

Direzione Politiche Fiscali

# **LA PRASSI DELL'AdE**

## Dossier riepilogativo

**DICEMBRE 2022**

## SOMMARIO

<b>CIRCOLARE 33/E DEL 6 OTTOBRE 2022 – RESPONSABILITÀ SOLIDALE E PROCEDURE PER LA CORREZIONE DEGLI ERRORI NELLE COMUNICAZIONI DI OPZIONE .....</b>	<b>3</b>
<b>RM 58/E DELL'11 OTTOBRE 2022 – CESSIONE DEL CREDITO "TARDIVA", L'AGENZIA FORNISCE IL CODICE TRIBUTO PER VERSARE LA SANZIONE .....</b>	<b>6</b>
<b>RISPOSTA 490/2022 – INTERVENTI DI BONIFICA, ALIQUOTA IVA .....</b>	<b>7</b>
<b>RISPOSTA 545/2022 – FOTOVOLTAICO E INTESTAZIONE CONTRATTO GSE .....</b>	<b>8</b>
<b>RISPOSTA 547/2022 – ELIMINAZIONE DI BARRIERE ARCHITETTONICHE .....</b>	<b>8</b>
<b>RISPOSTA 550/2022 – BONUS EDILIZI E SOGGETTO NON RESIDENTE .....</b>	<b>9</b>
<b>RISPOSTA 554/2022 – CESSIONE DI TERRENI CON UNITÀ COLLABENTI IVA AL 22% .....</b>	<b>9</b>
<b>RISPOSTA 560/2022 – CESSIONE DI IMMOBILE RISTRUTTURATO DOPO 5 ANNI DALL'ACQUISTO.....</b>	<b>10</b>
<b>RISPOSTA 565/2022 – ACQUISTO DI ABITAZIONE E PERTINENZE PRIMA DELLA FINE LAVORI .....</b>	<b>10</b>
<b>RISPOSTA 580/2022 – SUPERBONUS: INSTALLAZIONE DI UN ASCENSORE ESTERNO .....</b>	<b>11</b>

## CIRCOLARE 33/E DEL 6 OTTOBRE 2022 – RESPONSABILITÀ SOLIDALE E PROCEDURE PER LA CORREZIONE DEGLI ERRORI NELLE COMUNICAZIONI DI OPZIONE

Responsabilità solidale tra cedente e cessionario dei *bonus* fiscali solo in presenza di dolo o colpa grave, procedura di sanatoria delle Comunicazioni errate inviate all’Agenzia delle Entrate e chiarimenti sul termine di vigenza del *Superbonus* per gli edifici unifamiliari.

Questi i principali ambiti d’intervento della **Circolare n.33/E del 6 ottobre 2022**, con la quale l’Agenzia delle Entrate ha fornito gli attesi chiarimenti sulle questioni che, più di recente, hanno catalizzato l’attenzione dei soggetti coinvolti nell’operatività del *Superbonus* e degli altri *bonus* fiscali in edilizia.

In merito alla principale criticità, legata alla **responsabilità in solido tra cedente e cessionario in caso di concorso in violazione**, limitato di recente alle sole ipotesi di “dolo o colpa grave”, la **Circolare** appena emanata è **in linea con le aspettative e le richieste formulate dall’ANCE, finalizzate a sbloccare il mercato dei crediti d’imposta derivanti dai *bonus***.

Infatti, i **fornitori** che praticano lo sconto e i **cessionari dei crediti** saranno **ritenuti responsabili solidalmente con il beneficiario originario della detrazione solo qualora agiscano con volontà esplicita di commettere la violazione, con “evidente macroscopica inosservanza di obblighi tributari elementari”**. In ogni caso, la verifica da parte del cessionario (acquirente del credito, compreso il correntista che acquista dalla Banca) è limitata all’acquisizione della documentazione relativa all’intervento (fatture, bonifici *etc*) ed all’effettiva esecuzione dei lavori, dimostrata dall’asseverazione del tecnico abilitato. **Il correntista, poi, che acquista il credito dalla propria Banca non deve effettuare una nuova istruttoria** sull’effettiva esistenza dello stesso.

Inoltre, gli **indici di valutazione della diligenza posta dal cessionario nell’acquisto dei crediti**, specificati nella precedente CM 23/E/2022, **costituiscono mere istruzioni rivolte all’organo di controllo fiscale e rivestono carattere solo esemplificativo**.

L’Agenzia chiarisce, inoltre, qual è l’*iter* da seguire per correggere gli **errori relativi alle comunicazioni ai fini dell’opzione di cessione/sconto in fattura**, inviate all’Agenzia delle Entrate, non più sanabili entro il quinto giorno del mese successivo all’invio.

A questo riguardo, vengono **distinti gli errori formali e quelli sostanziali, e viene chiarito che:**

- in presenza di un **errore formale** che **non modifica gli elementi essenziali della detrazione** (es. errori su recapito, email o telefono, codice identificativo dell’asseverazione presentata, dati catastali, tipologia di cessionario *etc.*), **l’opzione** è considerata **valida ai fini fiscali** e il relativo **credito** può essere ulteriormente **ceduto o utilizzato** in compensazione. Chi ha commesso **l’errore** (cedente, amministratore di condominio, intermediario) deve però segnalarlo all’Agenzia, inviando una nota sottoscritta in via digitale alla casella PEC: [annullamentoaccettazionecrediti@pec.agenziaentrate.it](mailto:annullamentoaccettazionecrediti@pec.agenziaentrate.it)

- in presenza di un **errore sostanziale** che **incide su elementi rilevanti** della **detrazione** (es. errata indicazione del codice dell'intervento da cui dipende la percentuale della detrazione, il codice fiscale del cedente), **occorre richiedere l'annullamento dell'accettazione del credito** (dato che il rifiuto del credito da parte del cessionari rimuove di fatto gli effetti della comunicazione errata), **inviando** alla suddetta **casella PEC un'istanza** firmata digitalmente **con allegato lo specifico Modello** fornito dall'Agenzia con la stessa CM 33/E/2022.

Il beneficiario della detrazione potrà inviare comunque una nuova Comunicazione con le consuete modalità, purché non sia scaduto il termine annuale previsto per l'invio della stessa.

In caso contrario, la CM 33/E/2022 consente di inviare la nuova comunicazione entro il termine di presentazione della prima dichiarazione utile successiva all'ordinario termine annuale di trasmissione dell'opzione che, per le spese sostenute nel 2021 e per le rate residue delle spese sostenute nel 2020, è il **30 novembre 2022**. In tal caso, dovrà essere versata, con F24, la sanzione minima pari a 250 euro, prevista per la cd. "*remissione in bonis*".

Sulle **unifamiliari** viene, invece, chiarito che **se al 30 settembre scorso sono stati effettuati lavori per il 30% dell'intervento complessivo, possono fruire del 110%, sino a fine anno, anche i contribuenti** che abbiano avviato i lavori dopo il **30 giugno 2022**.

A tal riguardo, viene precisato che, per il raggiungimento della percentuale del 30%, non è rilevante<sup>1</sup> il pagamento, di per sé non necessario, delle spese corrispondenti al 30% dei lavori, se i lavori non sono stati effettivamente eseguiti almeno in tale percentuale.

**[Circolare 33/E del 6 ottobre 2022](#) – Responsabilità solidale e procedure per la correzione degli errori nelle comunicazioni di opzione**

Responsabilità solidale tra cedente e cessionario dei *bonus* fiscali solo in presenza di dolo o colpa grave, procedura di sanatoria delle Comunicazioni errate inviate all'Agenzia delle Entrate e chiarimenti sul termine di vigenza del *Superbonus* per gli edifici unifamiliari.

Questi i principali ambiti d'intervento della **[Circolare n.33/E del 6 ottobre 2022](#)**, con la quale l'Agenzia delle Entrate ha fornito gli attesi chiarimenti sulle questioni che, più di recente, hanno catalizzato l'attenzione dei soggetti coinvolti nell'operatività del *Superbonus* e degli altri *bonus* fiscali in edilizia.

In merito alla principale criticità, legata alla **responsabilità in solido tra cedente e cessionario in caso di concorso in violazione**, limitato di recente alle sole ipotesi di "dolo o colpa grave", la **Circolare** appena emanata è **in linea con le aspettative e le richieste formulate dall'ANCE, finalizzate a sbloccare il mercato dei crediti d'imposta derivanti**

<sup>1</sup> Su quest'ultimo punto si segnala che la CM 33/E/2022 del 6 ottobre è stata corretta dall'Agenzia delle Entrate al fine di chiarire che per fruire del 110% sino al 31 dicembre 2022, rileva esclusivamente il completamento, entro il 30 settembre scorso, del 30% dei lavori, a prescindere dal pagamento delle relative spese (Cfr. paragrafo 7, pag. 32).

dai *bonus*.

Infatti, i **fornitori** che praticano lo sconto e i **cessionari dei crediti** saranno **ritenuti responsabili solidalmente con il beneficiario originario della detrazione solo qualora agiscano con volontà esplicita di commettere la violazione**, con “*evidente macroscopica inosservanza di obblighi tributari elementari*”. In ogni caso, la verifica da parte del cessionario (acquirente del credito, compreso il correntista che acquista dalla Banca) è limitata all’acquisizione della documentazione relativa all’intervento (fatture, bonifici *etc*) ed all’effettiva esecuzione dei lavori, dimostrata dall’asseverazione del tecnico abilitato. **Il correntista, poi, che acquista il credito dalla propria Banca non deve effettuare una nuova istruttoria** sull’effettiva esistenza dello stesso.

Inoltre, gli **indici di valutazione della diligenza posta dal cessionario nell’acquisto dei crediti**, specificati nella precedente CM 23/E/2022, **costituiscono mere istruzioni rivolte all’organo di controllo fiscale e rivestono carattere solo esemplificativo**.

L’Agenzia chiarisce, inoltre, qual è l’*iter* da seguire per correggere gli **errori relativi alle comunicazioni ai fini dell’opzione di cessione/sconto in fattura**, inviate all’Agenzia delle Entrate, non più sanabili entro il quinto giorno del mese successivo all’invio.

A questo riguardo, vengono **distinti gli errori formali e quelli sostanziali, e viene chiarito che:**

- in presenza di un **errore formale** che **non modifica gli elementi essenziali** della **detrazione** (es. errori su recapito, email o telefono, codice identificativo dell’asseverazione presentata, dati catastali, tipologia di cessionario *etc.*), l’**opzione** è considerata **valida ai fini fiscali** e il relativo **credito** può essere ulteriormente **ceduto** o **utilizzato** in compensazione. Chi ha commesso l’**errore** (cedente, amministratore di condominio, intermediario) deve però segnalarlo all’Agenzia, inviando una nota sottoscritta in via digitale alla casella PEC: [annullamentoaccettazionecrediti@pec.agenziaentrate.it](mailto:annullamentoaccettazionecrediti@pec.agenziaentrate.it)
- in presenza di un **errore sostanziale** che **incide su elementi rilevanti** della **detrazione** (es. errata indicazione del codice dell’intervento da cui dipende la percentuale della detrazione, il codice fiscale del cedente), **occorre richiedere l’annullamento dell’accettazione del credito** (dato che il rifiuto del credito da parte del cessionari rimuove di fatto gli effetti della comunicazione errata), **inviando** alla suddetta **casella PEC un’istanza** firmata digitalmente **con allegato lo specifico Modello** fornito dall’Agenzia con la stessa CM 33/E/2022.

Il beneficiario della detrazione potrà inviare comunque una nuova Comunicazione con le consuete modalità, purché non sia scaduto il termine annuale previsto per l’invio della stessa.

In caso contrario, la CM 33/E/2022 consente di inviare la nuova comunicazione entro il termine di presentazione della prima dichiarazione utile successiva all’ordinario termine annuale di

trasmissione dell'opzione che, per le spese sostenute nel 2021 e per le rate residue delle spese sostenute nel 2020, è il **30 novembre 2022**. In tal caso, dovrà essere versata, con F24, la sanzione minima pari a 250 euro, prevista per la cd. "remissione in bonis".

Sulle **unifamiliari** viene, invece, chiarito che **se al 30 settembre scorso sono stati effettuati lavori per il 30% dell'intervento complessivo, possono fruire del 110%, sino a fine anno, anche i contribuenti** che abbiano avviato i lavori dopo il 30 giugno 2022.

A tal riguardo, viene precisato che, per il raggiungimento della percentuale del 30%, non è rilevante<sup>2</sup> il pagamento, di per sé non necessario, delle spese corrispondenti al 30% dei lavori, se i lavori non sono stati effettivamente eseguiti almeno in tale percentuale.

### **RM 58/E DELL'11 OTTOBRE 2022 – CESSIONE DEL CREDITO "TARDIVA", L'AGENZIA FORNISCE IL CODICE TRIBUTO PER VERSARE LA SANZIONE**

L'Agenzia delle Entrate fornisce istruzioni per procedere al pagamento della sanzione connessa alla cd. "remissione in bonis" che consente al beneficiario di bonus edili "cedibili" di inviare la comunicazione per le opzioni di sconto in fattura o cessione del credito oltre i termini di legge. Si ricorda che i termini entro cui comunicare l'opzione per la cessione o per lo sconto sono fissati in linea generale al 16 marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese, e che tale termine è stato prorogato:

- al 29 aprile 2022 per i contribuenti persone fisiche, per le sole spese 2021 e per le rate residue non fruitive delle detrazioni riferite alle spese sostenute nel 2020;
- al 15 ottobre 2022 esclusivamente per i soggetti IRES e i titolari di P.IVA che sono tenuti a presentare la dichiarazione dei redditi entro il 30 novembre 2022

Tuttavia la CM 33/E/2022, di recente, ha chiarito che è possibile sanare il mancato invio della comunicazione dell'opzione per la cessione o per lo sconto, entro il 30 novembre, avvalendosi della cd "remissione in bonis", purché:

- sussistano tutti i **requisiti sostanziali** per fruire della detrazione;
- i contribuenti abbiano tenuto un **comportamento** coerente con **l'esercizio dell'opzione**, in particolare, nelle ipotesi in cui tale esercizio risulti da un accordo o da una fattura precedenti al termine di scadenza della comunicazione;
- **non siano iniziate attività di controllo** sulla spettanza del beneficio fiscale che si intende cedere o acquisire sotto forma di sconto;
- sia versata la misura **minima della sanzione** prevista, pari a **250 euro**, tramite F24, senza possibilità di effettuare la compensazione con crediti eventualmente

<sup>2</sup> Su quest'ultimo punto si segnala che la CM 33/E/2022 del 6 ottobre è stata corretta dall'Agenzia delle Entrate al fine di chiarire che per fruire del 110% sino al 31 dicembre 2022, rileva esclusivamente il completamento, entro il 30 settembre scorso, del 30% dei lavori, a prescindere dal pagamento delle relative spese (Cfr. paragrafo 7, pag. 32).

disponibili.

Con la **RM 58/E dell'11 ottobre** l'Agenzia spiega che il pagamento della sanzione dovrà essere fatto utilizzando il modello F24 Elementi Identificativi (c.d. Elide), indicando il codice tributo "8114" istituito con risoluzione n. 46/2012 e successivamente modificato con risoluzione n. 42/2018.

Nel modello F24 ELIDE deve essere indicato il codice fiscale del primo cessionario o del fornitore che ha effettuato lo sconto in fattura con il codice identificativo "10", denominato "cessionario/fornitore".

Con riferimento alla compilazione del modello F24 ELIDE, l'Agenzia fa presente che nella sezione "**CONTRIBUENTE**":

- nei campi "*codice fiscale*" e "*dati anagrafici*", sono indicati il codice fiscale e i dati anagrafici del soggetto titolare della detrazione ceduta o fruita come sconto. In caso di lavori eseguiti sulle parti comuni condominiali, sono indicati, invece, il codice fiscale e i dati anagrafici del condominio, oppure, in mancanza, del condomino incaricato dell'invio della comunicazione;
- nel campo "*Codice fiscale del coobbligato, erede, genitore, tutore o curatore fallimentare*" è indicato il codice fiscale del primo cessionario o del fornitore che ha acquistato il credito, unitamente al codice "10" da riportare nel campo "*codice identificativo*". Nel caso in cui la comunicazione si riferisca a più fornitori o cessionari, è indicato il codice fiscale di uno di essi.

Nella sezione "**ERARIO ED ALTRO**" sono indicati:

- nel campo "*tipo*", la lettera "R";
- nel campo "*elementi identificativi*", nessun valore;
- nel campo "*codice*", il codice tributo 8114;
- nel campo "*anno di riferimento*" (nel formato "AAAA"), l'anno in cui è stata sostenuta la spesa che ha dato diritto alla detrazione oggetto della comunicazione dell'opzione.

## RISPOSTA 490/2022 – INTERVENTI DI BONIFICA, ALIQUOTA IVA

Si all'aliquota IVA del 10% per forniture di beni e prestazioni di servizi relative ad attività preliminari alla bonifica delle acque sotterranee ad un sito industriale dismesso; IVA agevolata anche per le ulteriori operazioni (fornitura di utenze, servizi di vigilanza), strettamente correlate alle medesime attività preparatorie, come prestazioni accessorie. Così si è espressa l'Agenzia delle Entrate nella Risposta n. 490/E del 5 ottobre 2022, a proposito dell'aliquota IVA applicabile ad una serie di interventi complessi volti alla messa in sicurezza dal rischio di contaminazione ambientale delle acque sotterranee ad un'area industriale non più operativa.

Di seguito il ragionamento seguito dall'Agenzia delle Entrate.

Il num. 127 *quinquies* della Tabella A, parte III allegata al DPR 633/1972 stabilisce che fruiscono dell'aliquota IVA del 10% tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria richiamando, a tal riguardo, l'elenco indicato dall'art. 4 della legge 847/1964.

Tale ultima disposizione include tra le opere di urbanizzazione secondaria le attrezzature sanitarie.

L'art. 266 del Dlgs 2006/152 stabilisce, inoltre, che tra le attrezzature sanitarie indicate dall'art. 4 rientrano anche *“le opere, le costruzioni e gli impianti destinati alla bonifica di aree inquinate”*.

Nella RM 247/E/2007 il Ministero dell'Ambiente ha chiarito che le attività di bonifica possono considerarsi *“opere, costruzioni ed impianti destinati alla bonifica di aree inquinate”* solo se inserite all'interno di un progetto di bonifica regolarmente approvato dalla competente autorità.

Pertanto, conclude l'Agenzia delle Entrate, tutte le attività necessarie e funzionali alla bonifica, se inserite in un progetto di bonifica regolarmente approvato dalle autorità competenti, fruiscono dell'aliquota IVA al 10%. L'aliquota agevolata si estende ai beni e servizi strettamente correlati, ovvero accessori, all'operazione principale.

## RISPOSTA 545/2022 – FOTOVOLTAICO E INTESTAZIONE CONTRATTO GSE

In caso di installazione di impianto fotovoltaico come intervento *“trainato”* agevolato al 110%, condizionata alla cessione a favore del GSE dell'energia non autoconsumata o non condivisa per l'autoconsumo, non occorre che ci sia coincidenza tra titolare della detrazione che ha sostenuto le spese e intestatario dell'utenza elettrica e del contratto di cessione dell'energia stipulato con il GSE.

Pertanto, in caso di comproprietà tra 2 soggetti dell'unità immobiliare residenziale su cui sia stato installato l'impianto fotovoltaico, può essere beneficiario della detrazione il solo comproprietario che ha commissionato i lavori e sostenuto le spese, anche se l'utenza elettrica e il contratto con il GSE sono intestati all'altro.

## RISPOSTA 547/2022 – ELIMINAZIONE DI BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il condominio che intende realizzare un ascensore come intervento di eliminazione di barriere architettoniche *trainato* al 110%, e che per farlo deve acquistare il locale cantina di proprietà di un condòmino, in cui installare il vano motore, non può beneficiare del bonus potenziato anche per i costi legati all'acquisto di quest'ultima unità.

L'Agenzia delle entrate, nel richiamare le spese connesse agli interventi di rimozione delle barriere architettoniche che possono accedere al bonus, ricorda che si tratta, in sostanza, di costi relativi a **specifici interventi** (ad es. la sostituzione di finiture come pavimenti, porte, infissi esterni, oppure il rifacimento o l'adeguamento di impianti tecnologici come i servizi igienici o gli impianti elettrici, o il rifacimento di scale ed ascensori, l'inserimento di rampe interne ed esterne agli edifici e di servoscala o di piattaforme elevatrici) o a **spese sostenute prima dell'avvio dei lavori** (es. acquisto di materiali, effettuazione di perizie o

sopralluoghi, oneri di urbanizzazione) oppure di **costi strettamente collegati** alla realizzazione degli **interventi**.

Tra questi costi non possono rientrare le spese connesse all'acquisto del locale cantina necessario per l'installazione dell'ascensore.

### **RISPOSTA 550/2022 – BONUS EDILIZI E SOGGETTO NON RESIDENTE**

La società di diritto estero proprietaria di unità immobiliari in Italia, che non produce alcun reddito in Italia, con esclusione del solo reddito fondiario derivante dal possesso dell'immobile può accedere sia al Sismabonus "ordinario" rafforzato (con miglioramento di 1 o 2 classi sismiche) che al Bonus Facciate, ferma restando la presenza dei requisiti e delle condizioni normativamente previste.

Sul punto l'Agenzia richiama:

- la CM 24/E/2020 riferita al Superbonus che, in generale, ricorda che tutti i contribuenti residenti e non residenti nel territorio dello Stato che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati» possono accedere al "bonus";
- la RM 78/E/2020 riferita al Superbonus secondo cui l'accesso al 110% non è precluso al contribuente residente all'estero che risulti proprietario di unità immobiliari in Italia, laddove egli risulti titolare del reddito fondiario relativo all'immobile;
- la 34/E/2020 e la 2/E/2020 rispettivamente riferite al Sismabonus e al Bonus Facciate che ammettono a fruire dei relativi bonus anche i titolari di reddito d'impresa che sostengono le spese per gli interventi antisismici su immobili da essi posseduti.

Di conseguenza l'Agenzia conclude che la fruizione, sia del Sismabonus rafforzato che del Bonus Facciate, riguarda tutti i contribuenti che producono reddito d'impresa, residenti e non residenti nel territorio dello Stato. Resta fermo che, trattandosi di una detrazione dall'imposta lorda, le detrazioni non possono essere utilizzate da soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva o dai cd. no tax area che possono optare per cessione del credito e sconto in fattura, né dai soggetti che non possiedono redditi imponibili.

### **RISPOSTA 554/2022 – CESSIONE DI TERRENI CON UNITÀ COLLABENTI IVA AL 22%**

Se viene trasferita un'area su cui insistono fabbricati da demolire, accatata nella categoria F2, come "unità collabenti", l'oggetto della cessione sono gli edifici, e non l'area, e si applica l'IVA al 22%, mentre il regime di esenzione da IVA è escluso. Le imposte di Registro ed Ipo-catastali si applicano in misura fissa, pari a 200 euro ciascuna.

La questione esaminata dall'Agenzia delle Entrate riguarda la qualificazione dell'oggetto della cessione, come "terreno edificabile", ovvero come fabbricato, che incide proprio sul

trattamento fiscale, agli effetti dell'IVA, applicabile all'operazione.

Confermando precedenti pronunce, viene ribadito che, ai fini IVA, la compravendita riguarda proprio i fabbricati, ancorché da demolire, e non l'area su cui essi si trovano, in base alla "natura oggettiva" dei beni ceduti (cd. "criterio catastale").

Inoltre, la cessione dei medesimi edifici è soggetta ad IVA, con l'aliquota ordinaria del 22%, come fabbricati "non ultimati", ancora inseriti nel circuito produttivo.

Per questa ragione, la cessione ricade nell'ordinario regime di imponibilità ad IVA e non si applica la regola generale di esenzione dall'imposta prevista per il trasferimento dei fabbricati strumentali (cfr. le C.M. 12/E/2007 e, da ultimo, la Risposta 241/E/2020).

Pertanto, le imposte di Registro, Ipotecaria e catastale sono dovute nella misura fissa di 200 euro ciascuna (principio di alternatività IVA/Registro).

Questo orientamento dell'Agenzia delle Entrate (oggetto della cessione è l'edificio da demolire e non il terreno) vale anche ai fini delle imposte sul reddito, in termini di tassazione della plusvalenza solo entro i 5 anni dall'acquisto del fabbricato (C.M. 23/E/2020).

### **RISPOSTA 560/2022 – CESSIONE DI IMMOBILE RISTRUTTURATO 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.

### **RISPOSTA 565/2022 – ACQUISTO DI 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.

### **RISPOSTA 580/2022 – SUPERBONUS: INSTALLAZIONE DI UN ASCENSORE ESTERNO**

Le spese sostenute dal condominio per l'intervento "trainato" di installazione di un ascensore posizionato all'esterno dell'edificio condominiale, realizzato congiuntamente un intervento di riqualificazione energetica sulle parti comuni del condominio, sono ammesse al Superbonus. Resta fermo che, per l'applicazione del Superbonus, occorre che l'intervento di abbattimento delle barriere architettoniche (trainato) sia effettuato congiuntamente all'intervento di efficienza energetica (trainante) e che venga, quindi, conseguito il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio da asseverare tramite APE.