglio 2022):

- la detrazione spetta a condizione che l’unità immobiliare sia ceduta entro 18 mesi dalla fine lavori, dall’impresa di costruzione o di ristrutturazione immobiliare o dalla cooperativa che ha eseguito gli interventi. I lavori devono riguardare l’intero fabbricato;
- in caso di atto unico di acquisto relativo ad appartamento e pertinenza, la detrazione spetta all’acquirente sul costo complessivo;
- l’agevolazione non è condizionata alla cessione o assegnazione di tutte le unità immobiliari costituenti l’intero fabbricato;
- è possibile fruire della detrazione anche se il rogito è stato stipulato prima della fine dei lavori riguardanti l’intero fabbricato, fermo restando che la detrazione potrà essere fruita solo dall’anno di imposta in cui i lavori siano ultimati. Pertanto, nella dichiarazione relativa a tale anno il contribuente fruirà della detrazione a partire dalla prima rata indicando quale anno di sostenimento della spesa quello di fine lavori.

Esempio

- **Preliminare di acquisto dell’unità abitativa e delle pertinenze:** 2019
- **Rogito:** 2020
- **Pagamenti:** 2019 e 2020
- **Fine lavori:** 2022
- **Ok alla detrazione:** con inserimento della prima rata nella dichiarazione relativa al 2022, indicazione dell’anno di sostenimento della spesa: il 2022
- **Ok alla cessione del credito:** considerando come anno di sostenimento della spesa il 2022



LE SENTENZE

IMPOSTA SUI REDDITI

Cass. civ. Sez. VI - 5, Ord., 21-11-2022, n. 34151

Ecobonus: l'invio all'ENEA della prescritta comunicazione (Attestato di Prestazione Energetica – APE - e le schede informative degli interventi) è un adempimento inderogabile per ottenere l'agevolazione stessa in ragione del doveroso onere del contribuente di osservare una diligenza media, adeguata al compimento della richiesta in questione. Il riconoscimento dell'agevolazione oltre i confini tracciati dalle norme costituirebbe una illegittima deroga ai principi di certezza giuridica e di capacità contributiva in quanto le norme che prevedono agevolazioni fiscali sono di stretta interpretazione. L'omessa comunicazione preventiva all'ENEA entro il termine di legge (90 gg dalla fine lavori) costituisce una causa ostativa alla concessione delle agevolazioni relative agli interventi di riqualificazione energetica.