

N. 10 del 16 luglio 2021

FISCO E IMMOBILI

BONUS EDILIZI

Proroga del superbonus 110%

Il periodo di fruibilità del superbonus 110% è già stato ampliato rispetto alla previsione originaria (dall'1.7.2020 al 31.12.2021), prima dalla l. 30.12.2020, n. 178, poi dal d.l. 6.5.2021, n. 59, convertito dalla l. 1.7.2021, n. 101. L'efficacia di tali proroghe era subordinata all'approvazione da parte del Consiglio dell'Unione europea. Approvazione arrivata con l'autorizzazione europea del 13.7.2021 al Piano nazionale di ripresa e resilienza italiano.

Quindi, riassumendo: la possibilità per usufruire del bonus in questione è, per la generalità dei soggetti, fissata al 30.6.2022. Per i condomini, invece, il termine è fissato al 31.12.2022. Per gli immobili di proprietà di un unico proprietario (anche in comproprietà) da due fino a quattro unità immobiliari, in cui i lavori al 30.6.2022 siano stati eseguiti al 60%, la scadenza è il 31.12.2022. Anche per gli IACP sono stati previsti termini più ampi, fino ad arrivare al 31.12.2023, nel rispetto di determinate condizioni.

Superbonus 110% e miglioramento di due classi energetiche

La risposta ad interpello n. 453 dell'1.7.2021 dell'Agenzia delle entrate fornisce nuove indicazioni in ambito di superbonus 110% relativamente alla valutazione del miglioramento di due classi energetiche per un intervento di efficientamento energetico effettuato su due dei tre volumi di fabbrica di cui è costituito il condominio oggetto della questione posta (volumi "A", "B" e "C").

L'Agenzia - dopo aver ricostruito come debba essere inteso l'intervento di riqualificazione energetica e chiarito che il condominio che realizza i lavori agevolabili solo su una parte dello stesso (volumi "A" e "B") deve verificare il miglioramento di minimo due classi energetiche, seguendo quanto indicato nel "Vademecum APE convenzionale" dell'Enea - ha ritenuto che nel caso prospettato dall'istante, con riferimento ai lavori di efficientamento che si andranno ad effettuare sui volumi "A" e "B", si dovrà valutare il rispetto del 25% minimo della superficie disperdente lorda interessata dall'intervento, considerando l'edificio nella sua interezza: volumi "A", "B" e "C".

FISCO E IMMOBILI

LOCAZIONE

Contributo per riduzione canone locazione abitativa

L'Agenzia delle entrate, con provvedimento del 6.7.2021, ha definito il contenuto informativo, le modalità applicative e i termini di presentazione dell'istanza per il riconoscimento del contributo a fondo perduto per la riduzione dell'importo del canone di locazione (contributo di cui all'art. 9-*quater*, d.l. n. 137/2020, come convertito).

Si tratta, specificano le Entrate nel provvedimento anzidetto, del contributo che spetta al locatore a condizione che: la locazione abbia una decorrenza non successiva al 29.10.2020 e risulti in essere alla predetta data; l'immobile adibito ad uso abitativo sia situato in un Comune ad alta tensione abitativa e costituisca l'abitazione principale del locatario (ossia, ha chiarito l'Agenzia delle entrate, "quella nella quale il conduttore dimora abitualmente, e ciò risulti dalla residenza anagrafica"); il contratto di locazione sia oggetto di rinegoziazione in diminuzione del canone previsto per tutto l'anno 2021 o per parte di esso; la rinegoziazione con riduzione del canone sia comunicata, entro il 31.12.2021, all'Agenzia delle entrate tramite il modello RLI; la rinegoziazione abbia una decorrenza pari o successiva al 25.12.2020.

L'istanza, che dovrà contenere il codice fiscale del locatore, l'iban del conto corrente su cui ricevere le somme e i dati del contratto oggetto di rinegoziazione, con data di inizio e fine del nuovo canone rinegoziato, l'importo del canone annuo prima e dopo la rinegoziazione e l'indicazione della quota di possesso del locatore richiedente il contributo, va predisposta in modalità elettronica esclusivamente mediante "un servizio web disponibile nell'area riservata del sito Internet dell'Agenzia delle entrate".

Tale istanza, che deve essere inviata dal 6 luglio fino al 6 settembre 2021, può essere trasmessa direttamente dal richiedente o tramite un intermediario autorizzato ad accedere al cassetto fiscale del locatore. Per ciascun locatore può essere presentata una sola istanza, anche in presenza di più contratti di locazione o di più rinegoziazioni per il medesimo contratto (n.b.: limitazione non prevista dalla legge).

Il contributo è un importo pari al 50% dell'ammontare complessivo delle rinegoziazioni in diminuzione, spetta per un importo massimo di 1.200 euro per ciascun locatore e verrà erogato solo dopo il 31.12.2021, in base alle rinegoziazioni indicate nelle istanze e poi effettivamente accordate e debitamente comunicate. Nel caso in cui le risorse stanziare siano inferiori all'ammontare complessivo dei contributi da erogare, l'Agenzia delle entrate provvederà al riparto proporzionale delle risorse.

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

IMU

Esenzione per abitazione principale

Con ordinanza n. 17408 del 17.6.2021, la Cassazione, sez. V, è tornata ad occuparsi dell'esclusione dall'Imu dell'abitazione principale ed ha effettuato una sorta di ricognizione delle possibili situazioni, distinguendo tra coniugi non legalmente separati e coniugi separati, anche di fatto.

La finalità è quella di evitare che i contribuenti possano beneficiare più volte, senza titolo, dell'esenzione.

Afferma l'ordinanza: "In definitiva, l'abitazione principale è solo quella ove il proprietario e la sua famiglia abbiano fissato: 1) la residenza (accertabile tramite i registri dell'anagrafe); 2) la dimora abituale (ossia il luogo dove la famiglia abita la maggior parte dell'anno)".

La norma - attualmente l'art. 1, comma 741, l. n. 160/2019 - dispone che "nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile". La normativa non dispone nulla di specifico qualora, invece, i coniugi non legalmente separati abbiano fissato la propria residenza anagrafica presso immobili localizzati in due Comuni diversi; pertanto, in applicazione del suddetto principio di unicità dell'abitazione principale "a voler aderire all'impostazione delle commissioni tributarie" - rileva la Cassazione - "nessuno dei due potrebbe fruire dell'esenzione Imu prevista per l'abitazione principale".

Nel secondo caso, invece, la frattura del rapporto di convivenza tra i coniugi, intesa quale separazione di fatto, comporta una disgregazione del nucleo familiare e, conseguentemente, l'abitazione principale non potrà essere più identificata con la casa coniugale (peraltro, le conseguenze fiscali di tale situazione di separazione di fatto non sono ulteriormente esaminate dalla Corte, non avendo il contribuente fornito alcuna documentazione a supporto di tale presunta condizione).

CHI SIAMO

Confedilizia - Confederazione italiana proprietà edilizia - è un'Associazione di secondo grado costituita da tutte le Associazioni territoriali dei proprietari di casa, i cui primi nuclei associativi sono sorti nel 1883.

Da oltre 130 anni Confedilizia è il punto di riferimento per tutti i proprietari di immobili. Rappresentiamo milioni di cittadini italiani: coloro che possiedono la casa in cui abitano, anche in condominio, così come i piccoli proprietari e locatori, sino ai grandi investitori immobiliari.

Maggiori informazioni presso le Associazioni territoriali di Confedilizia, i cui recapiti sono reperibili consultando il sito www.confedilizia.it oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.