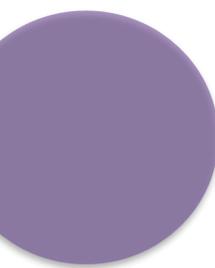


**IL PUNTO
DELLA
SETTIMANA**

10-14 APRILE
FLASH FISCALE

SOMMARIO

LA NORMATIVA.....	3
LE SENTENZE.....	4
LA PRASSI.....	5



LA NORMATIVA

DL 11/2023: CONVERSIONE IN LEGGE

Esclusione dal divieto di sconto in fattura e cessione del credito per gli interventi in edilizia libera, per gli interventi in variante, per i lavori effettuati nelle zone “sisma”, per quelli realizzati da IACP, cooperative, ONLUS e per gli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche. OK allo sblocco di sconto in fattura/cessione del credito anche per l’acquisto di immobili ristrutturati o ricostruiti, agevolato il Bonus al 50% o con il Sismabonus acquisti, se al 16 febbraio 2023 è stato richiesto il titolo abilitativo.

Queste, ed altre, sono le novità introdotte dalla **legge 11 aprile 2023, n. 38** di conversione con modificazioni, del DL 11/2023, recante *“Misure urgenti in materia di cessione dei crediti di cui all’articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77”* pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n-85 dell’11 aprile 2023.

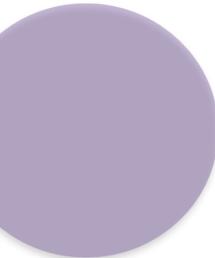
Oltre alle numerose deroghe che hanno mitigato, nel senso voluto dall’Ance, il blocco della cessione del credito e dello sconto in fattura introdotto dal decreto-legge 11/2023, la legge di conversione è intervenuta sulla disciplina dei bonus edilizi, con diverse modifiche sul testo originario.

Come richiesto dall’ANCE è stata accolta la proroga, dal 31 marzo al 30 settembre 2023, della possibilità di fruire del Superbonus al 110% per interventi agevolati su unifamiliari e unità indipendenti all’interno di edifici plurifamiliari, sempre a condizione che, al 30 settembre 2022, sia stato realizzato almeno il 30% dell’intervento complessivo.

Diverse le modifiche relative all’utilizzo dei bonus in dichiarazione o come crediti di imposta. Per gli interventi agevolati con il Superbonus, il Bonus barriere architettoniche al 75% e il Sismabonus (compreso, il Sismabonus acquisti), viene ammessa la facoltà di ripartire in 10 anni (anziché in 4/5 anni) i crediti d’imposta derivanti dalle comunicazioni di cessione o di sconto in fattura inviate all’Agenzia delle entrate entro il 31 marzo 2023 e non ancora utilizzati. Riguarda, invece, solo i beneficiari del Superbonus che hanno sostenuto le spese agevolate nel 2022, la facoltà di rateizzare la detrazione in 10 anni a partire dalla dichiarazione dei redditi 2023.

Alle banche cessionarie che abbiano esaurito la propria capienza fiscale viene, invece, riconosciuta la possibilità di convertire i crediti d’imposta derivanti da spese sostenute nel 2022 in buoni poliennali del tesoro – BTP, con scadenza non inferiore a 10 anni.

Diversi i chiarimenti di natura interpretativa che hanno sciolto alcune questioni dubbie, dalla non obbligatorietà dei SAL per la liquidazione delle spese agevolate coi bonus ordinari, alla possibilità di compensare i debiti contributivi con i crediti fiscali, compresi quelli da bonus edilizi.



LE SENTENZE

IVA

Cass. civ. Sez. V Ord., 01/02/2023, n. 3109

In tema di IVA, la cessione in permuta di immobili da costruire non osta, di per sé, all'applicazione dell'aliquota agevolata per le abitazioni "non di lusso" (prevista dal D.P.R. n. 633 del 1972, art. 16, si applica, ai sensi del n. 127-undecies della Tabella A), purché dal contratto traslativo di permuta emerga con chiarezza la tipologia oggettiva del bene da costruire. Resta fermo che ove l'immobile ultimato abbia conseguito caratteristiche diverse da quelle agevolabili, l'Ufficio potrà procedere alle necessarie rettifiche.

Accanto a questo elemento, afferma la Corte, aliquota ridotta si applica solo se l'unità immobiliare compravenduta non di lusso, sia stata effettivamente utilizzata dall'acquirente per soddisfare esigenze abitative, "mirando il legislatore fiscale a tutelare il diritto ad avere un'abitazione e non i commercianti o le immobiliari di rivendita".

Ne discende che se cessionaria dell'immobile è una società, la permuta scontrerà l'aliquota Iva ordinaria e non quella agevolata ex n. 127-undecies della Tabella A del DPR 633/1972. In tal caso la società manca del requisito soggettivo, che consente di accedere ai benefici in discorso, ovvero l'esigenza di tutela dell'accesso all'abitazione.

ACCATASTAMENTO CAVE

Cass. civ. Sez. V, Ord., 25/01/2023 n. 2280

I terreni adibiti a cava devono essere iscritti al catasto dei fabbricati al fine di essere identificati per rilevare l'estensione delle singole proprietà e delle diverse particelle catastali e per essere graficamente rappresentati con mappe planimetriche. L'accatastamento viene riferito dalla normativa non al fabbricato in quanto tale, bensì alla nozione di unità immobiliare urbana (UIU), a sua volta rapportata ad una componente immobiliare suscettibile di autonoma funzionalità e redditività. Un'area classificata come D/1, ancorché concretamente destinata unicamente a cava e ad attività estrattiva, non è qualificabile come agricola, in quanto avente potenzialità edificatoria, sia pure limitata alla sola realizzazione di fabbricati strumentali. I redditi derivanti dall'attività di sfruttamento di miniere, cave, torbiere, saline, laghi, stagni e altre acque interne sono qualificati dall'ordinamento come redditi d'impresa, pertanto, la loro tassazione deve avvenire tenendo conto del reddito effettivamente prodotto e non in base alla semplice attitudine del bene a produrre reddito, con conseguente esclusione della rilevanza degli estimi catastali. Ai fini dell'imposta di registro per i terreni adibiti a cave, l'imposta è dovuta sulla base del valore del bene.



LA PRASSI

**IVA AGEVOLATA PER LA COSTRUZIONE DI UN SOTTOPASSO PEDONALE A SERVIZIO DI IMPIANTI SCIISTICI –
RISP. 292/2023**

La realizzazione di un sottopasso pedonale a servizio di impianti sciistici, finalizzata a garantire un collegamento tra i parcheggi e il punto di accesso agli impianti sciistici, con accesso alla stazione degli impianti di risalita senza attraversamento stradale non appare riconducibile tra le opere di urbanizzazione che beneficiano dell'aliquota Iva ridotta al 10 % ai sensi del combinato disposto di cui ai nn. 127–quinqies) e 127–septies) della Tabella A, parte III, allegata al d.P.R. n. 633 del 1972.