

**IL PUNTO
DELLA SETTIMANA**

15/19 GENNAIO
FLASH FISCALE

SOMMARIO

LA NORMATIVA.....	3
LA PRASSI.....	6
LE SENTENZE.....	8

LA NORMATIVA

LEGGE DI BILANCIO 2024: IL DOSSIER DELL'ANCE

È in vigore dal 1° gennaio 2024 la legge 30 dicembre 2023, n. 213 – Legge di Bilancio 2024, pubblicata sul S.O. n.40 alla *Gazzetta Ufficiale* n.303 del 30 dicembre 2023.



Tutte le novità di interesse fiscale, dall'incremento della cedolare secca per le locazioni brevi, alla conferma per il 2024 della possibilità di rivalutare i valori di acquisto di terreni, dalla stretta sulle compensazioni, all'aumento della ritenuta sui bonifici di pagamento delle spese agevolate con i bonus in edilizia, e alla tassazione delle plusvalenze per le cessioni degli immobili oggetto di *Superbonus*, sono contenute nel dossier illustrativo dell'ANCE consultabile sul portale.

DECRETO SUPERBONUS: MISURE FISCALI D'INTERESSE PER IL SETTORE

Dallo scorso 30 dicembre 2023 è in vigore il Decreto-legge 212/2023, cd. “decreto Superbonus” che interviene sulle agevolazioni fiscali di cui agli articoli 119 (Superbonus), 119-ter (Bonus barriere architettoniche) e 121 del D.L. 34 /2020 (opzione per la cessione del credito o sconto in fattura), con l’obiettivo di trovare una soluzione per i contribuenti che avessero interventi in corso di realizzazione alla data del 31 dicembre 2023.

Il Disegno di legge di conversione del decreto (DDL 1630/C) è, attualmente, all’esame della Camera dei Deputati presso la Commissione Finanze. Il termine per la conversione è fissato al 27 febbraio.

In sintesi il decreto prevede che:

- # il soggetto che ha optato per la cessione del credito o per lo sconto in fattura in base a SAL emessi sino al 31 dicembre 2023, non decade dall’agevolazione fruita in relazione ai lavori eseguiti sino al 31 dicembre 2023, anche se gli interventi non vengono ultimati e anche se non viene garantito il miglioramento di 2 classi energetiche;
- # venga erogato un contributo a favore delle persone fisiche con un reddito di riferimento non superiore a 15.000 euro (calcolato come “quoziente familiare”) e che, entro il 31 dicembre 2023, abbiano raggiunto uno stato di avanzamento dei lavori non inferiore al 60%;
- # una modifica della deroga al blocco della cessione del credito e dello sconto in fattura prevista dal DL 11/2023 in caso di piani di recupero in zone sismiche 1, 2 e 3. Con l'intervento del DL, in tali casi, la possibilità di optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura viene limitata agli interventi per i quali, prima del 30 dicembre 2023 sia stata presentata la richiesta del titolo abilitativo, non essendo più sufficiente, per poter accedere allo sconto in fattura e alla cessione del credito, solo la data di approvazione del piano di recupero ante 17 febbraio 2023;
- # l’obbligo di stipulare, entro un anno dalla conclusione degli interventi realizzati su edifici danneggiati da eventi sismici verificatisi dal 1° aprile 2009, avviati dopo il 30 dicembre 2023, contratti assicurativi a copertura dei danni cagionati ai relativi immobili da calamità naturali ed eventi catastrofali verificatisi sul territorio nazionale;
- # diverse modifiche al “bonus Barriere architettoniche” che:
 - a decorrere dal 30 dicembre 2023 e sino al 31 dicembre 2025, spetta solo per scale, rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici (non spetta più per infissi, sanitari etc);
 - a partire dal 1° gennaio 2024 potrà essere fruito sotto forma di sconto in fattura o cessione del credito solo dai condomini, in relazione a interventi su parti comuni di edifici a prevalente destinazione abitativa e dalle persone fisiche, in relazione a interventi su edifici unifamiliari o unità abitative site in edifici plurifamiliari (purché il contribuente sia titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull’unità immobiliare adibita ad abitazione principale e abbia un reddito di riferimento non superiore a 15.000 euro come quoziente familiare). Tale requisito reddituale non si applica se nel nucleo familiare del contribuente è presente un soggetto in condizioni di disabilità accertata. Resta la disciplina previgente, sia in

termini di interventi e che di modalità di fruizione, se al 30 dicembre 2023 è stata presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario, o per gli interventi per i quali non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo, siano già iniziati i lavori, oppure, nel caso in cui i lavori non siano ancora iniziati, sia già stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori e sia stato versato un acconto sul prezzo.

RIFORMA FISCALE: DECRETI ATTUATIVI

Prosegue il percorso di attuazione della legge delega di riforma fiscale (legge 111/2023). Di seguito uno schema riepilogativo dello stato attuale dei decreti legislativi.

Decreti attuativi Legge delega fiscale in itinere - Legge 111/2023	
Attuazione del primo modulo di riforma delle imposte sul reddito delle persone fisiche e altre misure in tema di imposte sui redditi	DLGS 216/2023
Attuazione della riforma fiscale in materia di fiscalità internazionale	DLGS 209/2023
Modifiche allo statuto dei diritti del contribuente	DLGS 219/2023
Disposizioni in materia di contenzioso tributario	DLGS 220/2023
Disposizioni in materia di adempimento collaborativo	DLGS 221/2023
Dlgs recante disposizioni in materia di procedimento accertativo	ATTO 105 - PARERE APPROVATO
Dlgs recante razionalizzazione e semplificazione delle norme in materia di adempimenti tributari Dlgs recante disposizioni in materia di tributi regionali e locali	ATTO 93 - PARERE APPROVATO Testo non ancora inviato



LA PRASSI

SUPERBONUS E INFISSI – PREZZARI PER LA CONGRUITÀ DEI COSTI – RISPOSTA ADE N.1/2024

In caso di installazione di infissi per un intervento “trainato” da Superbonus, l’attestazione della congruità di costi deve fare riferimento ai prezzi in vigore al momento del pagamento della spesa, o alla data di emissione della fattura in caso di sconto integrale da parte del fornitore.

Così si è espressa l’Agenzia delle Entrate nella **Risposta n.1 del 5 gennaio 2024**, ad un’istanza di un condòmino che sta effettuando la sostituzione di infissi e persiane, agevolabili con il Superbonus come intervento “trainato”, in aggiunta ad ulteriori lavori “trainanti” di efficientamento energetico sulle parti comuni condominiali (*cfr.* l’art.119 del D.L. 34/2020, convertito in legge 77/2020).

Al riguardo, l’Agenzia delle Entrate ricorda che la congruità dei costi deve essere riferita ai prezzi stabili dagli specifici decreti ministeriali in attuazione della normativa (D.M. 6 agosto 2020 e D.M. 14 febbraio 2022) o, per le tipologie di intervento non ricomprese negli stessi, ai prezzi previsti dalle regioni, dalle camere di commercio del territorio in cui si trova l’edificio, ovvero dalla casa editrice DEI.

La Risposta 1/2024 richiama, altresì, il principio di cassa ai fini dell’applicabilità del Superbonus, in base al quale le spese si intendono sostenute alla data dell’effettivo pagamento.

Sulla base di questa ricostruzione, quindi, l’Agenzia delle Entrate chiarisce che nell’attestazione della congruità delle spese relative all’installazione degli infissi, il professionista abilitato deve prendere in considerazione il prezzo in vigore al momento del sostenimento della spesa, coincidente con la data dell’effettivo pagamento (con bonifico), ovvero con la data di emissione della fattura da parte del fornitore, in caso di sconto integrale da questi praticato al condòmino ed in assenza di alcun pagamento.

SUPERBONUS PER LE ONLUS - RISPOSTA ADE N.2/2024

Con la **Risposta n.2/2024** l’Agenzia delle Entrate ha offerto una interpretazione estensiva delle “attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali” svolte dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (Onlus), dalle associazioni di promozione sociale (Aps), o dalle organizzazioni di volontariato (Odv) che possono calcolare il limite di spesa relativo ad interventi agevolati col 110% secondo gli specifici parametri fissati dal comma 10-bis dell’art. 119 del DL 34/2020.

A questo proposito l'Agenzia chiarisce che nell'ambito delle attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali, rientrano le attività incluse nei settori dell'assistenza sociale e socio-sanitaria e della assistenza sanitaria (cfr. art. 10, comma 1, lett. a), nn. 1 e 2 del Dlgs 460/1997) ma anche le attività direttamente connesse a quelle istituzionali nonché quelle accessorie per natura a quelle statutarie istituzionali, in quanto integrative delle stesse (nel caso di specie l'attività di cooperazione allo sviluppo e solidarietà internazionale).

Va ricordato che il comma 10-bis dell'articolo 119 del decreto legge 34/2020 stabilisce che le ONLUS, le ODV iscritte nei registri e le APS che svolgono prestazioni di servizi sociosanitari e assistenziali, i cui membri del consiglio di amministrazione non percepiscono alcun compenso o indennità di carica e che effettuano gli interventi agevolabili su edifici di categoria catastale B/1, B/2 e D/4, posseduti a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito in data certa, anteriore al 1° giugno 2021 (data di entrata in vigore della disposizione contenuta nel citato comma 10bis dell'articolo 119) determinano il limite di spesa ammesso al Superbonus moltiplicando il limite unitario, previsto per le singole unità immobiliari, per il rapporto tra la superficie complessiva dell'immobile oggetto degli interventi e ammessi alla detrazione e la superficie media di una unità abitativa.

L'Agenzia precisa anche che, se in linea generale il Superbonus spetta anche ai detentori dell'immobile oggetto degli interventi, ai fini dell'applicazione del citato comma 10-bis dell'art. 119, l'ulteriore condizione rappresentata dal possesso dell'immobile in base ai titoli elencati dalla norma, quali proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito, deve considerarsi tassativa.

SUPERBONUS PER INTERVENTI SU IMMOBILI CHE HANNO GIÀ RIPRISTINATO L'AGIBILITÀ USUFRUENDO DEL CONTRIBUTO PER LA RICOSTRUZIONE— RISPOSTA AdE n.4 /2024

L'Agenzia delle Entrate con la **Risposta n.4/2024** ha chiarito che, se con l'utilizzo dei contributi per la ricostruzione è stata ripristinata l'agibilità dell'immobile danneggiato dal sisma, non è possibile fruire del Superbonus con aliquota al 110% in vigore sino al 2025, per le spese connesse a lavori di successiva riqualificazione energetica dello stesso.

A tal riguardo l'Agenzia torna sui rapporti tra Superbonus e contributi previsti per la riparazione e ricostruzione degli edifici danneggiati dal terremoto per chiarire i limiti di applicabilità del comma 8-ter dell'art. 119 del DL 34/2020. Tale ultimo comma dispone, infatti, che per gli interventi effettuati, entro il 2025, nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, il Superbonus (di cui ai commi 1-ter, 4-ter e 4-quater dell'art. 119) spetta nella misura del 110%.

La possibilità di accedere all'aliquota del 110% si applica, secondo quanto già precisato dalla RM 8/E/2022, solo per le spese sostenute per gli interventi per i quali sia prevista anche l'erogazione di contributi finalizzati alla ricostruzione di edifici che risultino "inagibili".

Nel caso esaminato dall'Agenzia delle Entrate, il fabbricato condominiale è già stato oggetto di interventi di ricostruzione realizzati con il contributo pubblico che ne hanno ripristinato l'agibilità, e pertanto i successivi lavori di efficientamento energetico, in quanto relativi ad un immobile "agibile" che non ha «in corso pratiche per l'assegnazione di contributi post-sisma», potranno accedere al Superbonus solo nelle aliquote ridotte (70% fino al 31 dicembre 2024 e al 65% fino a fine 2025).

Restano ferme le deroghe fissate dalla legge di Bilancio 2023 per gli interventi condominiali.



LE SENTENZE

CORTE DI GIUSTIZIA – UE - CAUSA C-433/22,

Lo scorso 11 gennaio 2024, la Corte di Giustizia dell'UE si è pronunciata sull'interpretazione del punto 2 dell'allegato IV della direttiva 2006/112/CE¹ (IVA) del Consiglio che consente agli Stati di membri fissare un'aliquota Iva ridotta per la "riparazione e ristrutturazione di abitazioni private, esclusi i materiali che costituiscono una parte significativa del valore del servizio reso".

A tal proposito la Corte, premette che *"in assenza di rinvio al diritto degli Stati membri e di definizione pertinente nella direttiva IVA, i termini di cui al punto 2 dell'allegato IV di detta direttiva devono essere interpretati in modo uniforme e indipendentemente dalle qualificazioni utilizzate negli Stati membri, conformemente al loro senso abituale nel linguaggio comune, tenendo conto al contempo del contesto in cui essi sono utilizzati e degli obiettivi perseguiti dalla normativa di cui essi fanno parte"*.

E poi afferma che il termine «abitazione» designa generalmente un bene immobile, o anche mobile, o una sua parte, destinato a essere abitato e che serve quindi come residenza per una o più persone. Inoltre, l'aggettivo «privato» permette la distinzione dagli alloggi non privati, come gli alloggi aziendali o gli alberghi.

Nel consegue che un immobile che, pur beneficiando di un'autorizzazione a fini abitativi, non è effettivamente utilizzato a tal fine alla data in cui i servizi di ristrutturazione o di riparazione di cui trattasi sono eseguiti non rientra nell'ambito di applicazione di tale disposizione. Dall'altro, sono esclusi dall'ambito di applicazione di detta disposizione i servizi di ristrutturazione o di riparazione che riguardano beni che, alla data di esecuzione di tali servizi, sono utilizzati dal loro proprietario a fini commerciali o di investimento.

¹ Prima della modifica operata dalla DIRETTIVA 2009/47/CE DEL CONSIGLIO del 5 maggio 2009 che ha abrogato l'Allegato IV e inserito la disposizione come punto 10-bis dell'Allegato III.