

**IL PUNTO
DELLA
SETTIMANA**

4 – 11 MARZO
FLASH FISCALE

SOMMARIO

LA NORMATIVA	3
LA PRASSI.....	4
LE SENTENZE.....	7

LA NORMATIVA

BONUS EDILIZI: AGGIORNATO IL SOFTWARE PER LE OPZIONI DI CESSIONE E SCONTO

Publicato sul sito dell’Agenzia delle Entrate l’aggiornamento del software dedicato alla compilazione e invio delle comunicazioni delle opzioni di cessioni e sconti in fattura relative ai bonus edilizi e al Superbonus.

All’invio della comunicazione di opzione occorre procedere entro il 16 marzo dell’anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione.

Quest’anno, quindi, entro il 17 marzo (poiché il 16 cade di domenica) vanno comunicate le spese ammissibili ai bonus sostenute nel 2024, purché, chiaramente, si rientri nelle ipotesi ormai residuali per le quali è ancora consentito l’esercizio dell’opzione alternativa alla detrazione.

L’invio della comunicazione può essere effettuato direttamente dal beneficiario, dagli amministratori di condominio o dagli intermediari abilitati.

Le ricevute con l’esito dell’invio telematico saranno rese disponibili entro cinque giorni dalla trasmissione della comunicazione.

LA PRASSI

RISPOSTA N. 69/2025: INVESTIMENTI AGEVOLABILI CON IL CREDITO D'IMPOSTA 4.0: AI FINI DEGLI OBBLIGHI COMUNICATIVI RILEVA LA DATA DI REALIZZAZIONE

Gli obblighi comunicativi in capo al contribuente – funzionali all'accesso al credito d'imposta 4.0 – dipendono dalla data di realizzazione dell'investimento agevolabile, non da quella di "avvio".

È questo il chiarimento fornito dall'Agenzia delle Entrate con la risposta a **interpello n. 69 del 7 marzo 2025** che risolve il dubbio che, effettivamente, poteva sorgere in relazione a quegli investimenti "iniziati" anteriormente al 30 marzo 2024, data di entrata in vigore della disciplina in materia di obblighi comunicativi.

Si ricorda, difatti, che l'art. 6 del d.l. n. 39/2024 ha introdotto specifici obblighi di comunicazione in capo al contribuente per la fruizione del credito d'imposta per investimenti 4.0, di cui all'art. 1, commi 1057-bis – 1058-ter, della L. n. 178/2020.

Obblighi di comunicazione differenti a seconda del periodo di effettuazione dell'investimento.

In particolare:

- per gli investimenti effettuati tra il 1° gennaio 2024 e il 29 marzo 2024 (data di entrata in vigore del d.l.), l'impresa deve inviare solo una comunicazione di completamento dell'investimento;
- per gli investimenti effettuati a decorrere dal 30 marzo 2024, l'impresa deve inviare una comunicazione preventiva con i dettagli dell'investimento e, successivamente, una ulteriore comunicazione di completamento.

Ciò premesso, possono allora risultare dubbi quei casi in cui l'investimento si colloca "a cavallo" tra tali lassi temporali.

Il che è proprio il dubbio sorto al contribuente nel caso sottoposto all'Agenzia delle Entrate.

L'impresa istante, difatti, ha effettuato un ordine di acquisto dell'attrezzatura agevolabile il 17 gennaio 2024 (quindi prima dell'entrata in vigore del decreto); ha proceduto alla relativa fatturazione il 17 aprile 2024 e interconnesso l'attrezzatura a maggio dello stesso anno (dunque nella vigenza della nuova disciplina).

Rileva, in pratica, l'avvio dell'investimento o la realizzazione dello stesso?

L'Agenzia delle Entrate richiama una FAQ del GSE del 6 dicembre 2024, dove è stato precisato che:

- la data di inizio coincide con la data del primo impegno giuridicamente vincolante che rende gli investimenti irreversibili;
- la data finale coincide con la data (presunta in caso di comunicazione preventiva) di completamento degli investimenti.

Sulla base di questi concetti, l'Amministrazione finanziaria ritiene che l'investimento non possa considerarsi **realizzato** a decorrere dal 1° gennaio 2024 e fino al 29 marzo 2024.

Infatti, anche se l'ordine giuridicamente rilevante è stato effettuato in tale periodo, l'attrezzatura è stata fatturata e interconnessa al ciclo produttivo dopo il 30 marzo 2024.

Dunque, la data di realizzazione dell'investimento è successiva al **30 marzo 2024** e il contribuente è tenuto a presentare sia la comunicazione preventiva che la comunicazione di completamento dell'investimento.

RISPOSTA N. 65/2025: SOGGETTO AIRE E IMMOBILE SITUATO IN ITALIA – PER I SERVIZI CONNESSI L'IVA È DOVUTA NEL TERRITORIO DI UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Ai fini della territorialità dell'IVA, le prestazioni consulenziali legate a beni immobili scontano l'imposta nel territorio in cui è localizzato il bene.

Questo, in sintesi, il principio affermato dall'Agenzia delle Entrate con la **risposta a interpello n. 65 del 4 marzo 2025**.

La fattispecie riguarda un contribuente residente all'estero ed iscritto all'AIRE che, intendendo vendere un immobile situato in Italia, chiede se debba procedere al pagamento dell'IVA per le prestazioni di servizi commissionate e connesse a tale bene.

Si tratta, in particolare, di servizi quali l'incarico a un'agenzia di intermediazione immobiliare per la vendita dell'immobile e di una consulenza legale per ottenere la cancellazione di un debito ipotecario.

Sul punto, l'Agenzia delle Entrate richiama l'art. 7-*quater*, comma 1, lett. a), del DPR n. 633/1972 che, in deroga alla regola generale di cui all'art. 7-*ter*, stabilisce che **le prestazioni di servizi relativi a beni immobili si considerano effettuate in Italia quando l'immobile è situato nel territorio dello Stato**.

Tale deroga trova fondamento nella normativa comunitaria: l'art. 47 della direttiva 2006/112/Ce prevede, infatti, che *“Il luogo delle prestazioni di servizi relativi a un bene immobile, incluse le prestazioni di periti, di agenti immobiliari, (...) è il luogo in cui è situato il bene”*.

E sempre la normativa europea ha chiarito che i *“servizi relativi a un bene immobile”* sono quelli che presentano un **nesso diretto e significativo con il bene** (articolo 31-*bis*, paragrafo 1 del Regolamento di esecuzione (Ue) n. 282/2011).

In sostanza, il bene immobile deve essere essenziale e indispensabile oggetto della prestazione.

Ciò premesso, l'Agenzia ricorda che le prestazioni di agenzia relative a beni immobili sono espressamente ricomprese nell'articolo 7-*quater* del decreto Iva; quindi, senza **dubbio scontano l'IVA nello Stato**.

Quanto alla consulenza legale finalizzata alla cancellazione dell'ipoteca, anche tale prestazione deve considerarsi rientrante nell'ambito applicativo della deroga. Infatti, la cancellazione *“è l'atto finale di un iter procedimentale di cui l'immobile ipotecato costituisce l'oggetto primario e, come tale, elemento essenziale e qualificante”*.

RISOLUZIONE N. 19/2025: RICONOSCIUTO ALLE RSA IL REGIME SPECIALE SUPERBONUS ANCHE PER GLI IMMOBILI IN PROPRIETÀ SUPERFICIARIA

In materia di Superbonus, ai fini dell'operatività del regime di favore riconosciuto alle RSA, costituisce valido titolo anche la proprietà superficiaria dell'immobile.

Così, con la **risoluzione n. 19 del 10 marzo 2025**, l'Agenzia delle Entrate supera la propria posizione negativa con cui si escludevano dalle modalità di calcolo agevolate gli immobili posseduti in base a un diritto di superficie.

Si ricorda, al proposito, che la norma di favore di cui all'articolo 10-*bis* del DL n. 23/2020 riconosce a Onlus, Odv e Aps che svolgono servizi socio-sanitari e assistenziali senza percepire compensi o indennità di carica, una peculiare modalità di calcolo del limite di spesa ammesso al Superbonus, per lavori 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 anteriormente al 1° giugno 2021.

Sulla base del dato letterale della norma, la prassi aveva sostenuto che "ai fini dell'applicazione del regime di favore, la *"condizione rappresentata dal possesso dell'immobile in base ai titoli elencati dalla norma (proprietà, nuda proprietà, usufrutto, o comodato d'uso gratuito) deve considerarsi tassativa"*.

Di conseguenza, era stato escluso che la proprietà superficiaria potesse essere titolo idoneo ai fini di tale regime.

Con la risoluzione in oggetto, l'Amministrazione finanziaria cambia direzione accogliendo le "critiche" al proprio precedente orientamento.

Cambio di rotta che trova fondamento nell'analisi delle **finalità che il legislatore ha inteso perseguire** con la misura di favore: tali enti tendenzialmente esercitano la propria attività in edifici di grandi dimensioni e, dunque, risulterebbero penalizzati qualora le spese agevolabili fossero determinate in funzione del numero delle unità immobiliari oggetto di interventi, considerato che interi immobili o interi complessi edilizi sono catastalmente individuati come singola unità immobiliare.

Ma il fondamento si rinviene anche nel dato normativo. La stessa Agenzia ricorda, infatti, le ricorrenti **analogie tra la proprietà e il diritto di superficie**, presenti sia nelle disposizioni normative che nella giurisprudenza.

Dal che ne deriva che se il legislatore avesse voluto escludere la proprietà superficiaria dal novero dei **titoli idonei all'applicazione del regime di favore**, avrebbe specificamente richiesto la "piena proprietà" dell'immobile.

LE SENTENZE

CASS., SEZ. TRIB., SENT. 08-02-2025, N. 3225

Ai fini della detrazione dell'Iva, o dell'applicazione del meccanismo del cd. *reverse charge*, le fatture per prestazioni di servizi, tra le quali rientrano le prestazioni dedotte in un contratto di subappalto, devono contenere l'indicazione specifica dell'entità e della natura dei servizi stessi.

È il principio affermato dalla Corte di Cassazione nella sentenza n. 3225 dell'8 febbraio 2025.

Il caso sottoposto ai Giudici ha ad oggetto un avviso di accertamento con cui l'Agenzia delle Entrate contestava a un'impresa edile l'emissione di fatture con il meccanismo del *reverse charge* in difetto dei presupposti di cui all'articolo 17, sesto comma, del Dpr n. 633/1972.

La contestazione, in particolare, era legata alla genericità delle prestazioni per come indicate nei documenti contabili.

Il meccanismo del *reverse charge*, difatti, costituisce una deroga al principio generale secondo cui il versamento dell'Iva è a carico del soggetto passivo d'imposta.

Ora, tale deroga è stata estesa, ad opera dell'articolo 1, comma 44, della legge n. 296/2006, alle prestazioni di servizi rese nel settore edile da soggetti subappaltatori nei confronti delle imprese che svolgono l'attività di costruzione di immobili.

Tuttavia, ciò non è sufficiente.

I Giudici, infatti, ricordano che ai fini della detrazione dell'Iva, le fatture per prestazioni di servizi devono contenere l'indicazione specifica dell'entità e della natura degli stessi, oltre alla individuazione della data nella quale sono stati effettuati o ultimati.

È principio consolidato, infatti, che spetta al contribuente che ritenga di avere diritto a detrarre l'Iva, la prova dell'inerenza del bene o del servizio acquistato.

Tali considerazioni valgono – afferma la Corte – anche nel caso in cui il contribuente ritenga che le prestazioni siano assoggettate al *reverse charge*: anche in tal caso occorre, infatti, dimostrare l'inerenza della prestazione.

Alla luce di quanto sopra, i Giudici concludono che *"Ai fini della detrazione dell'Iva, ovvero dell'applicazione del meccanismo del cd. reverse charge, le fatture per prestazioni di servizi, tra le quali rientrano le prestazioni dedotte in un contratto di subappalto, devono contenere l'indicazione dell'entità e della natura degli stessi, nonché la specificazione della data nella quale sono stati effettuati o ultimati; pertanto, il contribuente che chiede la detrazione dell'Iva ha l'onere di dimostrare che sono state soddisfatte le relative condizioni e l'inerenza delle prestazioni alla propria attività d'impresa, ed ove l'Amministrazione ritenga necessari ulteriori elementi ai fini della valutazione della richiesta, di fornire anche tali elementi"*.