

2035: DIESEL E BENZINA ADDIO

L'UNICO FACILE DA CAPIRE

le leggi illustrate

www.leggiillustrate.it

ANNO XLIII N. 481 - settembre 2022 - euro 5,00 in Italia - Mensile

DA 40 ANNI È LA GUIDA INSOSTITUIBILE DI PROFESSIONISTI, CONSULENTI, CAF

VACANZA ROVINATA: CHI PAGA? DAL SEMPLICE RIMBORSO AL RISARCIMENTO DANNI ECCO COME FARE PER DIFENDERE I PROPRI DIRITTI

PRIMA CASA PER I GIOVANI È PROROGATA AL 31 DICEMBRE L'AGEVOLAZIONE SULLA PRIMA CASA PER I GIOVANI FINO A 36 ANNI

IL NUOVO PROCESSO TRIBUTARIO

MAGISTRATI A TEMPO PIENO, RIDUZIONE DEI TEMPI
DI GIUDIZIO, MINI-ROTTAMAZIONE DELLE CARTELLE

ASCENSORE CONDOMINIALE

LA COSTRUZIONE DELL'ASCENSORE CONDOMINIALE
È LEGITTIMA ANCHE SE RIDUCE LE AREE COMUNI

L'INSERTO DI SETTEMBRE

SUPERBONUS 110% LE NOVITÀ E LE SCADENZE

Per chi deve ancora iniziare i lavori (attenzione: il tempo è quasi scaduto) e per chi invece li deve completare: tutto quello che serve sapere per essere in regola e mettersi al riparo da brutte sorprese dell'ultimo minuto

IMPOSTA DI SOGGIORNO

PER QUEST'ANNO, LA COMUNICAZIONE PER GLI ANNI
2020 E 2021 È PROROGATA FINO AL 30 SETTEMBRE

LUCE, ACQUA E GAS

QUALI SONO LE RESPONSABILITÀ DEL PROPRIETARIO
DI CASA SE IL TITOLARE DELLE UTENZE NON PAGA?

LAVORI SU PARTI COMUNI DEL CONDOMINIO

APERTURA DI UNA NUOVA PORTA SUL PIANEROTTOLO
CONDOMINIALE IN SEGUITO ALLA SUDDIVISIONE DI UN
APPARTAMENTO IN DUE UNITÀ: QUANDO PUÒ ESSERE
FATTO E QUALI SONO I LIMITI INVINCIBILI PER LEGGE

LA RATEAZIONE DEI CARICHI MAGGIORE FLESSIBILITÀ CON IL "DECRETO AIUTI" MA LA RATEAZIONE DECADUTA NON SI RIATTIVA

LEGGI E CHIACCHIERE...

di Roberto Ferranti

La crescita dell'inflazione

Ai nostri lettori non sarà sfuggita, in questi ultimi mesi, la crescita dell'inflazione, tanto progressiva quanto anomala rispetto agli ultimi decenni.

A giugno e a luglio 2022 l'inflazione si è attestata al 7,8%, e per trovare dati analoghi dobbiamo risalire ai primi due mesi dell'anno 1986 (con aumenti pari all'8,0% e al 7,6%), mentre i rialzi inflazionistici sono da allora sempre stati progressivamente meno sensibili, fino a spegnersi quasi del tutto dopo l'anno 1992. Negli anni 1992 e 1993, in concomitanza con l'approvazione del Trattato di Maastricht (1992), la lira italiana e la sterlina britannica soffrirono per le gravi turbolenze che avevano colpito il meccanismo di cambio europeo, e provocarono l'uscita delle due valute dallo SME (Sistema Monetario Europeo, precursore dell'unione economica e monetaria che ha condotto alla valuta unica, l'Euro); la lira italiana, poi, sarebbe rientrata nello SME il 24 novembre 1996, dopo un'intensa trattativa sul cambio della valuta italiana rispetto al marco tedesco, e contemporaneamente si ponevano le basi per la costituzione dell'Unione Economica Monetaria (UEM), al fine di poter adottare nel 1999 la moneta unica europea, l'Euro, moneta (dapprima solo virtuale) che avrebbe fatto il suo ingresso in Italia il 1° gennaio 2002 e che, dal 1° marzo 2002, è divenuta a tutti gli effetti la moneta nazionale dello Stato italiano, sostituendo definitivamente la precedente circolazione in lire.

Un lungo periodo di stabilità

Da allora, il tasso di inflazione in Italia è sempre rimasto ben contenuto (dal 1.1.2002 al 31.12.2021 il tasso medio di inflazione è stato pari all'1,5%, ed esso è stato pari o superiore al 3% solo in 24 mesi, sui 240 del periodo esaminato).

Come abbiamo già scritto su queste colonne, di recente la Banca Centrale Europea e le altre consimili istituzioni dei Paesi occidentali sviluppati hanno abbandonato le politiche restrittive tendenti a contenere l'inflazione a livelli prossimi allo 0%, stimando preferibile, per lo sviluppo dell'economia e la stabilità dei mercati, anche finanziari, una inflazione controllata intorno a livelli di circa il 2% su base annua.

Tuttavia, l'anno 2022 si è caratterizzato sin qui per una specifica peculiarità: dopo due anni di difficoltà economiche e finanziarie, causate a partire dal secondo trimestre del 2020 dalla diffusione su scala globale del virus COVID-19, con le necessarie limitazioni alla circolazione degli individui e la chiu-



sura di molte attività non essenziali, si era determinata una significativa riduzione della produttività e, quindi, della quantità di beni in circolazione.

In questo periodo, in Italia come anche nelle economie degli altri Paesi sviluppati, sono state approvate, a beneficio delle attività economiche colpite direttamente o indirettamente dalla crisi sanitaria, misure di sostegno e indennizzo nelle forme più varie: dai bonus nel settore dell'edilizia e dell'economia in genere (si pensi ai bonus domestici, per l'acqua, per la mobilità sostenibile, per il monopattino etc...), alla generalizzazione dell'accesso allo strumento della cassa integrazione per i lavoratori delle imprese costrette alla chiusura forzata durante i lockdown sanitari; infine, specialmente in Italia, nel primo semestre dell'anno 2022, un ulteriore intervento pubblico nell'economia è stato determinato dall'afflusso dei fondi europei, da noi denominati PNRR (e definiti in sede UE come Next Generation UE).

Questi interventi hanno consentito di determinare nel secondo trimestre del 2022 una crescita del +1% dell'economia italiana rispetto al trimestre precedente (il PIL, Prodotto Interno Lordo: ossia il totale della produzione di beni e servizi), e del +4,6% su base annua rispetto al secondo trimestre del 2021. Si tratta di risultati assai lusinghieri, se solo si pensa che la crescita attesa del PIL nella zona Euro per l'anno 2022 è stimata appena al +2,7%. In altri termini, nonostante il significativo rialzo dell'inflazione registrato in Italia, esso è stato comunque inferiore alla media dei Paesi europei, mentre la crescita del PIL italiano ha superato nettamente la media della crescita della produzione europea, e anche quella di Paesi extra-europei, come gli Stati Uniti (per i quali le previsioni di crescita del PIL per l'anno 2022 sono fissate al +1,3%) e la Cina (crescita al +3,1%).

Del resto, almeno per quanto riguarda l'Italia, la "inflazione di fondo" nel secondo trimestre 2022, al netto del rialzo dei costi dei prodotti energetici e

degli alimentari freschi, è salita da +3,8% a +4,1%, e quella al netto dei soli beni energetici da +4,2% a +4,7%, a significare che la fiammata inflazionistica italiana (e quella europea) non è soltanto dovuta al rialzo dei costi di approvvigionamento di gas e petrolio dipendenti dalla guerra in Ucraina, ma è piuttosto imputabile ad altri fattori, tra i quali principalmente la ripresa dell'economia dopo lo stallo determinato dalla crisi sanitaria dell'ultimo biennio.

Le conseguenze dell'inflazione

Secondo i dati raccolti da Banca d'Italia, i principali ostacoli alla crescita continuano a essere l'incertezza imputabile a fattori economici e politici, l'andamento dei prezzi delle materie prime e le tensioni sulle politiche di commercio internazionale.

Le imprese indicano che la guerra in Ucraina ha avuto un impatto sulla loro attività attraverso i rincari dei prezzi dei beni energetici e di quelli intermedi, insieme con le difficoltà di approvvigionamento di questi ultimi. L'impulso della domanda si è tuttavia rafforzato, grazie alla ripresa segnalata dalle aziende dei servizi, che beneficiano della rimozione delle restrizioni volte a contenere la pandemia, e il recupero proseguirebbe nei prossimi mesi.

Permane, seppur in attenuazione, il pessimismo sulle condizioni per investire; i piani delle aziende continuano tuttavia a prefigurare una espansione della spesa per investimenti nel 2022 rispetto al 2021. Le prospettive dell'occupazione per i prossimi tre mesi rimangono peraltro orientate al rialzo, in quanto molte imprese (circa il 15% del totale) segnalano la propria intenzione di espandere il numero di addetti.

A fronte di ciò, le principali conseguenze dell'inflazione sono su tre distinti livelli: per i lavoratori a reddito fisso, vi è il rischio di una erosione progressiva del potere di acquisto dei propri salari (è evidente a tutti che se lo stipendio è fisso, ma i prezzi al consumo salgono, il lavoratore potrà acquistare un minor numero di beni); rischio non dissimile è quello che corrono i risparmiatori che abbiano collocato il proprio risparmio in titoli del debito pubblico pluriennali a tasso fisso che, emessi in epoca in cui il tasso di inflazione era basso, del pari assicurano un rendimento (saggio di interesse) basso, sicché a fronte delle nuove emissioni (che prevedibilmente dovranno assicurare remunerazioni supe-

riori) quei titoli perderanno anche il proprio valore intrinseco, in quanto scarsamente remunerativi nel lungo periodo, mentre i risparmiatori preferiranno le nuove emissioni; infine, per coloro che abbiano concesso in locazione un immobile con il meccanismo della cosiddetta "Cedolare Secca" (che, come è noto, non possono giovare dei meccanismi di adeguamento del canone secondo gli indici ISTAT), il risparmio in termini di imposta potrebbe essere inferiore alla perdita del valore del canone di locazione in dipendenza del rialzo inflazionistico.

I possibili rimedi

Nel decorso mese di agosto, gli Stati Uniti hanno varato una legislazione specifica destinata a contrastare il rialzo inflazionistico ("The Inflation Reduction Act", la legge per la riduzione dell'inflazione), fortemente voluta dal Presidente Biden: in essa, tuttavia, le misure principali sono quelle che solo indirettamente si propongono di intervenire sul rialzo dei prezzi, e segnatamente l'investimento di 369 miliardi di dollari di sussidi e detrazioni fiscali per un periodo di dieci anni per la diffusione di energie rinnovabili e veicoli elettrici, punti di ricarica per motori a idrogeno, riduzione della quantità di anidride carbonica e stoccaggio di essa nel sottosuolo, e molto altro.

Si tratta del più ampio e costoso intervento di investimenti ecologici nella storia americana, ma gli studi compiuti lasciano prevedere che già dall'anno 2026 i risparmi di spesa e i guadagni diretti supereranno le somme spese a tali fini.

Si tratta di strumenti non dissimili da quelli già introdotti negli ultimi quindici mesi dal Governo italiano: l'istituzione nell'anno 2021 da parte del Governo Draghi del Ministero per la Transizione Ecologica si propone scopi del tutto analoghi a quelli statunitensi, a cui si sono affiancate, a partire dal mese di settembre 2021, misure per la riduzione delle imposte indirette (l'IVA) sui prodotti energetici e petroliferi, che sono stati i componenti di maggiore rilevanza nell'incremento dei prezzi al consumo, e nella erogazione del bonus *tantum* di 200 euro a favore dei lavoratori dipendenti (nel mese di giugno 2022) esteso a professionisti e lavoratori autonomi ex art. 33 del Decreto Aiuti (DL 50/2022 convertito nella Legge 91/2022).

Vedremo, con le elezioni previste per l'ultima domenica di settembre, quali ulteriori sviluppi saranno introdotti dal nuovo Governo.

NOVITÀ LEGISLATIVE

LA RATEAZIONE DEI CARICHI MAGGIORE FLESSIBILITÀ CON IL "DECRETO AIUTI" MA LA RATEAZIONE DECADUTA NON SI RIATTIVA

di Sue Hellen Alessio

Tra gli ultimi provvedimenti del fu Governo Draghi, è stato convertito il testo del Decreto Aiuti, contenente una delle misure maggiormente attese: le modifiche delle condizioni per l'accesso alla rateazione per i carichi affidati all'agente della riscossione. Per cominciare: raddoppia a 120 mila euro il limite, per singolo carico, per richiedere il pagamento rateale del debito iscritto, fino a un massimo delle ormai consuete 72 rate, senza che il contribuente debba documentare la propria temporanea situazione di difficoltà economica. Ma non c'è solo questo...

Fino a otto rate non pagate

Un'altra importante novità è che sono adesso otto, rispetto alle cinque della normativa precedente, il massimo delle rate – anche non consecutive – non pagate dopo le quali il contribuente decade definitivamente dalla rateazione. Viene quindi introdotta la cosiddetta "dilazione snella", una misura per il sostegno della liquidità di imprese e famiglie, in risposta al rincaro delle materie prime, che offre una maggiore tolleranza da parte degli enti impositori circa le possibilità di rateizzare i debiti già iscritti a ruolo.

Vediamo dunque nel dettaglio tutte le novità e soprattutto quali sono le nuove regole previste in caso di decadenza dal piano di rateazione.

Prima del Decreto Aiuti

Prima dell'introduzione dell'emendamento del Decreto Aiuti, il contribuente era ammesso alla rateazione per importi fino a 60 mila euro, complessivamente, senza la discriminante del singolo carico, direttamente on line, tramite il servizio messo a disposizione sul sito dell'Agenzia Entrate Riscossione - "Rateizza adesso" presente nell'area riservata del contribuente, o in alternativa compilando il modello R1, da inviare a mezzo PEC agli indirizzi preposti.

In tale prospettiva, bastava dichiarare la temporanea situazione di obiettiva difficoltà, senza aggiungere alcuna documentazione e accedendo a un piano ordinario di rateazione per un massimo di 72 rate mensili, pari a 6 anni, con un importo minimo per singola rata di 50 euro, con importo costante o crescente a seconda della preferenza del contribuente.

Importi superiori a 60 mila euro

Con la precedente normativa, per importi superiori a 60 mila euro, il contribuente poteva richiedere la rateazione presentando domanda attraverso specifici indirizzi PEC preposti. In questo caso, però, andava allegata la documentazione comprovante la situazione di difficoltà (il modello ISEE nel caso di persone fisiche o gli indici di bilancio nel caso di soggetti diversi da persone fisiche).

Ricordiamo inoltre che anche nel caso di rateazioni di importi superiori a 60 mila euro, non era concessa una forma di rateazione migliore rispetto a quella prevista per importi inferiori. Insomma, anche per importi molto alti, restavano un massimo di 72 rate, a meno che non si dimostrava, concretamente, di non potere adempiere al piano ordinario di 72 rate.

Solo in questo caso era infatti prevista la possibilità di ottenere un piano di rateazione straordinario, fino a 10 anni, con un massimo di 120 rate.

Decadenza dalla rateazione prima del Decreto Aiuti

Una volta concesso il piano di rateazione, il contribuente decadeva dallo stesso in caso di inadempienza, ovvero mancato pagamento di:

- 18 rate nel caso di piani di rateazione in essere all'8 marzo 2020. Tale previsione riguarda i piani di rateazione in essere al manifestarsi dell'emergenza epidemiologica, quando si decise di agevolare il contribuente concedendo 18 rate di tolleranza prima di decadere dal beneficio della rateazione, pari circa al periodo di restrizioni imposto per contenere l'emergenza causata dal Covid19.
- 10 rate nel caso di piani di rateazione concessi dall'8 marzo 2020 al 31 dicembre 2021. Occorre tenere bene a mente che i carichi affidati alla riscossione in questo periodo temporale furono sospesi, quindi in caso di richiesta di rateazione, si sono previste un massimo di 10 rate prima della decadenza.
- 5 rate nel caso di piani di rateazione concessi dal 1° gennaio 2022.

ATTENZIONE: nella precedente normativa, nel caso di decadenza era possibile accedere nuovamente al piano di rateazione, sia per i debiti oggetto del piano di rateazione decaduto che nel caso di nuovi debiti, solo ed esclusivamente dopo avere regolarizzato l'importo dell'intero ammontare delle rate scadute (per es. 7 rate su 72), calcolate alla data di presentazione della nuova richiesta di rateazione. L'intero importo delle rate salta-

NOVITÀ LEGISLATIVE

LA RATEAZIONE DEI CARICHI

te doveva quindi essere versato in un'unica soluzione. Fatto questo, il contribuente poteva essere ammesso a una nuova rateazione.

La nuova normativa

Come detto, il Decreto Aiuti ha raddoppiato il limite di richiesta di rateazione entro il quale il contribuente può essere ammesso con una semplice dichiarazione di temporanea situazione di obiettiva difficoltà, senza dover fornire alcun tipo di documentazione aggiuntiva. Il Decreto Aiuti, però, NON modifica le condizioni di rateazione: restano invariate le 72 rate, sebbene gli importi siano raddoppiati.

ATTENZIONE: la novità riguardante il comma 1 art. 19 del DPR 602/1973, oltre a innalzare la soglia massima per l'accesso al piano di rateazione a 120 mila euro, introduce anche la frase "per ciascuna rateazione", aprendo così alla concessione di un piano di rateazione per CIASCUN carico affidato alla riscossione pari al limite massimo di 120 mila euro, limite quindi NON più riferito al cumulo complessivo, com'era per la precedente soglia di 60 mila euro.

In altre parole, al contribuente potrà adesso essere concessa più di una rateazione, con un massimo di 120 mila euro per ciascuna richiesta. Ovvero una rateazione per singolo carico inferiore a 120 mila euro.

Superata la soglia di 120 mila euro per ciascun carico, sarà necessario comprovare con appropriata documentazione la propria situazione di temporanea difficoltà economica.

Decadenza dalla rateazione post Decreto Aiuti

Con le novità introdotte dal Decreto Aiuti, il contribuente decade dal piano di rateazione in caso di mancato pagamento di 8 rate, e non più di 5. Vengono quindi concesse ulteriori 3 rate di tolleranza. Inoltre, a differenza dalla precedente disciplina, la decadenza da un piano di rateazione già esistente NON ostacola più la richiesta di un nuovo piano di dilazione, che sarà però circoscritto a carichi differenti da quelli scaduti, contenuti nel precedente piano.

ATTENZIONE: in caso di decadenza dal piano NON sarà più possibile essere riammesso al beneficio della rateazione.

Ricordiamo che prima, in caso di decadenza per mancato pagamento di oltre 5 rate, il contribuente andava nuovamente all'istituto della rateazione regolarizzando le rate scadute e non pagate fino alla richiesta di nuova ammissione di rateazione, pagando l'importo in un'unica soluzione. Adesso, invece, in caso di decadenza NON sarà più possibile adire alla rateazione. L'unica

soluzione per regolarizzare la propria posizione sarà pagare tutto l'importo residuo della rateazione non ancora pagato.

Cosa succede se si salta una rata?

La decadenza, come detto, avviene al mancato pagamento di 8 rate anche non consecutive; l'interruzione nel pagamento delle rate, se non superiori a 8, non influisce sul piano di rateazione. Di fatto le rate successive a quelle omesse non subiscono variazioni né in termini di scadenza né in quanto agli importi già previsti.

Sarà necessario però che in riferimento alle rate omesse e scadute il contribuente si rechi presso un ufficio dell'amministrazione finanziaria al fine di conteggiare gli eventuali ulteriori interessi dovuti. La richiesta dovrà essere effettuata per ciascuna rata omessa e scaduta.

Inoltre, tenuto conto che la richiesta di rateazione deve soddisfare la condizione dell'importo minimo di ciascuna rata di almeno 50 euro, nel caso di carichi molto piccoli e piani di rateazione di poche rate (per es. 200 euro in quattro rate), si evidenzia che nulla varia. Rimane anche in essere la condizione di decadenza al superamento di 8 rate non pagate, anche non consecutive, dell'intero piano di rateazione.

Introduzione delle nuove regole

Le nuove regole si applicano esclusivamente alle richieste di rateazione presentate dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del Decreto Aiuti.

Luci e ombre (e qualche accortezza)

A nostro modesto avviso, questo provvedimento presenta luci e ombre e necessita di qualche accortezza. Di fatto, sebbene sia concessa una maggiore tolleranza nella rateazione, occorre tenere ben presente che il contribuente, una volta decaduto dal piano di rateazione, NON sarà più ammesso.

Appare doveroso riflettere su tale ostacolo e sugli importi delle rateazioni. Infatti, tenuto conto che gli importi in rateazione aumentano fino a 120 mila euro per ogni singolo carico, ma che resta ammesso un massimo di 72 rate, questo comporta un importo mensile più pesante della rata in scadenza.

Detto questo, la strategia migliore da seguire sembrerebbe essere quella di rateizzare ogni singolo carico con singola rateazione, e non inglobare in un'unica soluzione più carichi, in modo da rateizzare somme inferiori e anche, in caso di decadenza di una singola rateazione, potere continuare a pagare gli altri carichi in forma rateale, senza dovere affrontare, tutti insieme, importi decisamente più difficili da gestire.

NOVITÀ LEGISLATIVE

L'IMPOSTA DI SOGGIORNO PER QUEST'ANNO, LA COMUNICAZIONE PER GLI ANNI 2020 E 2021 È PROROGATA FINO AL 30 SETTEMBRE

di Sue Hellen Alessio

Con il decreto del 29 aprile 2022, il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha approvato il modello della comunicazione relativa all'imposta di soggiorno riscossa dalle strutture alberghiere ed extralberghiere che svolgono l'attività nel territorio nazionale. Sono state anche rese note le relative istruzioni. Per questo adempimento, inizialmente la scadenza era prevista per il 30 giugno 2022, ma tenuto conto che il decreto è stato approvato solo in data 29 aprile, il termine è stato prorogato al 30 settembre. **Attenzione però, la proroga è valida solo per quest'anno. Dal 2023, il termine di scadenza per l'invio della comunicazione resterà fissato al 30 giugno successivo all'anno di imposta di riferimento.**

In via eccezionale: due anni in uno

In particolare, per quello che riguarda quest'anno si ha un'ulteriore eccezione: l'operatore dovrà procedere alla compilazione della dichiarazione per l'imposta riscossa relativa agli anni 2020 e 2021, in quanto entro la data del 30 settembre 2022 è previsto un unico invio per entrambi i periodi di imposta.

Che cos'è l'imposta di soggiorno

L'imposta di soggiorno è un tributo locale disciplinato dall'art. 4 del d.lgs. n. 23/2011. Pertanto ogni Comune, Provincia o località turistica o città d'arte potrà disciplinare l'importo e la riscossione del tributo in forma autonoma.

Le strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere che incassano l'imposta per le locazioni brevi o per i soggiorni turistici, devono provvedere alla presentazione della dichiarazione in formato elettronico attraverso la piattaforma messa a disposizione dall'Agenzia delle Entrate. I soggetti interessati possono delegare anche un intermediario abilitato.

Si evidenzia che tale adempimento differisce dalla compilazione delle comunicazioni previste mensilmente, trimestralmente o annualmente ai Comuni di riferimento. Sebbene l'adempimento sembri essere una duplicazione dei dati già comunicati al Comune, solitamente entro la data del 31 marzo dell'anno

successivo, queste rappresentano due adempimenti distinti e separati.

Vediamo dunque nel dettaglio il modello e le sue istruzioni di compilazione.

ATTENZIONE: come detto l'imposta di soggiorno è disciplinata a livello comunale ma, in linea generale, i soggetti tenuti alla riscossione dell'imposta sono tenuti al versamento di questa entro il 16 maggio dell'anno solare successivo a quello di riferimento. Questo versamento può essere effettuato, a seconda delle indicazioni del Comune di riferimento, a mezzo di bollettino postale, bonifico bancario, Pago PA o anche tramite Modello F24. Ciascun Comune inoltre accerta e sanziona in maniera differente il mancato, insufficiente od omesso versamento dell'imposta. Per esempio alcuni Comuni ammettono il ravvedimento operoso, altri prevedono sanzioni di diversa entità.

Modalità e termini di presentazione

La dichiarazione va trasmessa in via telematica all'Agenzia delle Entrate, utilizzando il modello che presentiamo in queste stesse pagine. Normalmente va fatto entro il 30 giugno di ciascun anno ma in via eccezionale, solo per quest'anno, entro il 30 settembre. Come già accennato, solo per quest'anno, la dichiarazione dovrà essere presentata oltre che per l'anno di imposta 2021 anche per l'anno di imposta 2020.

La comunicazione potrà essere presentata direttamente dall'interessato nel caso in cui questo sia in possesso di credenziali Agenzia delle Entrate o in alternativa di SPID, CNS o CIE, o anche conferendo delega a un intermediario abilitato.

Una volta avvenuta la trasmissione, alla sezione "ricevute" del portale Agenzia delle Entrate l'utente potrà scaricare apposita ricevuta di protocollazione e di invio, attestante la corretta ricezione della comunicazione.

La relativa ricevuta di presentazione e protocollazione sarà a disposizione dell'utente senza limiti di tempo, sarà quindi scaricabile e consultabile in qualunque momento, anche a distanza di tempo.

La compilazione del modello

Per prima cosa ricordiamo che nella compilazione del modello gli importi in euro andranno tutti arrotondati per unità: nel caso di frazione di euro uguale o superiore a 50 centesimi, questa andrà arrotondata

NOVITÀ LEGISLATIVE

L'IMPOSTA DI SOGGIORNO

per eccesso; per importi inferiori a 50 centesimi, l'arrotondamento sarà per difetto.

Tipologia di dichiarazione

Possono essere presentate diverse tipologie di dichiarazioni:

- "nuova dichiarazione", nel caso di prima comunicazione (in questo caso non occorre indicare nulla);
- "dichiarazione sostitutiva", nella prima casella di questa sezione va indicata la lettera "S". Questa scelta va operata se si deve trasmettere nuovamente una dichiarazione già inviata, a causa ad esempio di un'integrazione o rettifica (in questi casi occorre ritrasmettere integralmente la comunicazione con la correzione, indicando appunto che si tratta di una dichiarazione sostitutiva);
- "dichiarazione multipla", tale opzione va scelta se non è possibile presentare per intero la propria posizione su un unico modello e che sia quindi necessario inviare più dichiarazioni. A seguito del primo invio, in cui si deve indicare "nuova dichiarazione", gli invii successivi devono recare l'indicazione della lettera "M" per "dichiarazione multipla". In questo caso, nei due riquadri a destra del primo, vanno indicati i numeri progressivi di invio e il numero totale degli invii effettuati.

Individuazione del Comune e del dichiarante



Il campo va compilato con l'indicazione del Comune di riferimento e il relativo codice catastale, reperibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate al presente link <https://bit.ly/3BSNuMj>

Per quello che riguarda la "tipologia del dichiarante" occorre barrare il campo in base al ruolo svolto da chi opera la dichiarazione. In particolare, il campo "dichiarante diverso da gestore della struttura ricettiva" va compilato nel caso in cui il dichiarante sia ad esempio il curatore fallimentare o l'erede del soggetto tenuto al versamento dell'imposta.

Va barrata la casella "intermediario" nel caso in cui la dichiarazione venga trasmessa dall'intermediario per conto del richiedente. Si ricorda inoltre che nel caso di invio da parte di un intermediario, lo stesso deve essere preventivamente delegato alla consultazione del "Cassetto fiscale" dell'Agenzia delle Entrate o al servizio di "consultazione e acquisizione delle fatture elettroniche o dei loro duplicati informatici" sul portale "Fatture e corrispettivi".

Dati del gestore/mediatore della locazione della struttura ricettiva

Una volta compilato il riquadro relativo al "gestore/mediatore della locazione della struttura ricettiva",

l'utente dovrà indicare se trattasi di persona fisica o soggetto diverso dalla persona fisica. Nel caso di un dichiarante diverso dal gestore/mediatore della struttura ricettiva, dovrà essere compilato l'apposito quadro.

Firma della dichiarazione

In tale riquadro dovrà essere barrato il campo "presa di responsabilità", a sottolineare la veridicità dei dati indicati e trasmessi nella dichiarazione. La dichiarazione dovrà essere sottoscritta, a pena di nullità, dal gestore della struttura ricettiva, dal mediatore della locazione o dal legale rappresentante dell'ente dichiarante.

Impegno alla presentazione telematica

La casella dovrà essere compilata nel caso in cui la dichiarazione venga trasmessa da un intermediario. Dovrà essere quindi indicato il codice fiscale dell'intermediario e il relativo numero di abilitazione.

Riservato all'intermediario

Anche questo riquadro va compilato nel caso in cui la dichiarazione venga trasmessa da un intermediario. Il riquadro "soggetto che ha predisposto la dichiarazione" dovrà essere barrato nel caso in cui è stato l'intermediario stesso a compilare la dichiarazione per conto del contribuente. Questa casella non dovrà essere barrata nel caso in cui invece sia stato il contribuente in prima persona a compilare la dichiarazione e l'intermediario abbia proceduto solo e semplicemente all'invio telematico.

Dati della Struttura ricettiva

Tale riquadro va compilato con i dati che si riferiscono alla struttura oggetto della presente dichiarazione. Nel caso di più strutture in un medesimo Comune, dovranno essere compilati tanti quadri per quante sono le strutture site nel Comune. Andrà quindi indicato il nome della struttura e l'indicazione se trattasi di struttura ricettiva commerciale o meno.

ATTENZIONE: ricordiamo che per quello che riguarda il soggetto privato, che svolge attività di locazione turistica presso un proprio immobile, questa non viene considerata attività commerciale, ma anche in questo caso c'è l'obbligo di riscossione – e successivo versamento – dell'imposta di soggiorno.

ATTENZIONE: in caso di dubbio se la propria attività sia o meno da considerarsi commerciale-imprenditoriale, poiché la disciplina è a livello comunale, consigliamo di informarsi presso il proprio Comune di riferimento.

Nel caso di struttura ricettiva commerciale andrà indicato il relativo codice ATECO, con l'indicazione del codice fiscale e della partita IVA relativa.

NOVITÀ LEGISLATIVE

L'IMPOSTA DI SOGGIORNO

ATTENZIONE: il campo codice ATECO dovrà essere **OBBLIGATORIAMENTE** compilato, pertanto consigliamo all'utente di reperire preventivamente tale dato, che sarà presente nella propria dichiarazione di inizio attività comunicata all'Agenzia delle Entrate in sede di apertura della partita IVA. In caso di dubbi, è possibile consultare l'elenco completo dei codici ATECO esistenti all'indirizzo web: <https://www.istat.it/it/archivio/17888>



Andranno poi indicati i dati relativi all'ubicazione della struttura e i recapiti della stessa con indicazione dell'indirizzo mail (PEC, ove esistente).

Le indicazioni per trimestre

I campi successivi fanno riferimento ai trimestri di ciascun anno di imposta. Dovranno essere compilati per i soli periodi corrispondenti a quelli in cui la struttura ha operato. Ricordiamo infatti che nel caso in cui si tratti di struttura stagionale, dovranno essere compilati solo i trimestri in cui la struttura ha effettivamente operato.

- Il campo "Imposta applicata a notte" dev'essere sempre compilato, in caso contrario il software di compilazione restituirà un segnale di errore e la comunicazione non potrà essere trasmessa. Se nel trimestre di interesse sono state applicate più tariffe, si possono riportare fino a tre tariffe diverse, separate da un punto e virgola.
- Il campo "Imposta ridotta applicata a notte" de-

v'essere compilato nel caso in cui il Comune abbia previsto una riduzione dell'imposta. Se nel trimestre di interesse sono state applicate più tariffe, si possono riportare fino a tre tariffe diverse, separate da un punto e virgola e scritte nello stesso ordine di quelle indicate nel campo precedente.

- Il campo "Numero presenze a tariffa ordinaria" dev'essere sempre compilato. Se nel campo "Imposta applicata a notte" sono state applicate più tariffe, occorre indicare le relative presenze suddivise per tariffa, separate da un punto e virgola, rispettando l'ordine di inserimento già utilizzato.
- Il campo "Numero presenze esenti dall'imposta" dev'essere compilato nel caso in cui il Comune ha previsto un'esenzione.
- Il campo "Numero presenze cui spetta la riduzione" dev'essere sempre compilato nel caso in cui il Comune ha previsto una riduzione dell'imposta. Se nel campo "Imposta ridotta applicata a notte" sono state applicate più tariffe, occorre indicare le relative presenze suddivise per tariffa rispettando l'ordine di inserimento già utilizzato.

Terminata la compilazione di tutti i campi di cui sopra, nel caso di più strutture nel medesimo Comune potrà essere inserita, in un nuovo quadro, una nuova struttura ricettiva. In questo caso occorre fare attenzione al numero progressivo della struttura.

Riquadro versamenti

Il riquadro dev'essere sempre compilato, seguendo le informazioni richieste. Il campo "Estremi del/dei versamenti/o" non deve essere obbligatoriamente com-

DICHIARAZIONE IMPOSTA DI SOGGIORNO	
ANNO D'IMPOSTA _____	
TIPOLOGIA DI DICHIARAZIONE	_____
INDIVIDUAZIONE DEL COMUNE E DEL DICHIARANTE	Comune: _____
DATI DEL GESTORE/MEDIATORE DELLA LOCALIZZAZIONE DELLA STRUTTURA RICETTIVA	Indirizzo di via: _____ Città/Località: _____ CAP: _____
PERSONE FISICHE	Cognome: _____ Nome: _____ Data di nascita: _____ Sesso: _____ Indirizzo di via: _____ Città/Località: _____ CAP: _____
SOGGETTI DIVERSI DALLE PERSONE FISICHE	Indirizzo di via: _____ Città/Località: _____ CAP: _____
DICHARANTE DIVERSO DAL GESTORE/MEDIATORE DELLA STRUTTURA RICETTIVA	Indirizzo di via: _____ Città/Località: _____ CAP: _____
FIRMA DELLA DICHIARAZIONE	_____
IMPEGNO ALLA PRESENTAZIONE TELEMATICA	_____
RISERVA ALL'INTERMEDIARIO	_____

CODICE FISCALE _____	
DATI DELLA STRUTTURA RICETTIVA	Indirizzo: _____ Città/Località: _____ CAP: _____
PERIODO PRIMO TRIMESTRE	Imposta applicata a notte: _____ Imposta ridotta applicata a notte: _____ Numero presenze a tariffa ordinaria: _____ Numero presenze esenti dall'imposta: _____ Numero presenze cui spetta la riduzione: _____
PERIODO SECONDO TRIMESTRE	Imposta applicata a notte: _____ Imposta ridotta applicata a notte: _____ Numero presenze a tariffa ordinaria: _____ Numero presenze esenti dall'imposta: _____ Numero presenze cui spetta la riduzione: _____
PERIODO TERZO TRIMESTRE	Imposta applicata a notte: _____ Imposta ridotta applicata a notte: _____ Numero presenze a tariffa ordinaria: _____ Numero presenze esenti dall'imposta: _____ Numero presenze cui spetta la riduzione: _____
PERIODO QUARTO TRIMESTRE	Imposta applicata a notte: _____ Imposta ridotta applicata a notte: _____ Numero presenze a tariffa ordinaria: _____ Numero presenze esenti dall'imposta: _____ Numero presenze cui spetta la riduzione: _____
VERSAMENTI	Estremi del/dei versamenti: _____ Importo versamenti (comprensivo di imposte): _____
ANNOVAZIONI GENERALI	_____

NOVITÀ LEGISLATIVE

L'IMPOSTA DI SOGGIORNO

pilato. Nel campo possono essere inseriti i riferimenti dei versamenti effettuati al Comune nell'arco di tutti i trimestri e relativi alle strutture oggetto della dichiarazione.

Il campo "Importo annuale (cumulativo) versato al Comune" dev'essere sempre compilato. L'importo deve essere cumulativo, relativo all'intero anno indicato nella dichiarazione e a tutte le strutture presenti nella dichiarazione. L'importo deve essere effettuato con arrotondamento all'euro, per eccesso in caso di importi uguali o superiori a 50 centesimi, per difetto nel caso di importi inferiori a 50 centesimi.

ATTENZIONE: se il dichiarante compila una "dichiarazione multipla", il riquadro versamenti sarà compilato solo nell'ultimo invio e i dati dovranno essere complessivamente riferiti anche agli invii precedentemente effettuati.

Annotazioni generali

La compilazione di questo riquadro non è obbligatoria. Qui si possono annotare informazioni riferibili non necessariamente a un trimestre in particolare. A titolo esemplificativo, si può riportare il caso in cui il Comune ha fissato per un trimestre più di tre tariffe ordinarie, le quali non possono essere indicate nel

relativo campo "Imposta applicata a notte", che può contenere solo fino a tre diversificazioni.

Il medesimo riquadro potrà inoltre essere utilizzato per specificare la categoria di esenzione/riduzione applicata, come ad esempio l'esenzione/riduzione per minori, soggetti che assistono i degenti ricoverati presso strutture sanitarie del territorio, persone con disabilità e i loro accompagnatori, oltre che il relativo numero di presenze beneficate.

Si sottolinea che la dichiarazione trasmessa può essere oggetto di interrogazioni e stampa, selezionando la voce "Le tue dichiarazioni", una volta effettuato l'accesso al Portale integrato dei servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate ed essere entrati nell'applicazione "Imposta di soggiorno".

Si ricorda che la consultazione della dichiarazione trasmessa sarà resa disponibile all'utente il cui codice fiscale è presente come "Codice fiscale" nella sezione "dati gestore/mediatore della locazione della struttura ricettiva" o come "codice fiscale del sottoscrittore" nella sezione "dichiarante diverso dal gestore/mediatore della struttura ricettiva" o come "codice fiscale intermediario" presente nella sezione "impegno alla presentazione telematica".

NOVITÀ LEGISLATIVE

2035: DIESEL E BENZINA ADDIO

di Sergio Merlina

Le emissioni dei veicoli a motori sono tra le cause più importanti della gravissima crisi climatica del nostro pianeta. L'Unione Europea, seppure con le difficoltà di essere solo un'unione politica tra governi e non uno stato federale, ha in campo diversi piani di azione in materia. Il più ambizioso di questi piani è rappresentato dal Fit for 55: 13 iniziative e azioni per ridurre le emissioni di CO₂ del 55% entro il 2030 e raggiungere la cosiddetta neutralità carbonica nel 2050. Di fatto l'Unione Europea è la terza produttrice mondiale di CO₂, e il settore dei trasporti, da solo, è responsabile di un quarto di tutte le emissioni ed è anche l'unico settore che dal 1990 al 2019 ha aumentato, invece di diminuire, le sue emissioni: +30%.

Un progetto articolato

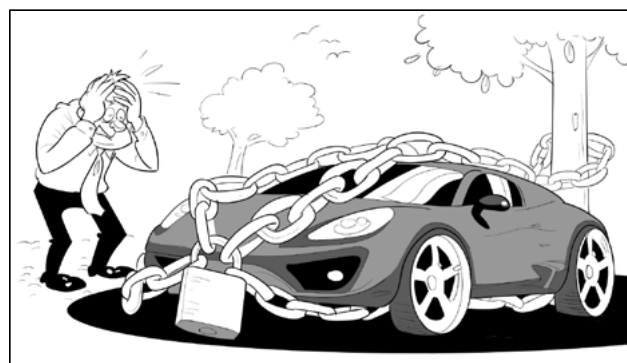
Tra le misure più rilevanti del Fit for 55 troviamo la revisione del sistema di scambio delle emissioni inquinanti (ETS), l'aumento dell'utilizzo delle energie rinnovabili al 40%, l'aumento dell'efficienza energetica degli edifici, con una riduzione del consumo di energia del 36% entro il 2030 e, per quanto riguarda l'oggetto del presente articolo, il divieto di commercializzazione di auto e veicoli commerciali leggeri a benzina, diesel e con motori a combustione interna dal 2035.

Tale divieto è contenuto nelle modifiche al regolamento (UE) 2019/631, approvate in via definitiva il 29 giugno 2022 dal Consiglio dei Ministri dell'Ambiente dei Paesi UE.

All'interno del regolamento è stato inserito il comma 5bis dell'art 1, il quale prevede che, entro il 2030, i valori emissivi medi dovranno scendere del 55% per le auto e del 50% per i furgoni rispetto ai parametri di riferimento (rispettivamente, 95 e 147 g CO₂/km) ed entro il 2035 questa percentuale dovrà salire al 100%.

La consapevolezza che non c'è più tempo

"Oggi presentiamo una strategia con la quale raggiungere i nostri obiettivi climatici, che non sono solo un impegno politico, sono ormai un obbligo giuridico. Cambiamenti di questo tipo non sono mai facili. Molti diranno che dobbiamo fare meno



e più lentamente. Ma nella situazione in cui versa il nostro pianeta fare meno significa non fare nulla, e non possiamo permettercelo" ha dichiarato nella conferenza stampa di presentazione delle misure la presidente della Commissione Europea Ursula Von Der Leyen.

Solo i veicoli nuovi

Il divieto riguarda però solo i veicoli di nuova produzione e non i veicoli inquinanti già venduti sino al 2035, che potranno continuare a circolare. Le modifiche al regolamento prevedono poi una serie di obblighi in capo alle istituzioni europee per verificare l'avanzamento dei progressi.

In particolare l'art. 14 bis del regolamento stabilisce l'obbligo in capo alla Commissione di presentare, entro il 2025 e successivamente ogni due anni, "una relazione sui progressi compiuti verso una mobilità a emissioni zero nei trasporti su strada". In tali relazioni la Commissione ha facoltà di decidere modifiche e integrazioni al programma al fine di raggiungere l'obiettivo della neutralità carbonica.

La questione più rilevante discussa al tavolo delle trattative tra i Ministri dell'Ambiente europei riguarda i cosiddetti e-fuel, ovvero i carburanti alternativi. Alcuni di questi carburanti sono prodotti da cereali o olii vegetali, ma in ballo c'è anche l'idrogeno, che può rappresentare un punto di svolta per i trasporti di grandi dimensioni, come camion, navi, treni e aerei, permettendo di abbattere sensibilmente le emissioni inquinanti anche di questo tipo di trasporti (al momento senza reali possibilità alternative rispetto ai combustibili fossili).

Chiudiamo infine con un cenno al cosiddetto emendamento "salva Ferrari", che consentirà ai piccoli produttori di veicoli di lusso di continuare a produrre i propri veicoli fino al 2040.

NOVITÀ LEGISLATIVE

LA COSTRUZIONE DELL'ASCENSORE CONDOMINIALE È LEGITTIMA ANCHE SE RIDUCE LE AREE COMUNI

Il tema dei lavori condominiali è da sempre oggetto di grandi contenziosi. Negli ultimi anni è diventata di grande attualità la questione della costruzione ex novo di ascensori in palazzi sprovvisti, in parte per la vetustà degli edifici (in special modo nei grandi centri urbani) ma anche per l'innalzamento della aspettativa di vita e dell'età media dei condòmini all'interno degli stessi. L'eliminazione delle barriere architettoniche e la costruzione degli ascensori rappresentano, quindi, oltre che obblighi giuridici e morali, opportunità di rivalutazione degli immobili e di aumento della qualità della vita all'interno del condominio. Tutto ciò ha ovviamente un costo. Vediamo meglio...

Costi economici e problemi di spazio

Non parliamo solo di un costo economico, dato dai lavori iniziali per la costruzione ex novo e dalla manutenzione periodica necessaria, ma anche, spesso, dei costi in termini di spazi da sacrificare.

In particolare, un ascensore può eliminare un androne condominiale, una terrazza o un locale comune, ridurre il dimensionamento delle scale o anche, in casi particolari, ridurre le singole unità immobiliari dei condòmini (in quanto a luminosità e/o panorama).

In questi casi possono verificarsi dissidi tra la maggioranza dei condòmini che è favorevole alla costruzione dell'impianto, mentre i contrari sono, ad esempio, i proprietari degli appartamenti al piano terra o degli appartamenti i cui balconi o terrazze confinano con il vano in cui viene costruito l'ascensore, ma può accadere anche il caso contrario, ovvero quello in cui, non essendovi una maggioranza di condòmini favorevoli ai lavori, uno o alcuni condòmini richiedano di installare, a proprie spese, l'impianto di ascensore per eliminare, o quantomeno ridurre, le difficoltà di accesso agli immobili dei piani superiori.

La prevalenza dell'interesse generale

Numerose sentenze nel tempo hanno dato prevalenza all'interesse generale alla costruzione dell'ascensore, sui minimi disagi che potrebbero derivare ai singoli condòmini, o sulla sottrazione all'uso di parti comuni dell'edificio. La recentissima sentenza oggi in commento, aggiunge un ulteriore tassello

relativamente alla ipotesi di costruzione di ascensore in mancanza di maggioranza condominiale.

Il caso in esame

Due donne, proprietarie di un appartamento al terzo piano di un condominio, chiedevano l'autorizzazione a quest'ultimo di poter costruire, a proprie spese, un ascensore nella tromba delle scale, utilizzando anche una parte delle scale attigue, riducendone la dimensione. L'assemblea condominiale negava il permesso sostenendo che non vi fosse beneficio nel sottrarre lo spazio della tromba delle scale in termini di aria e luminosità e che, inoltre, la riduzione delle scale fosse vietata dalla legge.

I giudici di primo e di secondo grado dichiaravano il diritto delle condomine all'installazione dell'ascensore. In particolare, a fronte dell'installazione di un ascensore, sia pure di dimensioni estremamente ridotte e non in grado di rimuovere in modo completo le barriere architettoniche, era ammissibile ridurre la larghezza delle scale. La Suprema Corte di Cassazione, con la sentenza del 14 giugno 2022 n. 19087 ha confermato la sentenza della Corte d'Appello di Roma precedentemente investita della questione.

Il parere della Cassazione

Sostiene la Suprema Corte che l'installazione di un ascensore su area comune funzionale allo scopo di eliminare delle barriere architettoniche (o comunque di agevolare l'accesso alle proprie abitazioni), trattandosi di un diritto fondamentale che prescinde dall'effettiva utilizzazione, conferisce legittimità all'intervento innovativo. Infatti, l'interesse all'installazione, nonostante il dissenso di alcuni condòmini, è funzionale al perseguimento di finalità non limitabili alla sola tutela delle persone versanti in condizioni di minorazione fisica, ma individuabili anche nell'esigenza di migliorare la fruibilità dei piani alti dell'edificio da parte dei rispettivi utenti.

La Suprema Corte prendeva posizione anche con riferimento alla questione della dimensione delle rampe di scale invocata dai condòmini dissenzienti per bloccare i lavori, affermando che, essendo i lavori di costruzione dell'ascensore funzionali alla riduzione delle barriere architettoniche non sussisteva alcun obbligo inderogabile sulla dimensione minima delle scale, potendo essere decisa autonomamente in sede di progettazione tecnica. (S.M.)

NOVITÀ LEGISLATIVE

LUCE, ACQUA E GAS QUALI SONO LE RESPONSABILITÀ DEL PROPRIETARIO DI CASA SE IL TITOLARE DELLE UTENZE NON PAGA?

di Roberto Ferranti

Una recente sentenza della Corte di Appello di Messina offre l'opportunità di chiarire una questione che è sempre stata assai controversa tra i giudici di merito, e che ha trovato una soluzione (ancora non del tutto condivisa) nelle decisioni della Corte di Cassazione al cui esame daremo ugualmente corso.

La questione giuridica

La questione può essere così riassunta: a fronte di un soggetto che è titolare del diritto di proprietà su di un immobile, altro soggetto (talvolta un parente del proprietario, come nel caso esaminato dalla sentenza che commenteremo; talaltra un inquilino, o un comodatario) stipula un contratto di fornitura di acqua potabile (ma il discorso non cambia se si tratta di fornitura di energia elettrica, o gas, o altro servizio consimile quale il telefono, il tele-riscaldamento etc...); successivamente, lo stipulante il contratto di fornitura non paga le relative bollette, accumulando una consistente morosità, e il fornitore del servizio procede al recupero della morosità nei confronti non solo del soggetto che ha stipulato il contratto di fornitura del servizio, bensì anche del proprietario dell'immobile, ritenendolo responsabile in solido con lo stipulante.

In altri casi (ma la questione, sostanzialmente, non cambia) il fornitore del servizio procede al distacco per morosità e, allorché venga richiesto di stipulare un nuovo contratto (da parte del proprietario dell'immobile, che abbia finalmente ripreso la disponibilità dello stesso; oppure da parte di un nuovo inquilino), ebbene il fornitore del servizio si rifiuta di procedere alla stipula di un nuovo contratto di fornitura (con un nuovo soggetto, ma sempre riferito a quell'immobile) fintanto che non sia stata sanata la morosità delle precedenti bollette insolute, così, di fatto, pretendendo che il nuovo stipulante (o il proprietario dell'immobile) proceda al pagamento del debito accumulato dal precedente contraente.

La decisione giudiziaria

Un'azienda comunale di fornitura del servizio di acqua potabile chiedeva e otteneva un decreto ingiuntivo di pagamento al Tribunale di Messina

nei confronti della proprietaria dell'appartamento che aveva beneficiato della fornitura di acqua, nonché nei confronti dei due soggetti che, con due distinti e successivi contratti, avevano chiesto e ottenuto la somministrazione dell'acqua potabile nell'appartamento da essi, nel tempo, abitato.

La proprietaria dell'appartamento proponeva opposizione al decreto ingiuntivo, ma essa veniva respinta sul presupposto che la stessa proprietaria, nell'anno 2013, aveva comunicato alla azienda somministrante di essere divenuta proprietaria (peraltro, oltre venti anni prima) dell'immobile, e inoltre aveva dichiarato di aver preso atto che gli occupanti dell'immobile (e contraenti del servizio) avevano accumulato una consistente morosità nel pagamento delle bollette.

Proponeva appello la proprietaria dell'appartamento, lamentando il fatto che il Tribunale non aveva considerato il fatto che uno degli effettivi utilizzatori della fornitura, in effetti, aveva riconosciuto l'esistenza del debito e ne aveva chiesto la rateizzazione, e che solo tale soggetto, quale conduttore dell'immobile concessogli in locazione, sarebbe stato tenuto al pagamento della fornitura dell'acqua potabile, e non anche essa locatrice che non aveva direttamente fruito di quella fornitura; lamentava inoltre la proprietaria che la gran parte del credito per le bollette non pagate era assai risalente nel tempo, sicché doveva riconoscersi la maturazione della prescrizione del credito.

La risposta della Corte di Appello

La Corte di Appello di Messina, invero, accoglieva il gravame della proprietaria dell'immobile: affermava che pacificamente, per averlo ammesso e confermato tutte le parti, la proprietaria dell'immobile non era mai stata intestataria dell'utenza idrica, ossia non aveva mai stipulato un contratto per la fornitura dell'acqua potabile.

Invero, la Corte di Appello riteneva che il contratto di fornitura di acqua potabile dovesse essere ricondotto nell'ambito del contratto di somministrazione (disciplinato dagli artt. 1559 e seguenti del Codice Civile), come ormai riconosciuto anche dalla Corte di Cassazione (da ultimo, con ordinanza della Sezione 3^a, n. 17097 del 26.5.2022); inoltre, nel caso di soggetto privato, che sia subentrato alle amministrazioni pubbliche nella erogazione dei servizi

NOVITÀ LEGISLATIVE

LUCE, ACQUA E GAS

di fornitura, non è indispensabile che il contratto di somministrazione rivesta la forma scritta, come invece reso necessario dalle norme in materia di contabilità di Stato allorché una delle parti sia un soggetto pubblico.

Se dunque trattasi di un contratto di somministrazione, tale contratto genera obbligazioni unicamente a carico dei soggetti che lo abbiano stipulato (ossia, la società erogatrice del servizio di fornitura e il soggetto che abbia richiesto l'erogazione) e non anche nei confronti del proprietario dell'immobile (nel caso in cui questi non sia, ovviamente, il richiedente del servizio) per il solo fatto che il servizio consista nell'allaccio di quell'immobile alla rete idrica.

In effetti, solo chi ha richiesto la fornitura del servizio può essere dichiarato tenuto al pagamento di quanto quell'utenza abbia in concreto consumato, e ciò indipendentemente dal fatto che il contraente abbia o meno fruito personalmente del servizio apprestato.

Per tale motivo è stato accolto l'appello della proprietaria dell'appartamento, poiché costei ha sempre sostenuto (e su ciò ha dovuto convenire anche l'impresa erogatrice del servizio) di non avere mai stipulato alcun contratto di fornitura del servizio idrico in favore del proprio immobile, servizio invece richiesto, nel tempo, dai due soggetti che si erano succeduti (l'ultimo quale conduttore) nella detenzione dell'appartamento.

Le ragioni della sentenza

Secondo la Corte di Appello, poi, il fatto che la proprietaria dell'immobile avesse, in un dato momento, comunicato alla impresa erogatrice del servizio di essere subentrata nella proprietà dell'immobile, e di avere preso atto della sussistenza di una morosità nel pagamento dei consumi di acqua, in nulla poteva essere assimilato alla domanda di subentrare nel contratto di fornitura del servizio idrico, che, dunque, era rimasto in capo ai due soggetti che avevano avuto, nel tempo, la detenzione dell'immobile e che avevano stipulato due successivi contratti di fornitura con l'ente erogatore.

La presa d'atto, da parte della proprietaria, dell'esistenza del debito maturato nell'ambito del preesistente rapporto tra l'ente erogatore e il precedente intestatario dell'utenza, non può costituire una ricognizione di debito, non costituisce autonoma fonte di obbligazione né ha alcun effetto vincolante nei confronti della pro-

prietaria dell'immobile in mancanza di un pregresso rapporto fondamentale tra la medesima e l'azienda erogatrice: e invero, come è pacifico in giurisprudenza e in dottrina, per esservi una valida ricognizione di debito occorre che il debito sussistesse al momento della dichiarazione ricognitiva (così Cass. n. 2091/2022), posto che la dichiarazione di ricognizione si configura come un'astrazione meramente processuale della *causa debendi* (ossia della ragione del debito), che ha la sola funzione di sollevare dall'onere della prova il titolare del credito, ma che non può costituire autonoma fonte dell'obbligazione, posto che l'esistenza del rapporto fondamentale si presume fino a prova contraria, ma deve pur esserci per la validità della ricognizione: nel caso in esame, invece, è pacifico tra le parti che non vi era mai stato un valido contratto di fornitura tra la proprietaria dell'immobile e l'ente erogatore.

Per queste ragioni, la Corte di Appello di Messina ha revocato il decreto ingiuntivo e ha condannato l'ente erogatore al pagamento in favore della proprietaria delle spese del doppio grado (in Tribunale e in Appello) di giudizio.

Raccomandazioni pratiche

Nella pratica quotidiana, per incuria o per numerose altre ragioni, accade di frequente che il proprietario dell'immobile mantenga in capo a sé la titolarità delle bollette (non solo dell'acqua, ma anche della fornitura di gas e/o elettricità), anche quando conceda l'immobile in locazione a terzi, con il rischio, come abbiamo visto, che l'inquilino possa rimanere moroso (non solo dei canoni di locazione) delle bollette per la fornitura dei servizi all'immobile, determinando così un danno ancor maggiore al proprietario.

Oppure può capitare che un inquilino, che abbia a cessare il proprio rapporto locativo relativamente a un immobile, non si curi di disdettare le utenze a proprio nome, con il rischio di essere chiamato a pagare le bollette invece di colui che gli sarà subentrato nella detenzione dell'immobile e che non abbia volturato a proprio nome le utenze.

Un minimo di attenzione e di cura eviterà possibili contenziosi giudiziari: come dicevano i giuristi romani *iura vigilantibus succurrunt* (ossia, l'ordinamento giuridico viene in aiuto di colui che sia stato un minimo accorto nella gestione delle proprie cose).

NOVITÀ LEGISLATIVE

IL NUOVO PROCESSO TRIBUTARIO MAGISTRATI A TEMPO PIENO, RIDUZIONE DEI TEMPI DI GIUDIZIO, MINI-ROTTAMAZIONE DELLE CARTELLE

di Roberto Ferranti

A distanza di trent'anni, lo scorso 9 agosto la Camera dei Deputati ha approvato una significativa riforma del processo tributario (decreto legislativo n. 545 del 1992), ed uno strumento deflattivo delle pendenze dei procedimenti tributari in Cassazione: la legge di riforma, al momento in cui andiamo in stampa, è ancora in attesa di essere pubblicata in Gazzetta Ufficiale, ma siamo già in grado di dare ai nostri lettori le prime anticipazioni.

Magistrati tributari a tempo pieno

La riforma più significativa è l'istituzione di una giurisdizione tributaria affidata in via esclusiva a magistrati tributari professionali a tempo pieno, assunti tramite concorso pubblico per esami, così abbandonando il reclutamento di magistrati "onorari" che sinora hanno svolto le proprie funzioni in via non esclusiva: costoro rimarranno in servizio, a loro domanda e salvo dimissioni, sino al raggiungimento dell'età massima per la cessazione dall'incarico, ridotta da 75 a 70 anni di età, a decorrere dal 1° gennaio 2023.

Il nuovo organico dei magistrati tributari viene fissato in 450 unità presso le commissioni di primo grado e in 126 unità presso le commissioni di appello (a fronte dei circa 2.900 giudici onorari, "a tempo parziale", in servizio attualmente). Da questo si prevede un reclutamento per concorso di circa 70 nuovi magistrati tributari per ciascuno dei prossimi anni sino al 2030, e un trasferimento dal precedente ruolo in "esaurimento" al nuovo ruolo definitivo di 100 magistrati già in servizio, ma limitatamente alle categorie di giudici ordinari, amministrativi, contabili o militari, non collocati in quiescenza, che alla data dell'entrata in vigore della legge di riforma non abbiano già compiuto 60 anni di età e siano presenti da almeno cinque anni nel ruolo unico.

Vengono modificati i criteri per la nomina dei presidenti delle commissioni tributarie e dei relativi presidenti di sezione, posizioni riservate in via esclusiva ai nuovi magistrati professionali, ovvero, sino a esaurimento, tra i membri ancora in servizio dei magistrati ordinari, amministrativi, contabili o militari, in servizio o a riposo (con esclusione, quindi, dai posti direttivi, delle altre categorie di magistrati

tributari non professionali, ai quali sinora potevano essere nominati anche avvocati e notai, funzionari dello Stato, ed altri).

I requisiti richiesti ai nuovi magistrati

Per il reclutamento dei nuovi magistrati, i principali requisiti per la partecipazione al concorso per magistrato tributario saranno: laurea in giurisprudenza (così escludendo gli altri titoli di studio che sinora avevano consentito parimenti l'accesso alla magistratura tributaria "onoraria"), cittadinanza italiana, esercizio dei diritti civili; condotta incensurabile; non essere stati dichiarati per tre volte non idonei nel concorso in argomento.

Il concorso sarà articolato in una prova scritta che ha la prevalente funzione di verificare la capacità di inquadramento logico sistematico del candidato e che consiste nella redazione di due elaborati teorici (rispettivamente vertenti sul diritto tributario e sul diritto civile o commerciale), una prova pratica (redazione di una sentenza tributaria), nonché in una prova orale. Per la partecipazione al concorso al candidato sarà richiesto il versamento di un contributo forfettario di 50 euro.

Il nuovo limite di 3000 euro

Altra significativa innovazione è quella della assegnazione alla commissione tributaria in persona di un giudice monocratico dei ricorsi di primo grado concernenti le controversie di valore fino a 3000 euro, mentre sinora ogni ricorso, indipendentemente dal suo valore, era devoluto alla cognizione della commissione in composizione collegiale.

Una spinta per ridurre i tempi di giudizio

Per ridurre i tempi di durata del processo tributario, viene introdotta la disciplina del giudizio di demerito per i magistrati che intendano partecipare ai concorsi interni per l'assegnazione degli incarichi; tale giudizio è espresso dal Consiglio di presidenza della giustizia tributaria in due casi: accanto alla intervenuta irrogazione al candidato, nel quinquennio antecedente, di una sanzione disciplinare, viene introdotto il nuovo criterio secondo cui è escluso da assegnazione ad altro incarico il candidato che abbia depositato una quota pari o superiore al 60 per cento dei propri provvedimenti oltre il termine di trenta giorni a decorrere dalla data di deliberazione (salve le ordinarie iniziative disciplinari, per il ritardo nel deposito dei provvedimenti).

NOVITÀ LEGISLATIVE

IL NUOVO PROCESSO TRIBUTARIO

Il "Principio di diritto in materia tributaria"

Sul piano strettamente procedurale, viene introdotto nel Codice di procedura civile l'articolo 363-bis ("Principio di diritto in materia tributaria") che prevede la possibilità per il Procuratore generale presso la Corte di Cassazione di richiedere che la Corte proceda a enunciare, nell'interesse della legge, un principio di diritto nella materia tributaria in presenza dei seguenti presupposti:

- la questione di diritto presenti particolari difficoltà interpretative e vi siano pronunce contrastanti delle Commissioni tributarie provinciali o regionali;
- la questione di diritto sia nuova o perché avente a oggetto una norma di nuova introduzione o perché non trattata in precedenza dalla Corte di Cassazione;
- la questione di diritto per l'oggetto o per la materia, sia suscettibile di presentarsi o si sia presentata in numerose controversie dinanzi ai giudici di merito.

In questi casi, il Primo Presidente della Corte di Cassazione assegna la trattazione della questione alla Sezione specializzata (viene introdotta la nuova Sezione Tributaria presso la Corte Suprema) o alle Sezioni Unite, ma la pronuncia della Corte non ha un automatico effetto diretto sui provvedimenti dei giudici tributari (nel senso che resterà sempre libera, come già ora, salvo il caso peculiare del giudizio di rinvio a seguito di cassazione con indicazione del principio di diritto, l'interpretazione della norma da parte di ciascun giudice dei gradi inferiori).

Il "Rinvio pregiudiziale alla Corte di Cassazione"

Parallelamente, anche il Giudice tributario può disporre di uno strumento simile, mediante il cosiddetto "Rinvio pregiudiziale alla Corte di Cassazione" di una questione di diritto.

A tal fine è inserito l'articolo 62-ter (Rinvio pregiudiziale), in vista della risoluzione di una questione di diritto idonea alla definizione anche parziale della controversia, quando ricorre almeno una delle seguenti condizioni:

- la questione di diritto sia nuova o comunque non sia stata già trattata in precedenza dalla Corte di Cassazione;
- si tratti di una questione esclusivamente di diritto e di particolare rilevanza per l'oggetto o per la materia;
- presenti particolari difficoltà interpretative e vi siano pronunce contrastanti delle Commissioni tributarie provinciali o regionali;
- si tratti di questione che, per l'oggetto o la mate-

ria, sia suscettibile di presentarsi o si sia presentata in numerose controversie dinanzi ai giudici di merito.

Tuttavia, in caso di decisione della Corte di Cassazione, questa volta la soluzione della questione di diritto è pienamente vincolante per il giudice nel singolo procedimento nel cui ambito è stato disposto il Rinvio pregiudiziale.

La novità della prova testimoniale

Viene introdotta la possibilità di acquisire una prova testimoniale, allorché la Commissione lo ritenga assolutamente necessario ai fini della decisione e anche senza l'accordo delle parti, nelle forme della cosiddetta "testimonianza scritta" (ex art. 257-bis, CPC), quando la pretesa tributaria sia fondata su verbali o altri atti facenti fede sino a querela di falso, ma in tali casi la prova è ammessa soltanto su circostanze di fatto diverse da quelle attestate dal pubblico ufficiale.

Le spese di giudizio e le proposte di conciliazione

Viene previsto un addebito delle spese di giudizio, maggiorate del 50%, per la parte che dopo non aver accettato una proposta di conciliazione si veda riconosciuta nel merito una pretesa inferiore a quanto previsto e offertole in sede di conciliazione, mentre se è intervenuta conciliazione le spese si intendono compensate, salvo che le parti stesse abbiano diversamente convenuto nel processo verbale di conciliazione.

Viene a tal fine introdotto il nuovo art. 48-bis ("Conciliazione proposta dalla Commissione tributaria"), il quale prevede che la Commissione può formulare alle parti una proposta conciliativa, avuto riguardo all'oggetto del giudizio, che deve essere comunicata alle parti se la proposta è stata formulata fuori udienza, ovvero, se formulata in udienza, deve essere comunicata alle parti che non fossero state presenti.

L'introduzione di una mini-rottamazione

Infine, circa 23 mila liti fiscali (delle quasi 50 mila attualmente pendenti in Cassazione) potranno essere ammesse a una nuova rottamazione, purché già pendenti al 15 luglio 2022, alle seguenti condizioni: versamento di una somma pari al 5% del valore della causa (se inferiore a 100 mila euro), per il caso di soccombenza dell'Amministrazione in entrambi i gradi precedenti di giudizio; oppure pari al 20% del valore della causa (se inferiore a 50 mila euro), per il caso di soccombenza dell'Amministrazione in uno solo dei due gradi precedenti di giudizio, tranne le liti relative a risorse proprie tradizionali UE e a titolo di recupero aiuti di Stato.

PROBLEMI LEGISLATIVI

LA LEGGE SULL'ABORTO QUAL È LA VERA SITUAZIONE NEGLI U.S.A. E QUALI SONO LE DIFFERENZE CON LA LEGGE 194 IN ITALIA?

di Nicola Tallarico

Come è possibile che una sentenza della Corte Suprema degli Stati Uniti, benché emanata dal maggior organo giudiziario del Paese, abbia il potere di bloccare le pratiche di interruzione volontaria della gravidanza, sin qui considerate legittime? C'è stato un gran parlare attorno a questa pronuncia dello scorso giugno, che avrebbe generato l'effetto di rendere illegale l'aborto. Ma è davvero così? Capiamo cosa è successo, alla luce di come funziona il sistema giudiziario americano e confrontandolo con il sistema europeo, per poi fare il punto su come è disciplinata la materia nel nostro Paese.

Cosa prevedeva il sistema americano?

Prima del 1973 in America non era consentito abortire. In alcuni Stati era possibile farlo, ma solo in caso di pericolo per la donna o in seguito a stupro, incesto o malformazioni del feto, mentre erano solo 4 gli Stati che riconoscevano la libera autodeterminazione della donna, a prescindere dalle loro motivazioni.

Nel 1973, la Corte Suprema si pronunciò su un caso, "Roe contro Wade", rendendo l'interruzione della gravidanza un diritto federale, come tale applicabile a tutti gli Stati Uniti. La Corte Suprema si basò sul 14° emendamento della Costituzione Americana, che sancisce il diritto alla privacy, interpretato dalla Corte come diritto a poter scegliere liberamente tutto ciò che concerne l'ambito più intimo della persona, quindi anche l'eventuale scelta di mettere fine a una gravidanza, senza che vi siano necessariamente pericoli per la donna (come è in Italia), e senza alcun limite temporale (in Italia il limite è il terzo mese di gravidanza).

Ma è vero che adesso abortire negli Stati Uniti è illegale?

Il 24 giugno scorso è stata sottoposta all'esame della Suprema Corte Americana una nuova vicenda: la controversia fra Dobbs e l'Organizzazione per la Salute delle Donne di Jackson ("Dobbs vs Jackson Women's Health Organization").

In questo caso, la Corte Suprema ha mutato orientamento, sovvertendo la decisione del 1973, con la conseguenza che il diritto all'aborto, per come con-

cepito fino a ora in America, non è più protetto in termini costituzionali.

Attenzione però: questo non significa che negli USA non sarà più possibile abortire, come è stato da alcuni affermato con una certa superficialità. La questione è rimessa infatti alla decisione di ogni singolo Stato americano. Nessuna preclusione quindi alla possibilità di continuare ad abortire. Ciò che cambia è solo una mancata protezione del diritto all'aborto a livello federale.

Cosa cambia fra America e Europa?

Per capire meglio tutta la vicenda, occorre partire dal funzionamento del sistema giudiziario americano, che è totalmente diverso rispetto al nostro. Ci aspetteremmo infatti che una questione così delicata venisse affidata, come è in Italia, alla regolamentazione di una precisa norma approvata dal Parlamento.

Nel nostro sistema, com'è noto, i rappresentanti della Nazione, democraticamente eletti, realizzano dei provvedimenti normativi, che la Magistratura fa rispettare. In America invece, come anche in Inghilterra, le cose vanno diversamente. I Paesi Anglosassoni seguono infatti un diverso sistema giuridico, che è chiamato sistema di "Common Law", che si differenzia dal sistema di "Civil Law", proprio di quei Paesi europei che trovano la comune origine nel diritto romano. In quest'ultimo caso, comandano le fonti normative scritte: tutto deve essere già disciplinato dalle leggi e ai Tribunali è affidato il compito di garantirne il rispetto.

Nei sistemi di "Common Law" si attribuisce invece maggiore rilevanza alla giurisprudenza, cioè alle decisioni delle Corti, sulla base del meccanismo del "precedente giudiziario". In particolare, quando la Corte Suprema decide, vincola le Corti inferiori a non discostarsi da quanto ha statuito e solo essa può, tramite una successiva sentenza, modificare un vecchio precedente.

Nel sistema americano, dunque, le sentenze della Suprema Corte sono tali da poter dettare legge. Dai noi invece, il massimo grado giudiziario, la Corte di Cassazione, si limita a una, pur autorevole, interpretazione di norme già esistenti e condiziona l'orientamento dei Tribunali, senza alcun vincolo.

Come si è arrivati alla nuova decisione?

Il caso in questione ha riguardato la costituzionalità di una legge dello Stato del Mississippi del 2018,

PROBLEMI LEGISLATIVI

LA LEGGE SULL'ABORTO

la quale impediva l'aborto dopo la quindicesima settimana di gravidanza, cioè dopo il terzo mese, come avviene in Italia. La Jackson Women's Health Organization, una clinica per aborti della capitale del Mississippi, aveva fatto ricorso contro questa legge.

Le Corti Federali territoriali, basandosi sul sistema del precedente giudiziario del 1973, "Roe contro Wade", avevano sospeso gli effetti della legge, considerandola incostituzionale, e così provocando il ricorso alla Corte Suprema. Ma in questo caso la Corte medesima ha deciso diversamente, scegliendo (non di rendere illegale l'aborto in America, come semplicemente è stato detto da qualcuno), ma di lasciare liberi i 50 Stati USA di decidere se vietare o meno l'interruzione di gravidanza oltre la quindicesima settimana.

La sentenza ha inoltre precisato che la Costituzione Americana non ha mai conferito il diritto all'aborto e che pertanto è giusto che l'autorità di regolare l'aborto tornasse al popolo e ai rappresentanti eletti. Non è pertanto del tutto corretto affermare che è stato cancellato il diritto di ogni donna a decidere in maniera autonoma del proprio corpo, anzi molte di queste affermazioni sono più il frutto di slogan politici, che di considerazioni in tema di diritto degne di nota.

E in Italia? Il caso degli "obiettori di coscienza"

Facendo un salto intercontinentale, e tornando nel nostro Paese, secondo le più recenti interpretazioni della Corte di Cassazione, è possibile che un medico, obietto di coscienza, legittimamente si rifiuti di praticare l'interruzione della gravidanza.

Non gli è però consentito di non prestare assistenza prima o dopo: il medico infatti è tenuto a rispettare SEMPRE il proprio vincolo di garantire la tutela della salute e della vita della donna. E a questo, tutti i medici, anche gli obiettori, devono uniformarsi. Inoltre è possibile rifiutare l'intervento, ma non nei cosiddetti casi di necessità, ossia quando la donna sia in pericolo di vita.

Sul versante opposto, dei "non obiettori", è interessante il recente caso dell'assunzione, in un noto ospedale romano, di due ginecologi specificamente per il servizio di interruzione volontaria di gravidanza. Una vicenda che ha colpito parte dell'attenzione pubblica per il fatto che, per la prima volta, fosse stato congegnato un bando di selezione di questo tipo.

Diversi sono tuttavia i dubbi di legittimità, poiché l'obiezione di coscienza è un diritto fondamentale riconosciuto alla persona, ed è difficile pensare che possa costituire un requisito per l'assunzione la spe-

cifica rinuncia a questo diritto, in sede di partecipazione a concorsi pubblici.

Le tre fasi della gravidanza in Italia

Secondo una storica sentenza della Corte Costituzionale del 1975, "non esiste equivalenza tra il diritto, non solo alla vita, ma anche alla salute, proprio di chi è già persona, come la madre, e la salvaguardia dell'embrione, che persona deve ancora diventare". Era la sentenza che apriva le porte alla legge n. 194 del 1978, a tutela della maternità e sull'interruzione volontaria della gravidanza. Grazie a questa legge, l'aborto non è stato più considerato un reato.

La predetta legge, che voleva costituire una sintesi fra le diverse sensibilità del Paese, suddivide la gravidanza in tre fasi, ciascuna delle quali è sottoposta a uno specifico regime giuridico.

Nei primi tre mesi, l'aborto è consentito, ma il personale medico deve accertare la motivazione fisica o psichica della gestante. Persino la comunicazione della decisione al padre del concepito è rimessa alla gestante, e il personale medico non può in alcun modo interferire.

Nel periodo centrale della gravidanza, dal quarto al settimo mese, l'aborto può essere praticato previa certificazione medica, solo a fini terapeutici, anche di natura psichica o, eccezionalmente, nel caso in cui si giunga a conoscenza di patologie del bambino.

Negli ultimi tre mesi, il ricorso all'aborto è consentito solo in casi di pericolo di vita della gestante, sempre che le condizioni della donna non siano così critiche da far ritenere prevalente il diritto alla vita del nascituro.

Quando l'interruzione della gravidanza è reato?

Se ci si discosta dal quadro delineato dalla legge n. 194/78, sintetizzato al precedente paragrafo, si cade nei reati di "procurato aborto". Questo potrà essere considerato "colposo", come nei casi di un errore nel trattamento medico, oppure "doloso", senza consenso della donna, quando ad esempio si sia attentato alla sua vita, o alla sua salute, come per esempio delle percosse che abbiano provocato, come conseguenza, l'interruzione della gravidanza.

L'aborto può essere anche doloso, con il consenso della donna, ad esempio se è la stessa donna a richiederlo, al di fuori dei limiti posti dalla legge. La donna tuttavia viene punita meno severamente rispetto a chi l'aborto lo ha praticato, intercettando il legislatore uno stato di maggiore debolezza nella condizione della gestante, rispetto alla terzietà e freddezza di chi lo pratica nei casi vietati dalla legge.

PROBLEMI LEGISLATIVI

IL FISCO E LA CAPARRA È EVASIONE FISCALE NON DICHIARARE LA CAPARRA INCAMERATA PER MANCATA VENDITA IMMOBILIARE

di Roberto Ferranti

Come è noto, la caparra confirmatoria (art. 1385, Codice Civile) ha la funzione di garantire (in anticipo rispetto alla conclusione di un contratto) che l'interesse delle parti sia assistito da un meccanismo sanzionatorio che le stesse parti hanno liberamente predeterminato: invero, la somma che costituisce la caparra può essere trattenuta da chi l'ha ricevuta se l'inadempimento è imputabile al soggetto versante, o deve essere restituita in misura doppia se è inadempiente colui che l'ha ricevuta. Recentemente la Suprema Corte (Cassazione penale, Sez. 3^a, Sentenza n. 23837/2022, del 13.5.2022), ha affrontato il problema di quale sia il regime fiscale cui assoggettare l'incameramento della caparra confirmatoria, se sia assoggettabile all'imposta sul valore aggiunto (IVA) o soltanto a quella sui redditi da dichiararsi, e quali siano le conseguenze anche in tema penale per il soggetto che non adempia ai conseguenti obblighi tributari.

Il caso in esame

Nell'ambito di un'operazione immobiliare, e a fronte dell'inadempimento della controparte, un soggetto (persona fisica, non società) aveva trattenuto una caparra confirmatoria di €800.000 e su di essa, alla fine dell'anno, non aveva pagato né IVA né imposta sui redditi: il Pubblico Ministero, dopo aver ottenuto il sequestro penale della somma relativa alle imposte evase (pari ad €241.485,02), gli aveva contestato la violazione dell'art. 4, d.lgs. 74/2000, e il Tribunale lo aveva condannato alla pena di anni uno e mesi sei di reclusione, con confisca dei beni nella disponibilità dell'imputato per un valore pari al profitto del reato (nella misura della quota di imposte non pagate sulla caparra confirmatoria incamerata); proposto appello, il reato veniva dichiarato estinto per prescrizione (essendo trascorso il termine di legge per la ulteriore procedibilità) ma il giudice di appello confermava la confisca limitatamente alla somma di denaro in sequestro.

Il ricorso per cassazione

L'imputato presentava ricorso per cassazione, lamentando che i Giudici di Appello avevano con-

fermato la valutazione del Tribunale senza determinare la natura del corrispettivo versato al ricorrente in sede di stipula del contratto preliminare e senza considerare se esso fosse qualificabile in termini di caparra confirmatoria, clausola penale o caparra penitenziale, al fine di ritenerlo reddito assoggettabile a imposizione diretta.

Sotto altro profilo, l'imputato si doleva del fatto che era stato considerato che la somma era stata percepita dalla persona fisica che aveva agito nell'ambito della propria sfera privatistica e che essa, vista anche la natura del compendio immobiliare non in grado di generare plusvalenze tassabili, sicché non costituiva reddito tassabile, non essendoci alcun incremento di ricchezza, con la conseguenza che avrebbe dovuto essere assolto e revocata la disposta confisca.

Con il secondo motivo deduce violazione degli artt. 240 Codice Penale, 322 ter Codice Penale e 7 CEDU, sostenendo che i Giudici di Appello avevano disposto la confisca delle somme di denaro (in realtà consistenti in conti correnti e polizze assicurative) pari alla somma oggetto di precedente sequestro, qualificandola come confisca diretta, avendo ritenuto che la predetta somma costituisse il prezzo del reato confiscabile ai sensi del disposto degli artt. 322 e 240 Codice Penale anche in caso di estinzione del reato per prescrizione; ma che tale decisione era errata perché la Corte di Appello non aveva effettuato alcuna valutazione in ordine alla sussistenza del nesso di pertinenzialità tra reato e denaro (cioè, se il denaro confiscato fosse "proprio quello" che era stato ricavato dal supposto reato).

Il parere espresso dalla Suprema Corte

La Corte di Cassazione ha respinto il ricorso, affermando come la motivazione del Tribunale era stata correttamente confermata dalla Corte di Appello: in particolare, il Tribunale, compiutamente esaminando la documentazione in atti e le pattuizioni intercorse tra le parti, aveva evidenziato che l'art. 6 del contratto preliminare di vendita concluso tra l'imputato, quale promittente venditore unitamente ai due soggetti che costituivano la parte promissaria acquirente, prevedeva la corresponsione della somma di euro 800.000 quale acconto prezzo e, in caso di inadempimento, quale somma che la parte promittente venditrice avrebbe incamerato "a titolo di penale".

IL FISCO E LA CAPARRA

Alla luce della giurisprudenza di legittimità richiamata in sentenza, quindi, il primo giudice aveva ritenuto che la somma di euro 800.000 – trattata dall'imputato nell'anno 2009, con missiva del 12.01.2011, quale promittente venditore, a seguito all'inadempimento del contratto preliminare da parte del promissario acquirente – costituiva reddito imponibile a fini IRPEF e, come tale avrebbe dovuto essere oggetto della relativa dichiarazione nell'anno 2010.

Le funzioni della caparra confirmatoria

Invero, la giurisprudenza della Corte di Cassazione ha affermato il principio secondo cui "la caparra confirmatoria risponde ad autonome funzioni: oltre a costituire, in generale, indizio della conclusione del contratto cui accede, incita le parti a darvi esecuzione, considerato che colui che l'ha versata potrà perdere la relativa somma e la controparte potrà essere, eventualmente, tenuta a restituire il doppio di quanto ricevuto in caso di inadempimento a essa imputabile.

Può svolgere, inoltre, funzione di anticipazione del prezzo, nel caso di regolare esecuzione del contratto preliminare, costituendo, invece, un risarcimento forfetario in caso d'inadempimento, poiché il suo versamento dispensa dalla prova del quantum del danno subito in caso di inadempimento della controparte, salva la facoltà di richiedere il risarcimento del maggior danno; mentre nell'ipotesi di regolare adempimento del contratto preliminare, la caparra è imputata sul prezzo dei beni oggetto dei definitivi, assoggettabili a IVA, andando a incidere sulla relativa base imponibile e, prima ancora, a integrare il presupposto impositivo dell'imposta, in base al DPR n. 633 del 1972, art. 6, comma 4, l'inadempimento ne propizia il trattenimento, che serve a risarcire il promittente venditore" (Cass. civ. Sez. 5[^], n. 17868 del 23.6.2021, Rv.661684-01; Cass. civ. Sez. 5[^], n. 7340 del 1.10.2019, dep. 17.3.2020; Cass. civ., Sez. 5, n. 3736 del 19.9.2018, dep. 8.2.2019; Cass. civ., Sez. 6[^]-5, n. 10306 del 20.5.2015, Rv. 635436-01).

Tuttavia, l'esenzione dal pagamento dell'IVA non esclude che la somma trattenuta a titolo di risarcimento forfetario per l'inadempimento dell'obbligo di stipula del contratto definitivo rientri nel concetto di "reddito prodotto", perché riferibile a un danno forfetariamente determinato, comprensivo di un lucro cessante essendo rimasto il bene immobile nella disponibilità del percettore della caparra.

È stato, infatti, affermato che "l'inquadramento della clausola penale rientra pienamente nel

disposto dell'art. 6, comma 2, del TUIR (il Testo Unico delle Imposte sui Redditi, DPR 22 dicembre 1986, n. 917), secondo il quale sono considerati redditi della stessa categoria di quelli perduti "le indennità conseguite a titolo di risarcimento di danni consistenti nella perdita di diritti", concordando la dottrina nell'affermare che, in caso di inadempimento dell'obbligazione principale, la rilevanza dell'imposizione diretta della corresponsione della penale ha per base la visione civilistica della fattispecie come essenzialmente risarcitoria"; in seno all'incremento patrimoniale che si verifica a vantaggio della parte non inadempiente, con l'introito della penale, sono state individuate, ai fini tributari, una componente risarcitoria della perdita subita e una componente risarcitoria del mancato guadagno; quest'ultima "è assimilata a reddito, e quindi assoggettata a imposizione diretta, in quanto surrogatoria del mancato reddito a causa dell'inadempimento dell'altro contraente".

Per l'individuazione di tali componenti all'interno della prestazione risarcitoria si è fatto ricorso al criterio riferito all'attitudine a produrre reddito della prestazione principale rimasta ineseguita. In caso affermativo, l'introito della penale viene a sua volta considerato reddito per la parte afferente a tale mancato reddito. Ne consegue che la penale è assoggettabile a imposizione diretta, in quanto la prestazione principale rimasta ineseguita (cessione dell'immobile) avrebbe costituito reddito ai sensi dell'art. 67, comma 1°, TUIR. (cfr, in termini, Sez. 5[^] n. 11307/2016).

Nella specie, quindi, la somma incamerata dall'imputato costituiva il risarcimento della perdita di proventi che, per loro natura, avrebbero generato redditi tassabili per un soggetto privato, con il conseguimento di una plusvalenza ai sensi dell'art. 67 del TUIR.

La confisca delle somme

Quanto alla individuazione delle somme sulle quali opera la confisca, le Sezioni Unite Penali della Corte di Cassazione (sentenza n. 10561 del 30.1.2014, Gubert; Sez. U, n. 31617 del 26.6.2015, Lucci) hanno affermato che qualora il prezzo o il profitto derivante dal reato sia costituito da denaro, la confisca delle somme di cui il soggetto abbia comunque la disponibilità deve essere sempre qualificata come confisca diretta, poiché la somma di denaro non soltanto si confonde automaticamente con le altre disponibilità economiche dell'autore del fatto, ma perde – per il fatto stesso di essere ormai divenuta una appartenenza del reo – qualsiasi connotato di autonomia quanto alla relativa identificabilità fisica.

PROBLEMI LEGISLATIVI

VACANZA ROVINATA: CHI PAGA? DAL SEMPLICE RIMBORSO AL RISARCIMENTO DANNI ECCO COME FARE PER PROTEGGERE I PROPRI DIRITTI

di Nicola Tallarico

Voli cancellati, bagagli smarriti, disservizi negli alberghi: è infinito l'elenco delle grane che possono verificarsi durante una vacanza e trasformare il nostro riposo in un incubo di stress. Per questo la giurisprudenza ha introdotto il cosiddetto "danno da vacanza rovinata", poi codificato all'interno del Codice del Turismo. Esso si verifica quando il turista subisce, da parte degli operatori turistici, un grave e imprevisto pregiudizio, che non gli consente di godere della vacanza, intesa come occasione di piacere, svago o riposo. In questi casi, oltre al rimborso delle spese, si può chiedere anche un vero e proprio risarcimento danni.

Che significa per la legge "vacanza rovinata"?

Per parlare di "vacanza rovinata" è necessario che si sia acquistato un pacchetto turistico, cioè che un tour operator abbia venduto al turista sia il viaggio che il soggiorno, le visite guidate e altro.

Agli articoli 46 e 47, il Codice del Turismo precisa che, nel caso in cui l'inadempimento o l'inesatta esecuzione delle prestazioni del pacchetto turistico sono gravi (testualmente la legge dice "non di scarsa importanza"), allora il turista può chiedere, oltre e indipendentemente dalla risoluzione del contratto, un risarcimento del danno, collegato da un lato al tempo di vacanza inutilmente trascorso, dall'altro al concetto dell'irripetibilità dell'occasione perduta.

Se, ad esempio, il volo non parte o la valigia, essenziale per il soggiorno, si perde, siamo in un tipico caso di vacanza "rovinata", poiché inevitabilmente potranno risultare compromesse anche le successive prestazioni già pagate, come albergo, spostamenti, prenotazioni di musei, visite guidate ecc. Per fare un altro esempio, il concetto di "irripetibilità" della vacanza è particolarmente chiaro nel caso di un viaggio di nozze, evento unico, per il quale il giudice dovrà porre particolare attenzione.

Norme anche internazionali

Sussistono una serie di normative, anche di matrice internazionale, che disciplinano il fenomeno



della "vacanza rovinata", trattandosi di eventi che spesso si verificano al di fuori dello Stato di cittadinanza del turista. Su tutte, troviamo la Direttiva UE n. 90/314, sui pacchetti turistici, poi confluita nel Codice del Consumo, come anche la Convenzione di Montreal del 1999 e il Regolamento UE n. 261/2004, sul trasporto aereo. Tra le sentenze storiche, invece, è da notare quella della Corte di Giustizia del 12 marzo 2002, che stabiliva come gli operatori del turismo fossero tenuti a garantire lo svolgimento della vacanza al consumatore, e quindi ad assecondare le sue legittime aspettative. Se queste ultime vengono compromesse, ad esempio perché la qualità dell'alloggio, non corrisponde allo standard promesso, la sentenza della Corte di Giustizia parla di responsabilità del tour operator e dell'agenzia di viaggi e ritiene legittima una richiesta di risarcimento danni.

Quali sono gli obblighi dei tour operator?

In primo luogo, i tour operator sono chiamati a doveri informativi, su ogni elemento che riguarda lo svolgimento della vacanza, sia nella fase delle trattative, che in quella della stipula, quindi prima dell'inizio del viaggio.

L'agenzia sarà responsabile se non rende in maniera chiara e veritiera le informazioni necessarie al turista. Anzi, qualora lo inducesse in errore, con falsi e ingannevoli ragguagli, generando una inesatta e fuorviante conoscenza circa i servizi offerti, il contratto potrà essere persino annullato, con applicazione delle misure sulle pratiche commerciali scorrette a scapito dell'agenzia.

Attenzione agli opuscoli

L'obbligo informativo può essere anche espresso attraverso gli opuscoli commerciali. Questi de-

PROBLEMI LEGISLATIVI

VACANZA ROVINATA: CHI PAGA?

vono essere chiari, comprensibili e coerenti con i contenuti contrattuali. La difformità tra l'opuscolo e i termini reali dell'accordo consente al turista di agire in giudizio per ottenere lo scioglimento del contratto e il risarcimento del danno. Se il consumatore preferisce, potrà anche ottenere un'integrazione contrattuale, comprendendo al suo interno alcuni dati che l'opuscolo presentava e che invece non risultavano oggetto dell'accordo.

In quali casi chiedere il risarcimento?

Una volta venduto il pacchetto turistico, nel caso in cui siano violati gli obblighi assunti da parte dell'organizzatore del viaggio, per servizi mancanti, tardivi o non efficienti, o anche nel caso di difformità rispetto agli standard qualitativi promessi o pubblicizzati, il turista potrà chiedere il risarcimento per i danni subiti (sempre che l'inadempimento non sia attribuibile al consumatore medesimo o che non dipenda da un fatto imprevedibile o inevitabile, derivato da caso fortuito o forza maggiore).

Possono essere oggetto di risarcimento anche i casi di cattiva informazione da parte del tour operator, inerenti la partenza, gli orari, le pratiche doganali, i visti di ingresso e le regolarità del passaporto, ovvero tutte le altre circostanze, anche sopravvenute, che possono indurre il turista ad annullare il viaggio.

Cassazione: risarcire solo il danno grave

L'indirizzo della nostra Corte di Cassazione, a Sezioni Unite, è che il "danno da vacanza rovinata" va inteso come danno morale, risarcibile cioè solo dinanzi all'esistenza di un pregiudizio serio, che sia stato sofferto dal turista nel corso o in occasione della vacanza. Non tutti i pregiudizi quindi possono essere risarciti, ma solo quelli che superano una certa soglia minima di tolleranza, secondo quella che sarà la valutazione del giudice. Non è necessario tuttavia che il consumatore del servizio "rovinato" provi i propri stati psichici sotto stress: il turista può anche limitarsi a spiegare al giudice i fatti da cui si evince l'esistenza e l'entità del pregiudizio che ha sofferto.

La decisione della Cassazione è in linea con l'art. 47 del Codice del Turismo, che parla di inadempimento contrattuale "grave" e che considera il tempo di vacanza come un bene da tutelare.

Cosa fare per ottenere il risarcimento?

Per la legge, il turista è la parte contrattualmente debole e la sua tutela è rafforzata. Come dicevamo, il "danno da vacanza rovinata" è riconducibile al danno morale e rientra nelle ipotesi di responsabilità contrattuale, per la quale occorre semplicemente provare l'esistenza del contratto e dedurre il tipo di inadempimento subito da parte dell'agenzia o del tour operator. Il consumatore potrà quindi agire in giudizio contro questi, per le rispettive responsabilità, entro i termini previsti dalla legge.

Da tre anni a 12 mesi per agire in giudizio

- Se il turista ha subito dei danni alla sua stessa persona, potrà agire **entro tre anni** dal momento in cui abbia fatto ritorno nel luogo di partenza.
- Per i danni diversi da quelli cagionati alla persona, come ad esempio le spese aggiuntive sostenute sul luogo dal turista per i disservizi subiti, la domanda deve invece essere presentata **entro un anno** dal rientro.
- Il termine è più stringente nel caso di problemi con le prestazioni di trasporto. In questo caso si deve agire **entro 12 o 18 mesi**, a seconda che il trasporto inizi o si concluda dentro o fuori dall'Unione Europea.

10 giorni per il Codice del Consumo

Per ottenere una tempestiva risoluzione delle problematiche insorte, il turista deve rivolgere immediatamente le sue contestazioni al tour operator, che cercherà di ovviare ai problemi riscontrati, per far proseguire la vacanza senza ulteriori disagi. Per ottenere invece il risarcimento dei danni patiti, è possibile presentare un reclamo contro l'organizzatore del viaggio o il venditore, secondo le rispettive responsabilità, entro dieci giorni lavorativi dalla data di rientro nel luogo di partenza, in base alle norme del Codice del Consumo.

V'è da dire che, se anche il turista perde il diritto di sporgere reclamo, non presentandolo nei termini stabiliti dal Codice del Consumo, egli comunque conserva il diritto di agire successivamente in giudizio, tentando una causa ordinaria per risarcimento danni e per la tutela dei suoi diritti, compromessi dalla cattiva esecuzione del contratto di viaggio.

SCADENZARIO

LE SCADENZE FISCALI

SETTEMBRE	
1	Giovedì
2	Venerdì
3	Sabato
4	Domenica
5	Lunedì
6	Martedì
7	Mercoledì
8	Giovedì
9	Venerdì
10	Sabato
11	Domenica
12	Lunedì
13	Martedì
14	Mercoledì
15	Giovedì
16	Venerdì
17	Sabato
18	Domenica
19	Lunedì
20	Martedì
21	Mercoledì
22	Giovedì
23	Venerdì
24	Sabato
25	Domenica
26	Lunedì
27	Martedì
28	Mercoledì
29	Giovedì
30	Venerdì

Lunedì 12

Titolari di partita IVA: imposta di bollo e-fatture • Termine per modificare l'elenco B dei documenti messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate in relazione alle e-fatture per le quali il contribuente non ha indicato la presenza dell'imposta di bollo, anche se la natura dell'operazione lo richiederebbe. Entro oggi il contribuente ha tempo per modificare questo elenco, inserendo o eliminando eventuali documenti soggetti o no all'imposta di bollo.

Venerdì 16**SCADENZE A SEGUITO DECRETO RILANCIO**

Versamento della 21^a di 24 rate del 50% degli

importi dovuti, in relazione ai versamenti sospesi nel periodo tra 8 marzo e 31 maggio 2020, per:

- i soggetti con calo del fatturato del 33% e volume d'affari inferiore a 50 milioni di euro residenti in tutto il territorio nazionale;
- i soggetti con calo del fatturato del 50% e volume di affari oltre i 50 milioni di euro residenti in tutto il territorio nazionale;
- tutti gli esercenti attività di impresa, arti e professioni, che hanno iniziato la propria attività dopo il 1° aprile 2019;
- i soggetti con calo del fatturato del 33% che hanno la residenza o la sede nelle Province di Bergamo, Cremona, Lodi e Piacenza, esercenti attività d'impresa, arti e professioni, a prescindere dal volume di affari.

La sospensione ha operato in relazione ai seguenti tributi in scadenza nei mesi di marzo, aprile e maggio 2020:

- ritenute alla fonte sui redditi di lavoro dipendente e assimilati operate in qualità di sostituti d'imposta a febbraio, marzo e aprile, in scadenza a marzo, aprile e maggio 2020;
- trattenute per le addizionali regionale e comunale operate in qualità di sostituti d'imposta a febbraio, marzo e aprile, in scadenza a marzo, aprile e maggio 2020;
- IVA mensile di febbraio, marzo e aprile, in scadenza a marzo, aprile e maggio 2020;
- IVA prima rata saldo da dichiarazione annuale;
- versamento degli importi richiesti a seguito controllo automatizzato dell'AdE, in scadenza a marzo, aprile e maggio.

Titolari di partita IVA: IVA agosto • Liquidazione e versamento IVA di agosto 2022, senza

maggiorazione, codice 6008 – sezione erario – anno 2022.

Titolari di partita IVA: RA agosto • Versamento delle ritenute d'acconto operate ad agosto 2022. Codice tributo 1040 – mese 08 – anno 2022 – sezione erario.

Titolari di partita IVA: IVA annuale • Termine versamento 7^a di 9 rate del saldo IVA 2021, come risulta dalla dichiarazione annuale IVA. Per ogni mese a partire da marzo, il contribuente deve applicare l'interesse dello 0,33% con versamento con codice tributo 1668 – sezione erario – anno di imposta 2021. L'imposta deve essere versata con codice tributo 6099 – sezione erario – anno di imposta 2021.

Titolari di partita IVA: versamento imposte e contributi • Termine versamento 4^a rata di imposte e contributi risultanti dai Modelli REDDITI e IRAP 2022, per chi ha versato la prima rata entro il 30 giugno. Termine versamento 3^a rata di imposte e contributi risultanti dai Modelli REDDITI e IRAP 2022, per chi ha versato la prima rata entro il 31 luglio, ovvero il 22 agosto poiché ricadente in giorno festivo.

Cedolare Secca titolari di partita IVA • Per i titolari di partita IVA termine versamento 4^a rata dell'imposta sostitutiva sui canoni locativi per i quali si è scelto di applicare la Cedolare Secca, dovuta dai contribuenti che hanno versato la prima rata entro il 30 giugno; termine versamento 3^a rata per chi ha versato la prima rata entro il 22 agosto. Si tratta delle rate relative al saldo 2021 e al primo acconto 2022. Versamenti tramite F24 telematico. Gli interessi per la rateizzazione non vanno cumulati all'imposta, ma versati a parte con il codice tributo 1668 – Interessi pagamento dilazionato, imposte erariali.

Martedì 20

Titolari partita IVA: Imposta di bollo e-fatture • Messa a disposizione delle somme dovute a seguito pubblicazione Elenchi A e B per l'assolvimento dell'imposta di bollo sulle e-fatture emesse nel II° trimestre 2022. Gli importi sono visibili dal portale "Fatture e corrispettivi", a cui il contribuente accede con credenziali Agenzia delle Entrate, SPID, CIE – Carta Identità Elettronica o CNS – Carta Nazionale dei Servizi.

LE SCADENZE FISCALI

SETTEMBRE	
1	Giovedì
2	Venerdì
3	Sabato
4	Domenica
5	Lunedì
6	Martedì
7	Mercoledì
8	Giovedì
9	Venerdì
10	Sabato
11	Domenica
12	Lunedì
13	Martedì
14	Mercoledì
15	Giovedì
16	Venerdì
17	Sabato
18	Domenica
19	Lunedì
20	Martedì
21	Mercoledì
22	Giovedì
23	Venerdì
24	Sabato
25	Domenica
26	Lunedì
27	Martedì
28	Mercoledì
29	Giovedì
30	Venerdì

**NON SONO PREVISTE
SCADENZE FISCALI
PER I PRIMI 10
GIORNI DI OTTOBRE**

Lunedì 26

Titolari di partita IVA: Modello INTRASTAT mensile • Termine di presentazione Modello INTRASTAT mensile relativo al mese precedente in relazione alle operazioni effettuate per cessione di beni o prestazione di servizi nei confronti dei soggetti UE. Per i titolari di partita IVA la presentazione del Modello INTRASTAT mensile è obbligatoria solo per chi ha effettuato un ammontare di operazioni superiori a € 50.000 nel mese precedente, relativamente a cessioni di beni e servizi nei confronti di soggetti NON residenti in Italia ma appartenenti alla Comunità Europea, in qualità di titolari di partita IVA di uno Stato membro UE.

ATTENZIONE: la scadenza per i mesi di giugno e luglio era stata prorogata al giorno 30 di ogni mese, ma in sede di conversione del Decreto Semplificazioni, è stata nuovamente fissata al giorno 25 di ogni mese.

Venerdì 30

Titolari di partita IVA: invio liquidazione periodica II° trimestre 2022 • Termine invio liquidazione periodica IVA relativa al II trimestre 2022, per chi nel trimestre di riferimento ha effettuato operazioni attive e passive soggette ad IVA. Il modello va trasmesso in modalità telematica dai possessori delle credenziali fisconline o attraverso un intermediario delegato.

Sono esonerati dall'adempimento i contribuenti non tenuti alla presentazione della dichiarazione annuale IVA (ad esempio, chi effettua esclusivamente operazioni esenti o le associazioni in regime forfetario) o all'effettuazione delle liquidazioni periodiche, come i produttori agricoli in regime semplificato.

ATTENZIONE: la scadenza originaria era fissata per il 16 settembre. Il Decreto Semplificazioni è intervenuta prorogando la scadenza al 30 settembre.

Versamento imposte • Termine versamento 4^a rata delle imposte risultanti dai Modelli REDDITI e IRAP 2022, per chi ha versato la prima rata entro il 30 giugno, versamento 3^a rata per chi ha iniziato la rateazione al 22 agosto. Versamento tramite F24 telematico.

Cedolare Secca • Termine per il versamento della 4^a rata per i contribuenti che hanno versato la prima rata entro il 30 giugno e della 3^a rata per chi ha iniziato la rateazione al 22 agosto. Si tratta del saldo 2021 e del primo acconto 2022. I versamenti vanno effettuati tramite F24 telematico; gli interessi per la rateizzazione non vanno cumulati all'imposta, ma versati a parte con il codice tributo 1668 – Interessi pagamento dilazionato, imposte erariali.

Modello 730/2022: presentazione • Termine ultimo per la presentazione del Modello 730/2022 relativo ai redditi del 2021. Ricordiamo che la trasmissione del 730 può avvenire in diversi modi:

- i possessori delle credenziali fisconline o SPID possono presentare il modello direttamente dal sito dell'Agenzia delle Entrate, accedendo alla propria area riservata;
- incaricare un CAF o Patronato;
- incaricare un professionista abilitato.

Titolari partita IVA: versamento imposta di bollo sulle e-fatture • Per i titolari di partita IVA scadenza del versamento dell'imposta di bollo sulle e-fatture emesse nel II° trimestre 2022. Accedendo nella propria area riservata sul portale FATTURE E CORRISPETTIVI messo a disposizione dall'AdE, con credenziali fisconline, è possibile provvedere al conteggio dell'imposta dovuta, all'addebito diretto sul conto corrente o, in alternativa, prelevare F24 predisposto dal sistema FATTURE E CORRISPETTIVI. I codici tributo sono:

- 2522 – imposta di bollo e-fatture II° trimestre;
- 2525 – imposta di bollo e-fatture sanzioni;
- 2526 – imposta di bollo e-fatture interessi.

Facciamo presente che nel caso in cui l'importo dovuto nel I° e II° trimestre non ecceda la soglia dei 250 euro, allora il versamento va effettuato entro la scadenza del III° trimestre, cioè entro il 30 novembre.

Termine invio comunicazione imposta di soggiorno riscossa anno 2020 e 2021 • Per i soggetti esercenti attività alberghiere ed extralberghiere, sia in forma di impresa che in forma occasionale, che nell'anno 2020 e 2021 hanno riscosso dai propri ospiti imposta di soggiorno, oggi scade il termine per l'invio telematico della comunicazione dell'imposta di soggiorno riferita agli anni 2020 e 2021 (si vadano anche le pagine 4-5 di questo numero di "le leggi").

ATTENZIONE: la scadenza è stata introdotta nel 2022 ed era inizialmente fissata al 30 giugno, con il Decreto Semplificazioni è stata prorogata al 30 settembre.

SCADENZARIO

LE SCADENZE PREVIDENZIALI

SETTEMBRE	
1	Giovedì
2	Venerdì
3	Sabato
4	Domenica
5	Lunedì
6	Martedì
7	Mercoledì
8	Giovedì
9	Venerdì
10	Sabato
11	Domenica
12	Lunedì
13	Martedì
14	Mercoledì
15	Giovedì
16	Venerdì
17	Sabato
18	Domenica
19	Lunedì
20	Martedì
21	Mercoledì
22	Giovedì
23	Venerdì
24	Sabato
25	Domenica
26	Lunedì
27	Martedì
28	Mercoledì
29	Giovedì
30	Venerdì

Lunedì 5

Libretto di famiglia • Comunicazione all'INPS delle prestazioni occasionali usufruite nel mese precedente da parte delle famiglie. La comunicazione potrà essere effettuata accedendo al sito dell'INPS con le credenziali SPID. Gli utilizzatori possono acquisire prestazioni di lavoro attraverso il libretto di famiglia composto da titoli di pagamento il cui valore nominale è fissato in € 10, destinati a compensare attività lavorative di durata non superiore a un'ora. Il libretto può essere finanziato dagli utilizzatori mediante versamento

tramite F24 – Elide con causale LIFA, oppure tramite il sito dell'Ente tramite il portale dei pagamenti. Ogni mese la famiglia utilizzatrice è tenuta a comunicare all'INPS le ore usufruite e il codice fiscale dell'utilizzatore. L'ente, entro il 15 del mese successivo, provvede al pagamento delle prestazioni per un corrispettivo pari a 8 euro l'ora. Infatti la famiglia a fronte del pagamento dei 10 euro, corrisponderà la somma pari a 8 euro netti al lavoratore occasionale. I 2 euro di differenza sono trattenuti dall'ente ai fini assicurativi, contributivi e gestionali.

Venerdì 16**SCADENZE PREVIDENZIALI A SEGUITO
DECRETO RILANCIO**

Versamento della 21^a di 24 rate del 50% degli importi dovuti in relazione ai versamenti sospesi nel periodo tra 8 marzo e 31 maggio 2020, per:

- i soggetti con calo del fatturato del 33% e volume d'affari inferiore a 50 milioni di euro residenti in tutto il territorio nazionale;
- i soggetti con calo del fatturato del 50% e volume di affari oltre i 50 milioni di euro residenti in tutto il territorio nazionale;
- tutti gli esercenti attività di impresa, arti e professioni, che hanno iniziato la propria attività dopo il 1° aprile 2019;
- i soggetti con calo del fatturato del 33% che hanno la residenza o la sede nelle Province di Bergamo, Cremona, Lodi e Piacenza, esercenti attività d'impresa, arti e professioni, a prescindere dal volume di affari.

La sospensione ha operato in relazione ai seguenti tributi in scadenza nei mesi di marzo, aprile e maggio 2020:

- contributi previdenziali e assistenziali in scadenza nei mesi di marzo, aprile e maggio 2020 da versare da parte del sostituto di imposta in relazione ai lavoratori dipendenti in forza;
- contributi previdenziali in scadenza a maggio 2020 da versare dai titolari di partita IVA esercenti attività di impresa iscritti negli elenchi previdenziali INPS – Sezione AGO – Artigiani e Commercianti;
- premi per l'assicurazione obbligatoria in scadenza nei mesi di marzo, aprile e maggio 2020 da versare da parte dei soggetti tenuti all'iscrizione e al versamento del premio INAIL.

Datore di lavoro: versamento ritenute e contributi • Versamento da parte del sostituto di imposta delle ritenute fiscali e contributi previdenziali trattenuti dal datore di lavoro al lavoratore dipendente, contestualmente alla quota a carico del datore di lavoro. Il versamento avviene mediante Modello F24, compilato con gli estremi del sostituto e gli estremi della matricola INPS del sostituto, in relazione al mese di agosto 2022.

Artigiani e Commercianti: versamento contributi eccedenti il minimale • Termine versamento da parte di artigiani e commercianti

della 4^a rata per i contribuenti che hanno iniziato il pagamento al 30 giugno, 3^a rata per i contribuenti che hanno iniziato il pagamento al 22 agosto, dei contributi INPS dovuti quando il reddito d'impresa supera il reddito minimale (cosiddetti contributi a percentuale).

L'importo va determinato in sede di compilazione della dichiarazione dei redditi, nel quadro RR. Il versamento avviene in due acconti di pari importo, calcolati sul reddito d'impresa dell'anno precedente, ed eventualmente un saldo (nel caso in cui quanto versato in acconto non corrisponda al dovuto) nell'anno successivo, quando è definitivamente noto il reddito conseguito.

Le scadenze sono le stesse previste per il pagamento delle imposte sui redditi. Il versamento in scadenza è relativo al saldo 2021 e al primo acconto 2022. Tale pagamento può essere rinviato di trenta giorni pagando una maggiorazione dello 0,40% e può anche essere dilazionato in rate mensili da concludere entro il mese di novembre.

Queste le causali da indicare nel Modello F24:

- AP e CP – Pagamento contributi eccedenti il minimale di reddito (rispettivamente, artigiani e commercianti);
- APR e CPR – Pagamento rateale contributi eccedenti il minimale di reddito (rispettivamente, artigiani e commercianti).

Lavoratori autonomi: versamento contributi dovuti dagli iscritti alla Gestione Separata INPS • Termine versamento della 4^a rata per i contribuenti che hanno iniziato il pagamento al 30 giugno, 3^a rata per chi ha iniziato il pagamento al 22 agosto, dei contributi dovuti dai professionisti iscritti alla Gestione Separata INPS.

L'importo a titolo di saldo 2021 va determinato in sede di compilazione della dichiarazione dei redditi, nel quadro RR, applicando all'imponibile (rappresentato dal reddito di lavoro autonomo dichiarato ai fini IRPEF) l'aliquota del 25,72%, se il professionista non ha un'altra tutela previdenziale obbligatoria, ovvero del 24%, se il professionista è già iscritto a una gestione previdenziale obbligatoria o è titolare di pensione. Va versato anche il primo acconto per l'anno

SEGUE →

LE SCADENZE PREVIDENZIALI

SETTEMBRE	
1	Giovedì
2	Venerdì
3	Sabato
4	Domenica
5	Lunedì
6	Martedì
7	Mercoledì
8	Giovedì
9	Venerdì
10	Sabato
11	Domenica
12	Lunedì
13	Martedì
14	Mercoledì
15	Giovedì
16	Venerdì
17	Sabato
18	Domenica
19	Lunedì
20	Martedì
21	Mercoledì
22	Giovedì
23	Venerdì
24	Sabato
25	Domenica
26	Lunedì
27	Martedì
28	Mercoledì
29	Giovedì
30	Venerdì

OTTOBRE	
1	Sabato
2	Domenica
3	Lunedì
4	Martedì
5	Mercoledì
6	Giovedì
7	Venerdì
8	Sabato
9	Domenica
10	Lunedì

2021, da calcolare sul 40% del reddito di lavoro autonomo relativo al 2021 e tenendo conto del massimale fissato a 101.427 euro.

Il versamento può essere rinviato di trenta giorni, pagando una maggiorazione dello 0,40%, e anche dilazionato in rate mensili da concludere entro il mese di novembre.

Queste le causali da indicare nel Modello F24:

- P10 e P10R – Versamento (rispettivamente, non rateizzato e rateizzato) contributo INPS dei professionisti già iscritti ad altra forma pensionistica obbligatoria o pensionati;
- PXX e PXXR – Versamento (rispettivamente, non rateizzato e rateizzato) contributo INPS dei professionisti privi di altra copertura previdenziale e non pensionati.

Lavoratori agricoli autonomi: versamento contributi previdenziali • Versamento della II^a rata dei contributi previdenziali dovuti per l'anno di imposta 2022 dai lavoratori agricoli autonomi come coltivatori diretti, imprenditori agricoli professionali, coloni e mezzadri. L'importo da versare viene comunicato dall'INPS accedendo con SPID al sito dell'Istituto.

Datori di lavoro agricoli: versamento contributi dipendenti • Versamento da parte dei datori di lavoro agricolo dei contributi dovuti all'INPS per i dipendenti in relazione I° trimestre 2022. Il pagamento avviene tramite F24. Le informazioni per la compilazione del modello sono rinvenibili nel proprio Cassetto Previdenziale Aziende Agricole, direttamente o attraverso gli intermediari abilitati.

Venerdì 30

Datori di lavoro: UNIEMENS • Entro oggi i datori di lavoro devono comunicare la denuncia, relativa al mese di agosto, delle retribuzioni e dei relativi contributi corrisposti a ogni lavoratore dipendente o collaboratore. La mancata comunicazione entro i tempi determina un reato di evasione contributiva.

Lunedì 3

Libretto di famiglia

Comunicazione all'INPS delle prestazioni occasionali usufruite nel mese precedente da parte delle famiglie (per maggiori informazioni vedi anche la voce "Libretto di famiglia" alla data del 5 settembre in questa stessa pagina).

Lunedì 10

Lavoro domestico: versamento contributi INPS per datori di lavoro domestico • Termine per il versamento dei contributi previdenziali a carico del datore di lavoro oltre quelli a carico della colf o badante in relazione al III° trimestre 2022.

È possibile provvedere al pagamento:

- utilizzando i bollettini MAV inviati dall'INPS (per chi ne avesse fatto richiesta in sede di iscrizione del rapporto di lavoro dipendente domestico);
- tramite i soggetti aderenti al circuito "Reti Amiche" (sportelli postali, tabaccherie con il logo Servizi INPS, sportelli bancari Unicredit Spa, sito internet Unicredit Spa per chi è titola-

re del servizio di banca online), fornendo il codice fiscale del datore di lavoro e il codice rapporto di lavoro;

- via internet (www.inps.it, Portale dei pagamenti – Pagamento immediato PagoPA), su apposito modello predisposto dall'INPS, tramite carta di credito o debito, con prepagata oppure con addebito in conto corrente.

L'importo proposto è calcolato in base ai dati forniti al momento dell'assunzione o successivamente variati con apposita comunicazione; prima di confermarlo, si può chiedere la modifica degli elementi: automaticamente viene rideeterminato l'importo da versare. Sul sito dell'INPS è anche disponibile un simulatore online per il calcolo dei contributi e una guida per il calcolo della tredicesima e delle ferie.

APPROFONDIMENTI

PRIMA CASA PER I GIOVANI È PROROGATA AL 31 DICEMBRE L'AGEVOLAZIONE SULLA PRIMA CASA PER I GIOVANI FINO A 36 ANNI

a cura di Sue Hellen Alessio e Maria Ciampani

È prorogata fino al 31 dicembre 2022 l'agevolazione per l'acquisto della prima casa per giovani di età fino a 36 anni. Ricordiamo infatti che nell'anno 2021 furono previste diverse misure per permettere a chi non ha grandi liquidità di acquistare un immobile e ristrutturarlo, senza dovere prestare garanzie o senza la necessità di una fideiussione. La misura, in scadenza al 30 giugno del 2022, è stata adesso prorogata di 6 mesi. Riepiloghiamo dunque tutte le questioni legate a questa importante opportunità, imperdibile per i giovani che vogliono mettere su famiglia.

Il primo stanziamento nel 2013

Con l'articolo 64 del Decreto Sostegni bis è stata predisposta una misura di prevenzione e contrasto al disagio giovanile che consiste nel favorire l'acquisto di una casa da utilizzare come "prima casa", cioè come abitazione principale.

In particolare è stato potenziato il Fondo di Garanzia Mutui Prima Casa (Fondo Prima Casa) istituito con la legge del 27 dicembre 2013, n. 147, articolo 1, comma 48, lettera c) presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze, che offre ai cittadini garanzie statali per l'accensione di mutui ipotecari per l'acquisto – ovvero per l'acquisto e per interventi di ristrutturazione e accrescimento di efficienza energetica – di unità immobiliari da adibire ad abitazione principale.

I beneficiari del Fondo

Possono accedere al Fondo Prima Casa tutti i cittadini – indipendentemente dall'età – che acquistano un immobile adibito a "prima casa" attraverso un contratto di mutuo ipotecario che non siano proprietari di altri immobili a uso abitativo (anche all'estero). Nel caso in cui il richiedente sia già proprietario di un altro immobile, questi potrà comunque beneficiare del Fondo se l'immobile di cui è proprietario è in comunione con altri parenti, a causa di successione, e che sia ceduto in uso a titolo gratuito a genitori o fratelli. In questa evenienza, al momento della domanda per il Fondo, al mutuatario verrà inderogabilmente richiesto di dichiarare l'impossidenza.

Inoltre, per potere beneficiare del Fondo, sono necessarie le seguenti precondizioni:

- il finanziamento del mutuo ipotecario non deve essere superiore nell'ammontare di 250.000 euro;
- l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale;
- l'immobile non deve rientrare nelle categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli, palazzi);
- l'immobile non deve avere le caratteristiche di lusso indicate nel decreto del Ministero dei Lavori Pubblici in data 2 agosto 1969.
- la parte mutuataria e la parte datrice di ipoteca devono sempre coincidere con i richiedenti l'accesso, non è infatti possibile l'intervento di un terzo datore di ipoteca o di ulteriori garanzie.

Il Fondo, così come predisposto dalla legge del 2013, prevede la concessione, a prima richiesta, di una garanzia pubblica incondizionata nella misura massima del 50% della quota capitale su mutui ipotecari o su portafogli di mutui connessi all'acquisto e a interventi di ristrutturazione e accrescimento di efficienza energetica degli immobili.

La garanzia del Fondo è anche concessa, sempre nella misura massima del 50% della quota capitale in essere sui finanziamenti di ristrutturazione e accrescimento dell'efficienza energetica di unità immobiliari, già acquistate come "prima casa", site sul territorio nazionale.

ATTENZIONE: già con questo fondo vi erano alcune particolari categorie "prioritarie" che lo Stato voleva (e vuole) tutelare e, più specificatamente:

- giovani coppie (all'interno delle quali almeno uno dei due componenti non abbia superato i 35 anni) coniugate o conviventi more uxorio da almeno due anni;
- nuclei familiari monogenitoriali (genitore single, separato, divorziato o vedovo) con figli minori;
- giovani di età inferiore ai 35 anni titolari di un rapporto di lavoro atipico;
- conduttori di alloggi di proprietà degli IACP (Istituto Autonomo Case Popolari) o comunque denominati.

Le novità del Decreto Sostegni Bis

Il Decreto Sostegni Bis ha incrementato di 290 milioni di euro per l'anno 2021 e di 250 milioni di euro per l'anno 2022 il "vecchio" Fondo del 2013. Con questo intervento il Governo Draghi ha voluto favorire ulteriormente le categorie prioritarie, elevando per loro la garanzia concedibile all'80% del-

APPROFONDIMENTI

PRIMA CASA PER I GIOVANI

la quota capitale se ottengono un mutuo superiore all'80% rispetto al prezzo d'acquisto dell'immobile, comprensivo di oneri accessori.

Si tratta di una modifica importante, soprattutto se si considera che il Sostegni Bis ha anche previsto che rientrano nella categoria privilegiata tutti i giovani che non hanno compiuto 36 anni. Detto in altre parole: rispetto a quanto precedentemente stabilito, il requisito dell'età per entrare nelle categorie privilegiate è stato innalzato di un anno. Inoltre – e soprattutto – non viene più richiesta la sussistenza di un rapporto di lavoro atipico. Questo nuovo limite, di 36 anni di età, è aumentato anche per le giovani coppie ed è sufficiente che solo uno dei due conviventi abbia meno di 36 anni per accedere al fondo con garanzia all'80%.

Tassi calmierati ed esonero delle imposte

Ulteriori agevolazioni prevedono un tasso calmierato del finanziamento, ovvero il tasso effettivo globale (TEG) non può essere superiore al tasso effettivo globale medio (TEGM), pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi della legge 7 marzo 1996, n. 108, e l'esonero dal pagamento di alcune imposte (ne parliamo più avanti).

È dunque evidente la grande convenienza nel poter accedere al Fondo in questo momento legislativo. Di fatto la misura, a distanza di oltre un anno dalla sua introduzione, ha visto una moltitudine di richieste effettuate da giovani, e va anche detto che la maggioranza delle richieste è andata a buon fine, dando un'importante propulsione a tutto il mercato immobiliare.

Il nodo del limite ISEE

Attenzione però, a fronte delle tante agevolazioni, per accedere alla garanzia all'80% è stato però previsto un limite di reddito assai discutibile: i richiedenti non devono avere un ISEE superiore a 40.000 euro.

Il limite vuole sicuramente preferire i richiedenti con un reddito basso, ma non tiene conto che molti giovani, che possono acquistare un appartamento o permettersi i costi di un affitto proprio per via del loro reddito, spesso sono costretti ad abitare ancora con genitori e fratelli. In tal modo l'ISEE del nucleo familiare è dato dalla somma dei redditi di tutti i membri della famiglia. Così stando le cose, basta poco per superare i 40.000 euro e di fatto si vanifica la possibilità per queste persone di poter accedere al Fondo con la garanzia più alta.

Riepilogando...

Riepilogando quindi, possono richiedere la garanzia all'80% solo i seguenti soggetti:

- coppia coniugata ovvero convivente more uxorio da almeno due anni, in cui almeno uno dei richiedenti non abbia compiuto trentasei anni;
- famiglia monogenitoriale con figli minori, il mutuo è richiesto da:
 - persona singola non coniugata, né convivente con l'altro genitore di nessuno dei propri figli minori con sé conviventi;
 - persona separata/divorziata ovvero vedova, convivente con almeno un proprio figlio minore;
- giovani che non abbiano compiuto trentasei anni;
- conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti Autonomi per le Case Popolari IACP, o comunque denominati.

Per coloro che possiedono i requisiti ma hanno un ISEE superiore a 40.000 euro la garanzia rimane al 50% della quota capitale.

ATTENZIONE: il superamento del limite reddituale di 40.000 euro del proprio valore ISEE non esclude il soggetto dalla possibile agevolazione, semplicemente le agevolazioni saranno diverse; così come la garanzia rimane al 50% per coloro che non possiedono i requisiti di età o di composizione familiare suddetti.

Esenzione dell'imposta di registro

Sempre in tema di agevolazione all'acquisto dell'abitazione principale riservata ai più giovani, l'articolo 63 del Decreto Sostegni Bis prevede che: "Gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di prime case di abitazione, a eccezione di quelle appartenenti alle categorie catastali A1, A8, e A9, e gli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso delle abitazioni, sono esenti dall'imposta di registro e dalle imposte ipotecarie e catastali, se stipulate in favore di soggetti che non hanno ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è rogitato, a condizione che tali soggetti abbiano un indicatore ISEE non superiore a 40 mila euro in relazione all'anno in cui l'atto verrà stipulato".

La norma richiamata prevede quindi l'esenzione dalle imposte previste in sede di stipula dell'atto di compravendita, oltre che l'esenzione dell'imposta prevista per l'erogazione di mutui destinati al finanziamento dell'acquisto dell'abitazione stessa, alle medesime condizioni.

Ricordiamo che in sede di acquisto "prima casa", nel caso in cui il contribuente non goda di un'attestazione ISEE inferiore a 40 mila euro nell'anno di stipula, sarà comunque agevolato nell'acquisto dell'abitazione principale, scontando imposte ridotte

APPROFONDIMENTI

PRIMA CASA PER I GIOVANI

all'acquisto. In questo caso viene prevista un'imposta di registro pari al 2% in luogo dell'imposta in misura piena – prevista per l'acquisto di immobili che non siano "prima casa" – pari al 9%, determinata sul valore catastale dell'immobile. In quanto alle imposte ipotecarie e catastali, queste vengono versate in misura fissa pari a 50 euro ciascuna.

ATTENZIONE: si fa presente che l'acquisto della "prima casa", in quanto atto di acquisto assoggettato a imposta proporzionale, è esente dall'imposta di bollo.

Che succede se la vendita è soggetta a IVA?

Nel caso in cui la parte venditrice sia un'impresa, la vendita dell'immobile è soggetta a IVA. In questo caso l'acquirente non è tenuto al versamento dell'imposta di registro, ma al versamento dell'IVA. Anche in questo caso il contribuente che acquista l'abitazione principale viene agevolato, scontando un IVA del 4%, in luogo dell'IVA al 10% prevista per gli acquisti delle seconde case. In questo caso poi, si ha l'obbligo di versamento delle imposte di registro, catastali e ipotecarie fisse nella misura di 200 euro ciascuna.

Sul tema evidenziamo che il Decreto Sostegni Bis è intervenuto concedendo un credito di imposta pari all'IVA pagata dal contribuente che acquista l'immobile abitazione principale, che gode dei già indicati requisiti anagrafici e che abbia anche un ISEE inferiore a 40 mila euro. Con tale credito di imposta il contribuente potrà compensare eventuali altre imposte da lui dovute. Inoltre, in presenza dei requisiti anagrafici e reddituali previsti, la compravendita godrà dell'esenzione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale.

Il credito potrà, come detto, essere utilizzato in diminuzione di eventuali altre imposte dovute (ad esempio IRPEF o IMU). Ricordiamo che per godere dell'agevolazione per l'acquisto della "prima casa", oltre ai requisiti sopra riportati occorre che l'acquirente non debba possedere un altro immobile acquistato con la medesima agevolazione o che, se lo possiede, che lo venda entro 12 mesi dal nuovo acquisto agevolato. Inoltre l'immobile da acquisire dovrà trovarsi nel Comune in cui l'acquirente ha la residenza o dove intende trasferire la stessa entro 18 mesi dall'acquisto.

Gli atti agevolabili

L'agevolazione fiscale si applica agli atti che:

- comportano il trasferimento a titolo oneroso della proprietà (o quota di comproprietà);
- comportano il trasferimento o la costituzione di

diritti reali di godimento (nuda proprietà, usufrutto, uso, abitazione).

Naturalmente il tutto è riferito agli immobili adibiti ad abitazione che rientrano nelle categorie agevolate (vedi paragrafo sui requisiti oggettivi per beneficiare della agevolazione).

Agevolazioni anche per le pertinenze

Le agevolazioni spettano anche per l'acquisto delle pertinenze, classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2 (magazzini e locali di deposito), C/6 (per esempio rimesse e autorimesse) e C/7 (tettoie chiuse o aperte), limitatamente a una pertinenza per ciascuna categoria.

È comunque necessario che la pertinenza sia destinata in modo durevole a servizio dell'abitazione principale e che quest'ultima sia stata acquistata beneficiando dell'agevolazione "prima casa".

Come già detto, l'agevolazione non è invece ammessa per l'acquisto di un'abitazione appartenente alle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (ville) e A/9 (castelli e palazzi di eminente pregio storico e artistico). È importante infine ricordare che l'acquirente decade dai benefici fiscali usufruendo in sede di acquisto dell'immobile nei seguenti casi:

- in caso di mendacità delle dichiarazioni previste dalla legge, rese in sede di registrazione dell'atto;
- in caso di mancato trasferimento della residenza nel Comune ove è ubicato l'immobile entro 18 mesi dell'acquisto.

Riepilogando

L'agevolazione prevede:

- l'esonero dal pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali per l'acquisto della proprietà di abitazioni che abbiano i requisiti di "prima casa", o per il trasferimento o la costituzione di nuda proprietà, usufrutto, uso o abitazione di abitazioni che abbiano i requisiti di "prima casa";
- l'esonero dall'imposta sostitutiva per i finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili a uso abitativo (si pensi ai mutui);
- una riduzione degli onorari notarili;
- il riconoscimento di un credito di imposta per gli acquisti soggetti ad IVA (al proposito, si veda anche il box dedicato all'acquisto tra imprese e privati).

In caso di decadenza...

In caso di decadenza il contribuente sarà tenuto

a:

APPROFONDIMENTI

PRIMA CASA PER I GIOVANI

- versare la differenza tra l'imposta di registro in misura ordinaria e le imposte corrisposte per l'atto di trasferimento, più una sanzione pari al 30% delle stesse imposte e il pagamento degli interessi di mora;
- nel caso in cui la cessione sia stata assoggettata a IVA, il contribuente sarà tenuto al versamento della differenza tra l'imposta non versata, calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni, e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, ovvero la differenza tra l'IVA pari al 4% in caso di acquisto "prima casa" e il 9% in caso di acquisto seconda casa, oltre che una sanzione pari al 30% della differenza medesima e il pagamento degli interessi di mora.

Inoltre, in caso di decadenza, le imposte verranno maggiorate degli interessi maturati e verranno irrogate sanzioni.

Se invece non sono presenti gli altri requisiti già indicati, quali:

- l'età inferiore ai 36 anni del beneficiario;
- il valore ISEE non superiore a 40.000 euro annui;
- il periodo temporale di validità delle agevolazioni, allora saranno comunque dovute le imposte maggiorate di sanzioni e interessi, ma con un diverso conteggio e, nello specifico:
 - 2% per l'imposta di registro;
 - 0,25% per l'imposta sostitutiva per il finanziamento;
 - l'eventuale IVA sarà applicata con l'aliquota del 4%.

In questi casi, infatti, nonostante l'assenza dei requisiti di età e di reddito previsti dalla legge per l'acquisto della "prima casa" per i giovani under 36, non

vengono meno i requisiti e le condizioni per l'applicazione della agevolazione "prima casa".

Si segnala inoltre che per gli acquisti soggetti a IVA, in caso di insussistenza dei requisiti, viene meno il credito d'imposta oltre all'applicazione di sanzioni e interessi. Nel caso questo credito di imposta sia già stato utilizzato, si provvederà al suo recupero.

È possibile rateizzare

Nel caso di notifica di avviso di revoca delle agevolazioni "prima casa" gli importi chiesti potranno essere rateizzati. L'importo dovuto potrà quindi essere versato in un massimo di 8 rate trimestrali di pari importo o, nel caso in cui la maggiore imposta accertata dovuta sia superiore a 50 mila euro, gli importi allora potranno essere rateizzati in un massimo di 16 rate trimestrali di pari importo.

In qualunque caso, il versamento della prima o dell'unica rata dovrà essere effettuato entro il termine previsto per la presentazione del ricorso avverso all'atto, ovvero entro 60 giorni dalla notifica dell'avviso. Le rate successive alla prima, dovranno essere invece versate l'ultimo giorno di ciascun trimestre.

Evidenziamo che nel caso in cui il contribuente decida di rateizzare gli importi richiesti con l'atto di accertamento della maggiore imposta, questo sarà tenuto a contattare l'ufficio di riferimento e sarà questo stesso a predisporre il piano di rateazione e a calcolare i relativi interessi debitori dovuti.

Come effettuare la domanda

Come detto, la domanda di accesso al Fondo di Garanzia Prima Casa all'80% si potrà presentare

L'ANGOLO DEL SUDOKU

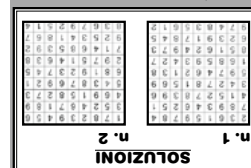
n. 1

2				9			4
	8		3 4				5
		5			8 3		
	4		7 8		5		9
	9		4 6 2		3		
1		8		9 3		2	
		1 6			9		
	2			1 7		4	
9			8				2

n. 2

1		8		3 9			
	5		4			1	
4			1	8		7	
	4 3		7		9		1
6		9	3				5
2		7		1	6 3		
	1		6	5			2
		5			1	6	
			7 9		5		4

QUESTI GIOCHI SONO OFFERTI DA SETTIMANA SUDOKU



SETTIMANA SUDOKU

Sudoku

APPROFONDIMENTI

PRIMA CASA PER I GIOVANI

fino al 31 dicembre del 2022. La richiesta va inoltrata direttamente alla banca o agli intermediari finanziari contestualmente alla richiesta di mutuo, compilando il modulo scaricabile dal sito della Consap (Concessionaria Servizi Assicurativi Pubblico S.p.a.) all'indirizzo web:



<https://www.consap.it/fondo-prima-casa/modulistica/>

La domanda è stata aggiornata dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI) il 4 agosto 2021 e consiste in una dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto di notorietà ex artt. 46 e 47 - DPR 28 dicembre 2000, n. 445.

Il modello prevede 3 tipologie di acquisto:

- acquisto semplice;
- acquisto con interventi di ristrutturazione con accrescimento dell'efficienza energetica;
- acquisto con accollo da frazionamento (da costruttore).

Insieme alla domanda deve essere allegato l'ISEE e un documento di riconoscimento del mutuatario. Se il richiedente è un cittadino italiano o un cittadino europeo sarà sufficiente un documento di identità; mentre se il richiedente è un cittadino extracomunitario lo stesso dovrà allegare il passaporto e in aggiunta il proprio permesso di soggiorno. In calce alla dichiarazione è presente l'informativa sulla privacy che dovrà essere obbligatoriamente compilata.

La banca provvede a trasmettere la documentazione alla Consap che entro 20 giorni dall'invio della

L'ISEE ORDINARIO E L'ISEE CORRENTE

Per accertarsi di poter usufruire dell'agevolazione "prima casa under 36" è necessario che il giovane acquirente si accerti di avere un ISEE che non superi i 40.000 euro. Per gli atti stipulati nel 2022, l'ISEE, ottenuto a partire dal 1° gennaio 2022, deve riferirsi ai redditi e al patrimonio del 2020.

Riguarda tutto il nucleo familiare convivente

L'attestazione ISEE è univoca per l'intero nucleo familiare: al reddito e patrimonio del richiedente sono sommati anche i redditi e i patrimoni di coloro che fanno parte del suo stesso nucleo familiare e vivono con questi. È dunque sufficiente che l'attestazione sia richiesta una sola volta nel corso dell'anno da uno dei membri del nucleo familiare per poi potere essere utilizzata da tutta la famiglia anche per prestazioni diverse.

Si fa anche da casa

Chi intende richiedere l'ISEE può scegliere se presentare la richiesta recandosi fisicamente presso l'Ente o per via telematica: dal 3 febbraio 2020 è infatti online, presso il sito dell'INPS, il nuovo Modello ISEE precompilato che permette di ottenere l'attestazione comodamente da casa.

Per ottenere l'ISEE precompilato l'utente deve accedere sul sito INPS con le proprie credenziali, recarsi nella sezione "prestazione e servizi", scendere nel menù a tendina sino a "tutti i servizi" e cliccare su "ISEE precompilato"; qui l'utente potrà seguire i vari passaggi compilando innanzitutto la

DSU (Dichiarazione Sostitutiva Unica) propedeutica al calcolo e l'ottenimento dell'ISEE.

I vantaggi dell'ISEE corrente

È possibile ricorrere all'ISEE corrente nel caso in cui si siano verificate variazioni significative rispetto alla precedente situazione reddituale e patrimoniale cristallizzata nella certificazione ISEE. In tale modo infatti è possibile calcolare un ISEE basato sui redditi degli ultimi dodici mesi (o anche solo degli ultimi due mesi) derogando al meccanismo dell'ISEE ordinario, che richiede, invece, di fare riferimento ai redditi dichiarati al fisco nell'anno precedente e che sono stati percepiti nel secondo anno solare precedente la DSU.

La normativa vigente, interviene quindi a correzione della situazione economica non più veritiera con l'introduzione della possibilità della richiesta della DSU ISEE corrente, in modo da fotografare in maniera più puntuale possibile l'attuale e reale situazione del nucleo familiare.

Più specificatamente, i nuclei familiari in possesso di un ISEE ordinario in corso di validità, possono richiedere il calcolo dell'ISEE corrente qualora si verifichi, in maniera alternativa una delle seguenti situazioni:

- una variazione (sospensione, riduzione o perdita) della situazione lavorativa;
- un'interruzione dei trattamenti previdenziali, assistenziali e indennitari non rientranti nel reddito complessivo dichiarato ai fini IRPEF per uno o più componenti il nucleo familiare;

SEGUE →

APPROFONDIMENTI

PRIMA CASA PER I GIOVANI

richiesta comunica alla banca l'ammissione alla garanzia. A questo punto è la banca a dover comunicare alla Consap entro 90 giorni l'eventuale mancata erogazione del mutuo. È chiaro che se il mutuo non viene concesso anche la garanzia concessa dalla Consap decade.

Dobbiamo anche ricordare che non è possibile richiedere l'accesso al Fondo nel caso di ristrutturazione dell'immobile, a meno che la ristrutturazione non avvenga immediatamente dopo l'acquisto dell'immobile stesso.

Le banche che aderiscono al Fondo Garanzia Prima Casa

Con il protocollo d'intesa tra il Ministero dell'Economia e delle Finanze e l'ABI (Associazione Bancaria Italiana), siglato l'8 settembre 2014, sono state disciplinate le modalità di adesione all'iniziativa da parte delle banche e degli intermediari finanziari. La Consap ha pubblicato sul proprio sito un elenco delle banche e degli istituti di credito che aderiscono all'iniziativa.

← SEGUE

- una variazione (o meglio diminuzione) della situazione reddituale complessiva del nucleo familiare superiore al 25% rispetto alla situazione reddituale individuata nell'ISEE calcolato ordinariamente;
- una variazione (o meglio diminuzione) della situazione patrimoniale complessiva del nucleo familiare superiore al 20% rispetto alla situazione reddituale individuata nell'ISEE calcolato ordinariamente.

Per accedere all'ISEE corrente l'utente deve accedere sul sito INPS con le proprie credenziali, recarsi nella sezione "prestazione e servizi", scendere nel menù a tendina sino a "tutti i servizi" e ricercare il modello apposito "la DSU ISEE Corrente".

ATTENZIONE: In caso di utilizzo dell'ISEE corrente è bene sapere che lo stesso ha validità di 6 mesi (e comunque fino al 31 dicembre dell'anno corrente) a differenza dell'ISEE ordinario che ha validità dal 1° gennaio al 31 dicembre dell'anno in cui è stato richiesto. Eccezionalmente, nel caso di variazione della situazione occupazionale o della fruizione dei trattamenti, l'ISEE corrente deve essere aggiornato entro due mesi dalla variazione.

La simulazione dell'INPS

Un cittadino, a maggior ragione se ha appena affrontato importanti cambiamenti (è andato a vivere da solo, ha trovato un nuovo lavoro o sta costituendo un nuovo nucleo familiare con il com-

I requisiti oggettivi per beneficiare della agevolazione

Come accennato nei precedenti paragrafi, non tutte le categorie di immobili permettono di usufruire della agevolazione. Gli immobili ammessi al beneficio sono classificati o classificabili nelle seguenti categorie:

- A/2 (abitazioni di tipo civile);
- A/3 (abitazioni di tipo economico);
- A/4 (abitazioni di tipo popolare);
- A/5 (abitazione di tipo ultra popolare);
- A/6 (abitazione di tipo rurale);
- A/7 (abitazioni in villini);
- A/11 (abitazioni e alloggi tipici dei luoghi).

Ciò significa che, anche in possesso dei requisiti soggettivi, non si ha diritto alla agevolazione se si acquista un immobile appartenente alle categorie catastali:

- A/1 (abitazioni di tipo signorile);
- A/8 (abitazioni in ville);

pagno o è in attesa di un nuovo figlio) può effettivamente non avere una idea precisa di quanto ammonti il proprio ISEE.



Per ovviare a tali incertezze l'INPS fornisce un servizio di simulazione liberamente fruibile su <https://bit.ly/3k2ourn>

Grazie a questo simulatore è possibile calcolare velocemente la propria situazione reddituale-patrimoniale; in questo modo l'utente può farsi una idea del proprio ISEE in modo da decidere con cognizione se è in possesso dei requisiti per la richiesta di bonus e agevolazioni.

La simulazione è molto semplice: l'utente deve semplicemente compilare i dati del format e alla fine cliccare su "simula ISEE". È bene sottolineare tuttavia che la simulazione non è assimilabile a un'attestazione ISEE valida ai sensi del DPCM 159/2013, in quanto tutti i dati utilizzati dalla elaborazione sono dati autodichiarati non soggetti alle verifiche dell'INPS, che invece utilizza le informazioni in suo possesso integrandole con quelle dell'Agenzia delle Entrate.

Come detto, però, la simulazione può fornire una grandezza di misura utile per capire se l'utente ha speranze di accedere alla agevolazione e quindi se vale la pena proseguire con la procedura per ottenere un'attestazione ISEE valida e completa.

APPROFONDIMENTI

PRIMA CASA PER I GIOVANI

- A/9 (castelli e palazzi di eminente pregio storico e artistico).

Le agevolazioni spettano inoltre per alcune pertinenze, se queste sono destinate in modo durevole a servizio dell'abitazione principale e se quest'ultima è stata acquistata beneficiando dell'agevolazione "prima casa". Le pertinenze ammesse devono rientrare nelle categorie catastali:

- C/2 (magazzini e locali di deposito);
- C/6 (per es. rimesse e autorimesse);
- C/7 (tettoie chiuse o aperte).

ATTENZIONE: può essere agevolata una sola pertinenza per ciascuna categoria destinata a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato.

ATTENZIONE: non è necessario che la pertinenza sia acquistata contestualmente all'immobile; la stessa potrà essere acquistata anche in data successiva alla stipula del contratto definitivo di compravendita della abitazione, ma in caso di acquisto della pertinenza con un atto separato la stipula del contratto deve avvenire entro il termine di validità temporale dell'agevolazione, ovvero entro la data fissata al 31 dicembre 2022. Ovviamente anche al momento della data della stipula del contratto di acquisto della pertinenza devono permanere i requisiti soggettivi in capo all'acquirente.

Le case acquistate all'asta

Beneficiano delle agevolazioni anche i giovani che hanno acquistato l'immobile da adibire a "prima casa" tramite asta giudiziaria. Chiunque, infatti, può partecipare alle aste immobiliari. Attenzione però, per questa particolare casistica ci sono delle criticità da valutare.

Attenzione alle tempistiche

L'aggiudicazione dell'immobile all'asta comporta che l'immobile assegnato non sarà immediatamente disponibile, com'è noto occorrerà attendere il de-

creto di trasferimento, che sostituisce l'atto pubblico notarile di compravendita normalmente previsto nelle transazioni immobiliari tra privati.

Nel caso delle aste giudiziarie, il decreto di trasferimento è redatto dal giudice e, al pari dell'atto notarile, è un atto pubblico in forza del quale si conferisce il diritto di proprietà dell'immobile a chi si è aggiudicato l'asta.

Per l'emissione da parte del giudice di tale decreto di trasferimento è necessario che il soggetto aggiudicatario dell'asta versi la somma del prezzo di aggiudicazione entro 120 giorni dall'aggiudicazione, a questo punto il giudice firmerà l'esecuzione che attesti la regolarità dell'asta e la congruità del prezzo di aggiudicazione, depositando il decreto di trasferimento presso il tribunale. Poi, entro 30 giorni dal deposito presso la cancelleria del tribunale del decreto di trasferimento, il soggetto sarà tenuto al pagamento delle imposte.

È evidente che, al fine dell'agevolazione in oggetto, tale decreto di trasferimento dovrà essere depositato entro il mese di dicembre e il soggetto interessato dovrà pagare le imposte entro la fine dell'anno, così da evitare di perdere l'agevolazione per motivi temporali. Infatti, al pari del notaio che rogita l'atto, a seguito di deposito del decreto di trasferimento presso la cancelleria del tribunale, la stessa dovrà trasmettere due copie autentiche all'Agenzia delle Entrate entro e non oltre 60 giorni.

Considerando la data di uscita di questo numero di "le leggi" e i tempi tecnici qui descritti, appare evidente che per chi stia acquistando in questo momento un immobile "prima casa" attraverso asta giudiziaria, anche un minimo ritardo negli adempimenti successivi e nel deposito del decreto di trasferimento rischia di oltrepassare la data limite di fine anno e comportare di conseguenza la perdita dell'agevolazione.

LE AGEVOLAZIONI PRIMA CASA UNDER 36 IN FASE DI COMPROMESSO

Le agevolazioni non si applicano ai contratti preliminari di compravendita (il cosiddetto "compromesso") ma solo al contratto definitivo di compravendita. In alcuni casi, tuttavia, può essere necessario stipulare un contratto in cui le parti si impegnano a stipulare un successivo e definitivo contratto e trascriverlo nei registri immobiliari.

Se nel contratto preliminare non è specificato a che titolo sono state corrisposte le somme (imposta di registro e imposta di bollo), le stesse saranno

considerate acconti sul prezzo di vendita. In questo caso, l'acquirente alla stipula del contratto definitivo di compravendita, potrà presentare istanza di rimborso per il recupero dell'imposta proporzionale versata per acconti e caparra presso l'ufficio che ha eseguito la registrazione, se l'imposta all'uopo versata risulta maggiore rispetto a quella dovuta per il definitivo.

Si ricorda che, in tale ultimo caso, il rimborso può essere richiesto entro 3 anni dalla data di registrazione del contratto definitivo.

APPROFONDIMENTI

PRIMA CASA PER I GIOVANI

IL CREDITO DI IMPOSTA ACQUISTO PRIMA CASA UNDER 36 E LA COMPILAZIONE DEL 730 O DEL MODELLO REDDITI

Come chiarito con la circolare n. 12/E del 14 ottobre 2021, il credito di imposta "prima casa under 36" può essere fatto valere in sede di presentazione della prima dichiarazione dei redditi successiva all'acquisto dell'abitazione, ovvero della dichiarazione relativa al periodo di imposta in cui è stato effettuato l'acquisto stesso.

Facciamo un esempio

Se usufruisco dell'agevolazione per acquisto della "prima casa" nell'anno 2022, allora il credito dovrà essere indicato nel Modello 730 2023 per i redditi del 2022 o nel Modello Redditi 2023 per i redditi 2022.

Nel caso in cui il contribuente scelga di indicare il credito di imposta nel Modello 730, allora questo dovrà essere indicato al quadro G al rigo 8, mentre in caso di compilazione del Modello Redditi, allora questo andrà indicato al quadro CR al rigo 13. Ricor-

diamo che il credito potrà essere utilizzato in diminuzione degli eventuali importi da versare nel Modello F24, come importi a credito. Pertanto nel modello dichiarativo da compilare, andrà riportato l'ammontare del credito di imposta, utilizzato in compensazione alla data di presentazione della dichiarazione.

Se il credito non è usato per intero

Nel caso in cui l'importo a credito non sia utilizzato per intero nel medesimo anno di imposta, allora il residuo del credito da utilizzare in compensazione dovrà essere riportato nell'apposito rigo del modello dichiarativo dell'anno successivo, fino all'intero utilizzo del credito. Si fa presente che in caso di mancato riporto del credito residuo nel modello dichiarativo dell'anno successivo, allora il credito ancora a disposizione NON potrà più essere utilizzato in compensazione o in diminuzione dell'IRPEF dovuta dal contribuente nell'anno di imposta successivo.

ATTENZIONE: nel caso in cui l'aggiudicatario abbia richiesto un mutuo ipotecario per l'acquisto dell'immobile oggetto di asta giudiziaria, l'istituto bancario, attende il deposito del decreto di trasferimento per poter accedere alla liquidazione del mutuo.

La garanzia Consap arriva all'80% della quota capitale

Il Decreto Sostegni Bis ha anche elevato la garanzia concedibile dal Fondo Consap all'80% della quota capitale del mutuo per le categorie individuate. La motivazione alla base del provvedimento risiede nel concetto comune che i soggetti più giovani potrebbero ritrovarsi in difficoltà economiche e per questo non riuscire a ottenere un finanziamento dalle banche, che rifiutano loro il mutuo per paura che gli stessi non riescano a corrispondere regolarmente le successive rate.

Spesso, in questi casi, per riuscire a ottenere il mutuo si deve ricorrere necessariamente a un garante (nella maggior parte dei casi i genitori dei giovani richiedenti). Lo scopo del Fondo, dunque, è proprio quello di incentivare gli istituti bancari a concedere i finanziamenti, assicurandoli che, in caso di insolvenza da parte dei mutuatari, sarà lo Stato a liquidare loro l'importo previsto dalla garanzia (lo Stato poi si occuperà di recuperare i relativi importi dal mutuatario inadempiente).

L'accesso al Fondo Prima Casa consiste indubbiamente in una grande agevolazione almeno sul-

la carta. Nella realtà, non bisogna dimenticare che sono poi le singole banche a cui si richiede il mutuo a decidere se concedere il finanziamento (ed eventualmente in che misura) e se ricorrere alla garanzia statale.

I controlli dell'AdE

Gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, controllano tutti gli atti per i quali sia stata richiesta l'applicazione del beneficio "prima casa", al fine di verificare la presenza di tutti i requisiti e il rispetto delle condizioni previste dalla legge.

Per effettuare questo controllo, gli uffici devono rispettare delle precise scadenze entro cui notificare al contribuente l'eventuale atto di rettifica. In particolare, la verifica va fatta entro i seguenti termini:

- tre anni dalla data di registrazione dell'atto;
- tre anni dalla scadenza dei 18 mesi a disposizione dell'acquirente per il trasferimento della residenza nel Comune dove si trova l'immobile;
- tre anni dalla scadenza dei mesi a disposizione del contribuente per acquistare un nuovo immobile, nel caso di cessione prima dei 5 anni della casa in precedenza acquistata con i medesimi benefici "prima casa";
- tre anni dalla scadenza dei 12 mesi messi a disposizione del contribuente per vendere la casa posseduta prima del nuovo acquisto, nel caso quindi di riacquisto di altra abitazione usufruendo delle agevolazioni "prima casa".

PROBLEMI FISCALI

FINE DELLA CONVIVENZA E "PRIMA CASA"

CHE SUCCEDA ALLE AGEVOLAZIONI "PRIMA CASA" PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE DOPO UN TRASFERIMENTO DI PROPRIETÀ, SUCCESSIVO A UNA SEPARAZIONE, CHE AVVENGA PRIMA DEI 5 ANNI PREVISTI DALLA LEGGE?

di Roberto Ferranti

Le agevolazioni per la "prima casa"

Una recentissima sentenza della Corte di Cassazione (Sezione 5^a Tributaria, n. 20956/22 del 1.7.2022) ci permette di fare il punto sulle agevolazioni fiscali per l'acquisto della "prima casa" e sulla loro decadenza per il caso di mancata conservazione della proprietà per i cinque anni previsti dalla legge, salvo riacquisto di altro immobile entro un anno (DPR 26.4.1986, n. 131, Tariffa, Parte prima, art. 1, da ultimo modificato dall'art. 1, comma 83, lett. b) e comma 55, della legge 28.12.2015, n. 208).

Per fruire del beneficio, l'acquisto deve riguardare "case di abitazione non di lusso" e riguardare "atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse", unitamente al fatto che l'immobile sia ubicato nel Comune in cui l'acquirente ha o stabilisce entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui svolge la propria attività (beneficio ampliato in caso di lavoratore italiano trasferito all'estero), ed entro diciotto mesi vi sia trasferita la residenza; che nell'atto di acquisto venga dichiarata la non titolarità (esclusiva o in comunione con il coniuge) di uguali diritti su un'altra abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da acquistare; e ancora che non abbia già fruito di analogo beneficio per altro immobile "su tutto il territorio nazionale".

In caso di dichiarazione mendace, di mancato trasferimento della residenza o in caso di cessione dell'immobile prima del termine di cinque anni (e del mancato riacquisto di altro immobile entro dodici mesi dalla alienazione del primo), i benefici decadono e si applicano agli atti traslativi compiuti le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, più una sovrattassa pari al 30% delle stesse imposte.

La deroga prevista in caso di divorzio

Vi è, infine, un'ulteriore deroga in favore del contribuente, per consentire la conservazione del beneficio fiscale: l'articolo 19, della legge 6.3.1987,

n. 74 (che reca "Nuove norme sulla disciplina dei casi di scioglimento di matrimonio"), ha previsto che "Tutti gli atti, i documenti e i provvedimenti relativi al procedimento di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili del matrimonio nonché ai procedimenti anche esecutivi e cautelari diretti a ottenere la corresponsione o la revisione degli assegni di cui agli articoli 5 e 6 della legge 1° dicembre 1970, n. 898, sono esenti dall'imposta di bollo, di registro e da ogni altra tassa"; normativa che è stata estesa a tutti gli atti, i documenti e i provvedimenti relativi anche al procedimento di separazione personale dei coniugi, in forza di una pronuncia di parziale incostituzionalità della norma (sentenza della Corte Costituzionale 29 aprile-10 maggio 1999, n. 154).

Il parere della Corte di Cassazione

La successiva elaborazione della giurisprudenza della Corte di Cassazione ha poi affermato, proprio in tema di agevolazioni "prima casa", che "il trasferimento dell'immobile prima del decorso del termine di cinque anni dall'acquisto, se effettuato in favore del coniuge in virtù di una modifica delle condizioni di separazione, pur non essendo riconducibile alla forza maggiore, non comporta la decadenza dai benefici fiscali, attesa la *ratio* dell'art. 19 della legge n. 74 del 1987, che è quella di favorire la complessiva sistemazione dei rapporti patrimoniali tra i coniugi in occasione della crisi, escludendo che derivino ripercussioni fiscali sfavorevoli dagli accordi intervenuti in tale sede" (così, Cass. n. 8104/2017); ed ancora, che la disposizione "non distingue tra atti eseguiti all'interno della famiglia e nei confronti di terzi, atteso che la *ratio* della disposizione, volta a favorire la complessiva negoziazione dei rapporti patrimoniali tra i coniugi in occasione della crisi, esclude che derivino ripercussioni fiscali sfavorevoli dagli accordi intervenuti in tale sede" (Cass. n. 7966/2019).

Il caso in esame: convivenza, non matrimonio

Il caso esaminato dalla sentenza qui commentata riguardava un soggetto che aveva acquistato con i benefici "prima casa" un immobile, nell'ambito di un rapporto di convivenza *more uxorio* poi concluso.

Al momento della rottura della convivenza, una dei conviventi aveva ceduto all'altro la propria quota di immobile, prima dello scadere dei cinque anni dall'originario acquisto.

A fronte dell'impugnazione degli atti di recupe-

FINE DELLA CONVIVENZA E "PRIMA CASA"

ro delle imposte e sovrattasse emessi dalla Agenzia delle Entrate, per la decadenza dai benefici "prima casa", la Commissione Tributaria Regionale aveva confermato la decisione della Commissione Provinciale sul rilievo che "la contribuente, con la cessazione della convivenza, si [era] trovata in gravi difficoltà economiche [...] che avevano indotto all'accordo [...] gli ex conviventi, titolari, rispettivamente, di una quota del 50% [...] dell'intero diritto di proprietà indivisa della casa di abitazione acquistata, godendo dei benefici prima casa, e del debito residuo derivante dal relativo contratto bancario di mutuo, stipulato con la Banca [...], utilizzato per l'acquisto della medesima casa, su cui era stata applicata l'aliquota agevolata dello 0,25% dell'imposta di registro sostitutiva", sicché il trasferimento dell'immobile "non [aveva] arrecato alla parte cedente alcun beneficio economico, né vi [era] stato passaggio di denaro [...] in quanto il valore attribuito alla cessione è risultato pari alla quota di mutuo contratto con la Banca [...] dalla ricorrente in comunione con l'acquirente ed ex convivente", per cui la contribuente non aveva percepito alcun corrispettivo da impiegare per l'acquisto di altro immobile.

La Commissione Tributaria Regionale accoglieva, quindi, il ricorso affermando che la decisione "non si basa esclusivamente sulla causa di forza maggiore, bensì riguarda prevalentemente la regolazione di rapporti obbligatori esistenti già alla data della cessazione della convivenza" attraverso un accordo di natura novativa.

La precedente decisione della Commissione Tributaria Provinciale, invero, aveva accolto il ricorso sul rilievo, rappresentato dalla contribuente, dell'impossibilità della prosecuzione della convivenza, ciò che costituiva "una causa di forza maggiore adeguata dell'intervenuta cessione" dell'immobile, esimente applicabile a un rapporto di stabile e risalente convivenza.

Un orientamento di cui tenere conto

In effetti, si è andato consolidando (proprio in tema di imposta di registro in ambito immobiliare), un orientamento giurisprudenziale secondo cui la decadenza dalla agevolazione va esclusa allorché il contribuente alleghi una situazione di forza maggiore assolutamente cogente e impeditiva: l'agevolazione fiscale, invero, presuppone l'assunzione, da parte del contribuente, di un obbligo avente a oggetto un fare, sicché anche in materia fiscale si attribuisce rilievo alle cause esimenti della responsabilità per inadempimento, quali la

forza maggiore o il fortuito (tra le tante: Cass. nn. 33741/2019; 9433/2018; 2383/2018; 1588/2018; 8351/2016; 5015/2015; 13177/2014; 7067/2014; 28401/2013; 26674/2013; 14399/2013).

Tuttavia, la stessa giurisprudenza ha precisato come la nozione "comune" di forza maggiore è un evento reso tipico dall'essere imprevedibile, inevitabile e a tal punto cogente da sovrastare, precludendone obiettivamente la realizzazione, la volontà stessa dell'acquirente, la cui condotta non realizzativa del dichiarato presupposto dell'agevolazione risulta, così, a lui non imputabile, non derivando da un comportamento direttamente o indirettamente ascrivibile all'acquirente stesso (si veda al proposito Cassazione S.U. n. 8094/2020, sia pure con specifico riferimento alla revoca del beneficio di cui all'art. 33, comma 3°, legge n. 388/00).

Lo specifico del caso in esame

Nel caso in esame la Cassazione ha ritenuto che la necessità per la contribuente di lasciare la casa al termine della convivenza, e la mancata percezione di un corrispettivo per la vendita della propria quota, non potevano costituire una vera e propria causa di forza maggiore, essendo stata (l'alienazione della quota di comproprietà del bene) una scelta pur sempre riconducibile alla volontà della contribuente medesima (ossia, un mero motivo soggettivo).

La differenza tra matrimonio e convivenza

Infine, la Corte di Cassazione ha escluso l'applicabilità, in via estensiva, ai rapporti di convivenza di fatto del regime tributario di favore previsto dalla richiamata normativa in tema di separazioni e divorzi, anche alla luce della differente regolamentazione dei primi tramite la legge n. 76 del 2016, la cosiddetta "legge Cirinnà" (poiché nell'ordinamento permane pur sempre la distinzione, già sul piano costituzionale, dalla famiglia fondata sul matrimonio), e le pronunce della Corte Europea dei Diritti dell'Uomo che ha costantemente riconosciuto agli Stati contraenti la facoltà di accordare una "tutela privilegiata" alle coppie unite in matrimonio, affermando che l'art. 8 Cedu non obbliga ad attribuire alle coppie di fatto uno statuto giuridico analogo a quello delle coppie coniugate (Sentenza Marckx c. Belgio, cit., § 67; Commissione europea dei diritti dell'uomo, 15 marzo 1984, B, R e c. Repubblica Federale Tedesca, ric. n. 9639/82).

GLI ESPERTI RISPONDONO

QUESITI FISCALI

a cura della Redazione

Anticipo di spese: che tipo di fatturazione?

Un medico di base in regime fiscale ordinario condivide il proprio studio con altri tre colleghi, anticipandone le relative spese di utenza, raccolta rifiuti urbani, affitti e spese condominiali. Dovendo essere rimborsato di tali anticipazioni, si chiede se è obbligato a emettere fattura elettronica.

Alfredo F. – Napoli

La risposta alla sua domanda è Sì, è obbligato all'emissione di documento in formato elettronico. Si fa presente infatti che l'Agenzia delle Entrate con la FAQ del 21 Dicembre 2017 ha precisato che, ai sensi dell'art. 15 del DPR n. 63372, le spese anticipate "in nome e per conto" non concorrono alla formazione della base imponibile IVA e quindi del relativo calcolo dell'imposta, purché opportunamente documentate, come nel Suo caso.

Una delle modalità per riportare tali spese nella fattura elettronica è quella di inserire l'importo della spesa e la loro descrizione nel corpo della fattura, mentre al posto dell'aliquota IVA, il codice natura N1 - Escluse art. 15. Ricordiamo poi che nel caso di fatture di importo complessivo superiore a 77,47 euro, si dovrà applicare l'imposta di bollo sul documento e che, nel caso di indicazione dell'imposta di bollo in fattura, poi sarà tenuto a versare tali importi secondo le scadenze previste dall'adempimento dell'imposta di bollo per le e-fatture.

Deejay in regime forfettario: quali adempimenti?

Desidero sapere a quali adempimenti è soggetto, ai fini fiscali e previdenziali, un deejay in regime forfettario, che effettua occasionalmente una prestazione, sia per un locale con partita IVA che nei confronti di un soggetto privato.

Antonio F.

In linea generale un soggetto titolare di partita IVA in regime forfettario è esonerato dalla maggioranza degli adempimenti fiscali previsti. Tali soggetti sono obbligati esclusivamente alla presentazione del Modello Redditi, con la compilazione del quadro LM, la compilazione del quadro RR relativo alla parte previdenziale, e la compilazione del quadro RS relativo agli altri dati da comunicare.

Pertanto, tenuto conto della sua domanda, sia nel caso di prestazioni nei confronti dei titolari di partita IVA che di prestazioni nei confronti di soggetto



privato, il prestatore del servizio è tenuto a rilasciare fattura nei confronti del cliente, senza applicazione dell'IVA ed esonerato dall'applicazione della ritenuta di acconto, ma con indicazione dell'imposta di bollo nel documento. Successivamente occorre che il soggetto dichiari tali emolumenti nel Modello Redditi. Il termine di presentazione del Modello Redditi per l'anno di imposta 2021 - modello 2022, è fissato con la scadenza del 30 novembre 2022.

Non sono previsti altri particolari adempimenti in tema fiscale, ricordiamo però che, nel caso di soggetto forfettario con volume di affari superiori a 25 mila euro nell'anno di imposta 2021, a partire dal 1° luglio 2022, tali soggetti sono obbligati all'emissione elettronica della fattura, sia se emessa nei confronti di soggetto titolare di partita IVA che nel caso di soggetto privato. Nel caso in cui invece il soggetto forfettario, rientri nelle cosiddette micro-partite IVA, con volume di affari inferiore a 25 mila euro, allora l'obbligo di emissione di fattura in formato elettronico è previsto dalla data del 1° gennaio 2024.

I soggetti in regime forfettario con volume di affari superiore a 25 mila euro, che, come detto, dal 1° luglio 2022 sono tenuti all'emissione del documento in formato elettronico, dovranno di conseguenza rispettare anche il calendario previsto in tema di versamenti degli importi dovuti a seguito dell'emissione dei documenti in formato elettronico nei vari trimestri dell'anno. In caso di importo complessivo nei primi tre trimestri dell'anno inferiore a 500 euro, il versamento potrà essere effettuato in un'unica soluzione, entro la data del 30 novembre dell'anno di riferimento.

Fermo amministrativo dell'auto: il "bollo" va pagato (ma si prescrive in tre anni)

Durante il fermo l'auto non può circolare, non si

GLI ESPERTI RISPONDONO

QUESITI FISCALI

può pagare la tassa automobilistica annuale, non si può vendere, né rottamare l'auto. Solo ad avvenuto pagamento del debito, che ha causato il fermo, e solo dopo la cancellazione del fermo al PRA, per il periodo successivo alla cancellazione, l'auto è libera. Nel caso che vi sottopongo, il debito è stato pagato, rateizzato in 5 rate dall'Ufficio delle Entrate, tra il 31/7/2017 e il 30/9/2018; mentre la cancellazione del fermo al PRA è stata fatta il 15/7/2020. L'auto, a settembre 2020 è stata rottamata perché non funzionante dopo il lungo fermo. L'ufficio riscossione tributi Sicilia, ai primi di giugno, con cartella, mi ha intimato, entro 60 gg, il pagamento della tassa automobilistica del 2017. È legale tale richiesta? Che dice la legge in merito? Dovevo aspettarmi la richiesta di pagamento anche per gli anni successivi?

Vincenzo P. – Provincia di Catania

Questo quesito ci consente di precisare alcune questioni che possono essere di particolare interesse anche per molti altri nostri lettori e contribuenti.

L'art. 86 del DPR 29 settembre 1973, n. 602 (Disposizioni sulla riscossione delle imposte sul reddito, nel testo risultante dopo le modifiche apportate dall'art. 52, comma 1, lettera m-bis), del DL 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98, e in vigore dal 21 agosto 2013) autorizza l'agente della riscossione fiscale (oggi Agenzia delle Entrate-Riscossione) ad attivare la procedura di iscrizione del fermo di beni mobili registrati (tra cui le autovetture), allorché siano decorsi inutilmente i termini di pagamento (sessanta giorni) decorrenti dalla notificazione della cartella di pagamento.

La trascrizione del fermo amministrativo è preceduta dalla notifica al debitore o ai coobbligati iscritti nei pubblici registri di una comunicazione preventiva, contenente l'avviso che, in mancanza del pagamento delle somme dovute entro il termine di trenta giorni, sarà eseguito il fermo, senza necessità di ulteriore comunicazione.

Il fermo amministrativo non ha funzione esecutiva (ossia, non è finalizzato alla vendita del bene sottoposto a fermo e all'incameramento del prezzo ricavato, come invece accade con le procedure di espropriazione forzata), ma, secondo la giurisprudenza, ha una semplice funzione "affittiva", ossia intende sottrarre il bene alla disponibilità del debitore, in questo modo sostanzialmente "esortandolo" a effettuare spontaneamente i pagamenti sino a quel momento ancora omessi.

Situazioni (solo in parte analoghe) sono disciplinate anche dal Nuovo Codice della Strada: si pensi al veicolo che circoli senza assicurazione, e alla norma di cui all'art. 193, comma 2-bis, secondo cui se lo stesso soggetto sia incorso, in un periodo di due anni, in una delle violazioni di cui al comma 2 (avere circolato con un veicolo non coperto da regolare polizza assicurativa) per almeno due volte, oltre alla sospensione della patente del conducente e proprietario da uno a due mesi, si applica anche "la sanzione amministrativa accessoria del fermo amministrativo per quarantacinque giorni", che peraltro inizia a decorrere dal giorno in cui il premio di assicurazione sia stato effettivamente pagato.

Anche qui, è evidente la finalità (duplicemente) affittiva della normativa, che opera tanto sulla patente del trasgressore quanto sul veicolo reiteratamente sprovvisto di copertura assicurativa; in quest'ultimo caso, tuttavia, il fermo del veicolo viene disposto dall'Autorità di Pubblica Sicurezza ovvero dalla polizia stradale o comunale, e si tratta di misura che comporta la cessazione della circolazione del veicolo con l'obbligo di custodia in luogo non sottoposto a pubblico passaggio e apposizione su di esso di apposito sigillo; il trattenimento del documento di circolazione presso l'organo di polizia; l'obbligo di rimozione e trasporto in un apposito luogo di custodia, ove si tratti di ciclomotori e motocicli; e la confisca, oltre all'applicazione di sanzioni penali e amministrative, in caso di circolazione del mezzo con elusione del provvedimento di fermo.

Assai peculiare è invece il fermo amministrativo cosiddetto fiscale, come misura di garanzia del credito di enti pubblici e non come sanzione conseguente a violazione di norme del Codice della Strada; più propriamente si tratta, in questo caso, di una misura cautelativa provvisoria, con effetti indiretti di conservazione della garanzia patrimoniale, che l'agente incaricato della riscossione di crediti di enti pubblici può adottare, a sua discrezione, in alternativa alla immediata attivazione delle procedure esecutive, allo scopo di indurre il debitore a un adempimento spontaneo, che gli consenta di ottenere la rimozione del fermo.

Questo fermo, comunque, non comporta la materiale sottrazione della vettura alla disponibilità del proprietario; non gli impedisce di trasferirla a terzi con atto di alienazione (con traslazione, ovviamente, del vincolo); e, in caso di elusione del divieto di circolazione, dà luogo all'applicazione di una sanzione pecuniaria al proprietario, ma non anche al sequestro del mezzo.

GLI ESPERTI RISPONDONO

QUESITI FISCALI

Va precisato, a questo punto, che, in caso di "fermo amministrativo" disposto dalle norme del Codice della Strada, opera l'esenzione dal pagamento della tassa di proprietà prevista dal citato art. 5, comma 37, del DL n. 953 del 1982.

Al contrario, durante il periodo in cui il bene è assoggettato al provvedimento di "fermo amministrativo fiscale" esso certamente rimane di proprietà del soggetto colpito (debitore nei confronti dell'Erario), sicché in capo a costui permane l'obbligo di corresponsione della tassa di proprietà sul veicolo (quella che, in origine, veniva definita come "tassa di circolazione" o, più comunemente "bollo").

Il quesito posto dal lettore, ossia che durante tale periodo la tassa vada comunque corrisposta, trova quindi risposta affermativa, e la relativa questione è stata ritenuta compatibile e coerente con il nostro ordinamento costituzionale e giudiziario.

La questione è stata specificatamente esaminata dalla Corte Costituzionale, con sentenza n. 47/2017, avente a oggetto due disposizioni di leggi regionali pressoché identiche, l'una della Regione Toscana (art. 8-quater della legge della Regione Toscana 22 settembre 2003, n. 49, secondo cui "La trascrizione presso il PRA del provvedimento di fermo derivante dalla procedura di riscossione coattiva di crediti di natura pubblicistica non esplica effetti ai fini della interruzione e sospensione dell'obbligo tributario") e l'altra della Regione Emilia-Romagna (l'art. 9 della legge della Regione Emilia-Romagna 21 dicembre 2012, n. 15, nella parte in cui prevede che il fermo del veicolo disposto dall'agente della riscossione, ai sensi dell'art. 86 del DPR n. 602 del 1973, "non rientra tra le fattispecie che fanno venir meno l'obbligo del pagamento della tassa automobilistica").

La Corte ha ritenuto che siano pienamente legittime le norme che confermano l'obbligo di pagamento della tassa automobilistica durante il periodo di fermo della vettura disposto dall'agente della riscossione, poiché assai diversa è la vicenda in esame (e che ha riguardato il nostro lettore) rispetto alla esenzione dal tributo (nella diversa ipotesi di fermo disposto dall'autorità amministrativa o da quella giudiziaria) prevista, in via di eccezione, dal DL n. 953 del 1982, e rientra, invece, nella regola – innovativamente introdotta dalle norme tributarie – che vuole quel tributo correlato non più alla circolazione, ma alla proprietà del mezzo.

Tuttavia, invitiamo il lettore a verificare se non



siano nel frattempo decorsi i termini prescrizionali (fissati in tre anni, come stiamo per precisare) che impediscono all'Amministrazione di richiedere il pagamento del tributo.

In particolare, in materia di tassa automobilistica, l'art. 5 del DL 953/82 così come modificato dall'art. 3 del DL 2/86 convertito nella legge 60/86, ha stabilito che "l'azione dell'Amministrazione finanziaria per il recupero delle tasse dovute dal 1° gennaio 1983 per effetto dell'iscrizione di veicoli o autoscafi nei pubblici registri delle relative penali si prescrive con il decorso del terzo anno successivo a quello in cui doveva essere effettuato il pagamento": in altri termini, per maggior chiarezza, se il pagamento del tributo scadeva a febbraio 2016, dal giorno 1.1.2017 e sino al 31.12.2019 (tre anni, successivi all'anno entro il quale doveva essere pagato il tributo), l'Amministrazione aveva ancora il potere di procedere alla riscossione del tributo, o di compiere atti interruttivi del decorso della prescrizione (notifica di invito bonario, cartella esattoriale etc.).

In proposito, va ricordato che la Corte Costituzionale con sentenza n. 311 del 2.10.2003 (nello scrutinare l'art. 24, comma 2, della legge n. 15 del 2002 della Regione Campania, e richiamando le proprie precedenti sentenze n. 296 e 297 del 2003 riferite a norme sostanzialmente identiche della Regione Piemonte e della Regione Veneto), ha ritenuto che fosse incostituzionale la pretesa di disporre la proroga al 31 dicembre 2003 del termine scadente il 31 dicembre 2002 per il recupero delle tasse automobilistiche dovute alla Regione Campania per l'anno 1999; e ciò sul rilievo che il legislatore, pur attribuendo alle Regioni ad autonomia ordinaria il gettito della tassa unitamente a un limitato potere di variazione dell'importo originariamente stabilito, nonché l'attività amministrativa relativa alla riscossione e al recupero della tassa stessa, non ha tuttavia sostanzialmente

GLI ESPERTI RISPONDONO

QUESITI FISCALI

mutato gli altri elementi costitutivi della disciplina del tributo. In questo quadro normativo, quindi, la tassa automobilistica non può oggi definirsi come "tributo proprio della Regione" ai sensi dell'art. 119, secondo comma, della Costituzione, dal momento che la tassa stessa è stata "attribuita" alle Regioni, ma non "istituita" dalle Regioni.

Invitiamo pertanto il lettore a verificare attentamente se i tributi in questione non siano nel frattempo caduti in prescrizione.

Casa con bonus e auto con agevolazioni per disabili: questioni di eredità

- Con i miei fratelli abbiamo ereditato l'abitazione di mia madre (coniuge superstite) e in fase di dichiarazione inseriremo ognuno il 25% di proprietà. Per i due fratelli che convivevano con il genitore indicheremo 25% proprietari abitazione principale 1 e 5 per il box, gli altri due indicheranno 25% 10 e 10 per l'abitazione a uso abitazione principale di fratelli. Va segnalato qualche codice anche nella casella "casi particolari" e "casi particolari IMU" per i non conviventi?
- Abbiamo ereditato anche l'autovettura acquistata con le agevolazioni per disabile, non sono passati due anni dalla data di acquisto alla data del decesso ma si può comunque usufruire dell'agevolazione. Può essere indicata solo da uno degli eredi per il recupero?
- Per quanto riguarda invece le quote relative al recupero energetico sostenute dal condominio e riportate in 730, possono essere indicate solo da uno degli eredi che utilizzano la casa come abitazione principale? Stessa cosa per l'installazione del condizionatore?

Emanuela F.

Esaminiamo le singole questioni...

- *Nel caso di immobile devoluto per eredità ai figli e al coniuge superstite, allora questo NON dovrà essere indicato nel Modello Redditi degli altri eredi differenti dal coniuge superstite. Di fatto il coniuge superstite conserva il diritto di abitazione come "more uxorio" e pertanto tale immobile NON è rilevante ai fini fiscali per gli "altri" eredi che non hanno la propria residenza nell'immobile. Pertanto, nel suo caso, i due fratelli che hanno la residenza nell'immobile*

sono tenuti all'indicazione dell'immobile nel proprio modello dichiarativo, come abitazione principale, mentre per gli altri eredi che non hanno la residenza nell'immobile, questo non dovrà essere indicato; medesima situazione per la pertinenza dell'abitazione principale. Le confermiamo la corretta indicazione dell'immobile come abitazione principale con il n. 1 e per la pertinenza n. 5.

- *Relativamente alla detrazione per acquisto auto con agevolazione per disabile, per tale tipologia di onere non è previsto il trasferimento della spesa non detratta dal de cuius agli eredi. La questione è stata chiarita con Circolare n. 7/e del 2021, ove viene specificata l'ipotesi in cui il contribuente ha scelto di ripartire la spesa in 4 rate e il beneficiario in oggetto è venuto a mancare prima di aver potuto godere di tutte le rate in detrazione. L'erede tenuto a presentare la dichiarazione dei redditi per il soggetto deceduto potrà detrarre in un'unica soluzione le rate residue per evitare di perdere la restante parte dell'agevolazione. Nel suo caso quindi, la restante parte della detrazione relativa all'auto, potrà essere indicata per intero nell'ultima dichiarazione da presentare a nome del de cuius nell'anno di imposta in cui è venuto a mancare. Si evidenzia che non si è tenuti alla restituzione del beneficio in caso di decesso, il soggetto infatti che ha ricevuto in eredità l'auto acquistata con l'agevolazione, anche nel caso in cui si decida di vendere l'auto prima del termine previsto dalla norma, non sarà obbligato alla restituzione dell'agevolazione.*
- *Per ciò che concerne le quote relative al recupero energetico sostenute dal condominio e per l'installazione del condizionatore nell'immobile, queste possono essere riportate in quote uguali dai soggetti eredi che hanno il possesso dell'immobile oggetto della detrazione, ovvero dai soggetti che risiedono nell'immobile. Ricordiamo inoltre che la quota di detrazione della spesa va riportata in quote eguali tra gli eredi e NON in relazione alla loro quota di possesso. Sarà quindi ripartita tra i soggetti con la residenza e verranno invece esclusi i soggetti che non hanno il possesso del medesimo.*

GLI ESPERTI RISPONDONO

IMMOBILI E CONDOMINIO

a cura della Redazione

Delibera assembleare su odg incompleto, nomina del legale e dissenso del condomino dalla lite

Lo scrivente ha ricevuto per posta A.R. copia del verbale della riunione, cui non aveva preso parte, e da questo ha rilevato l'introduzione di un argomento, non incluso nell'odg: "l'amministratore INFORMA i presenti che il condomino (cognome e nome), dopo l'esito negativo della mediazione per impugnativa della delibera del 22.7.22 ha citato il condominio a comparire in Tribunale. La tutela legale del condominio è stata CONFERITA all'avv. (cognome e nome) come prosieguo del mandato della mediazione ...". Letto questo, lo scrivente rileva che il verbale contiene alcuni errori:

- è stato introdotto un argomento non incluso nell'odg, sebbene soltanto come INFORMATIVA e, perciò, NON DELIBERATO dai partecipanti;
- la nomina del Legale non è stata fatta con la maggioranza di cui al capo 2 dell'art.1136 CC bensì CONFERITA (ma da chi?) come prosieguo della mediazione;
- all'assemblea hanno partecipato molti portatori di "delega" che, comunque, non avrebbero potuto votare un argomento non preventivamente incluso nell'ordine del giorno.

Ciò così verbalizzato, allo scrivente viene preclusa la possibilità del "dissenso" ex art. 1132 CC, onde separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza.

Giuseppe M. – Napoli

La domanda del nostro lettore introduce alcune questioni di particolare importanza nella vita condominiale: la formazione dell'ordine del giorno dell'assemblea (e la possibilità di deliberare su questioni non preventivamente indicate in esso), il conferimento della rappresentanza processuale del condominio ad un legale e la facoltà del singolo condomino di esprimere il proprio dissenso rispetto alla lite incipienda.

L'indicazione dell'ordine del giorno

L'art. 66 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, al comma 3 (come da ultimo modificato dall'art. 63, comma 1-bis, lett. a), DL 14 agosto 2020, n. 104, convertito, con modificazioni, dalla L 13 ottobre 2020, n. 126, con decorrenza dal 14.10.2020), espressamente prevede che "L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato al-



meno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione o, se prevista in modalità di videoconferenza, della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e dell'ora della stessa. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati".

In guisa di ciò, e in accordo con quanto opinato dal nostro lettore, è necessario che gli argomenti che saranno oggetto di discussione siano almeno indicati nell'ordine del giorno, seppure non in termini analitici e specifici, a tutela del diritto di ciascun condomino di partecipare informato all'assemblea, ovvero di scegliere se partecipare o meno alla luce della conoscenza di ciò che costituirà oggetto di discussione e decisione (Tribunale Roma, Sez. V, Sentenza, 2.7.2019, n. 13820).

Ne consegue che è annullabile, per violazione dell'art. 66 disp. att. CC, la delibera condominiale se contiene la discussione di un argomento non previsto nell'ordine del giorno indicato nella lettera di convocazione, in quanto comporta un'irregolarità che inficia in modo significativo il processo di formazione della volontà dell'assemblea, da un lato impedendo in capo ai condòmini una scelta consapevole in ordine alla partecipazione all'assemblea, e dall'altro non consentendo agli stessi la possibilità di approfondire, in fase precedente all'assemblea, gli aspetti trattati "a sorpresa" nel corso dell'Assemblea (Tribunale Pavia, Sez. III, 24.2.2022, n. 234).

Unica possibile deroga a quanto dianzi indicato è rinvenibile nel caso (diverso, però, da quello prospettato dal nostro lettore) in cui tutti i condòm-

GLI ESPERTI RISPONDONO

IMMOBILI E CONDOMINIO

ini fossero presenti all'assemblea, venga posta in discussione una questione non indicata nell'odg, e nessuno dei condòmini formuli osservazioni o riserve e si proceda, pertanto, alla votazione della questione, ciò comportando espressa rinuncia dei condòmini a far valere la irregolarità della deliberazione.

La sanzione prevista dalla legge, in questi casi, e l'annullabilità della deliberazione assembleare, nel termine di trenta giorni dalla sua assunzione (per i condòmini presenti e astenuti o dissenzienti) o dalla comunicazione di essa (per i condòmini assenti).

Il conferimento del mandato legale

La seconda questione, relativa al conferimento del mandato a un avvocato affinché rappresenti in giudizio il condominio, presuppone una distinzione tra liti attive (quelle che il condominio intraprende verso singoli condòmini o terzi) e liti passive (quelle proposte contro il condominio, per le quali l'amministratore può immediatamente conferire incarico a un legale in vista della difesa del condominio, salva ratifica dell'Assemblea), e segnatamente tra azioni giudiziarie che rientrano nelle attribuzioni ordinarie dell'amministratore, per le quali non occorre una specifica deliberazione assembleare (ad esempio: l'azione giudiziaria per la riscossione coattiva dei crediti verso i condòmini morosi risultanti dal bilancio condominiale debitamente approvato) ovvero per l'esercizio di diritti che, ancorché riferiti alle parti comuni dell'edificio condominiale, non rientrano nella rappresentanza giudiziale attiva attribuita all'amministratore dall'art. 1131 CC, sicché occorre una specifica deliberazione per l'intrapresa del giudizio (e, quindi, per il conferimento del mandato a un legale).

Nel caso prospettato dal lettore, sembra trattarsi di una lite passiva (per la quale opera l'art. 1131, comma 3, CC, secondo cui solo "Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condòmini"): e invero, "l'amministratore di condominio ben può, senza essere a tanto autorizzato dall'assemblea condominiale, proporre opposizione avverso il decreto ingiuntivo chiesto e ottenuto dall'ex amministratore, in quanto l'opponente ha la posizione processuale di convenuto e di legittimato passivo rispetto alla pretesa azionata con il ricorso monitorio, e non ha, pertanto, necessità della autorizzazione assembleare di cui all'art. 1131, comma 2, CC" (così, ad esempio, Corte d'Appello Lecce, Sezione Dist. Taranto, sentenza, 21.1.2022, n. 24).

Occorrerebbe inoltre verificare quale sia stato il contenuto della deliberazione assembleare precedente (con la quale fu dato incarico al legale in vista dell'incontro di mediazione) onde accertare se essa conteneva, come sarebbe probabile, il conferimento al legale di un mandato pieno anche in vista della futura instaurazione del giudizio successivo alla mediazione.

Il dissenso dei condòmini rispetto alle liti

Infine la terza questione, quella del "dissenso dei condòmini rispetto alle liti", previsto dall'art. 1132, CC, secondo cui "Qualora l'assemblea dei condòmini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere a una domanda, il condomino dissenziente, con atto notificato all'amministratore, può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza. L'atto deve essere notificato entro trenta giorni da quello in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione".

Orbene, a differenza da quanto opinato dal nostro lettore, la presenza o meno della deliberazione nell'ordine del giorno o anche la mera presa d'atto dell'assemblea del conferimento dell'incarico al legale (in materia che rientri, come detto, nelle attribuzioni dell'amministratore) non ha alcuna rilevanza affinché il singolo condomino possa esercitare il diritto al dissenso dalla lite.

È appena il caso di precisare che, nella elaborazione giurisprudenziale, la facoltà del dissenso da parte del singolo condomino è stata ritenuta esercitabile per le sole controversie eccedenti dalle attribuzioni demandate all'amministratore ex artt. 1130 e 1131 CC, supponendo come condizione essenziale una specifica delibera di autorizzazione o ratifica dell'assemblea alla costituzione in giudizio dell'amministratore da cui estraniarsi (vedi, ad esempio, Cass. civ., Sez. II, ordinanza 20.8.2021, n. 23254). Più nello specifico, considerato il quesito posto dal nostro lettore, è stato affermato che "l'art. 1132 CC esonera espressamente il condomino dissenziente soltanto dal pagamento di esborsi dovuti nel caso di soccombenza processuale del condominio, ma non lo dispensa dal pagamento delle altre spese connesse al giudizio. Il requisito indispensabile [...] dell'art. 1132 CC è che le cause debbono coinvolgere il condominio e uno o più soggetti terzi estranei al condominio stesso, giacché il dissenso non opera nel caso in cui la lite sia contro uno o più condòmini" (Tribunale Roma, Sez. V, Sentenza, 31.3.2020, n. 5573).

IMMOBILI E CONDOMINIO

LAVORI SU PARTI COMUNI DEL CONDOMINIO

APERTURA DI UNA NUOVA PORTA SUL PIANEROTTOLO CONDOMINIALE IN SEGUITO ALLA SUDDIVISIONE DI UN APPARTAMENTO IN DUE UNITÀ • QUANDO PUÒ ESSERE FATTO E QUALI SONO I LIMITI INVINCIBILI PER LEGGE

a cura della Redazione

Problemi di spazio... e di soldi

Nei palazzi meno recenti, edificati sino all'inizio degli anni '60 del secolo scorso, non è infrequente trovare unità immobiliari di superfici assai estese, in chiaro contrasto con la tendenza attuale di costruire appartamenti più piccoli. In questi contesti, dunque, può verificarsi il caso che il proprietario di un appartamento così esteso decida di suddividere l'immobile in più unità immobiliari indipendenti, per imprimere una destinazione economica più efficiente al proprio cespite.

Talvolta questa scelta del singolo condomino si scontra con l'opposizione di uno o più altri condòmini, e comunque vi sono numerose questioni tecnico-giuridiche che vanno esaminate, per verificare la fattibilità in concreto e la legittimità di tale suddivisione, soprattutto se il progetto prevede l'apertura di una nuova porta di accesso sul pianerottolo condominiale, con perforazione del muro comune.

Gli orientamenti più recenti

Una recente sentenza (Tribunale Civile di Roma, Sezione 5^a, n. 7159/2022 del 10.5.2022) ha esaminato proprio una questione simile: un condominio aveva citato in giudizio i due comproprietari di un appartamento chiedendo che fosse accertata l'illiceità delle modalità con le quali era stata realizzata l'apertura di una nuova porta di accesso all'appartamento, suddiviso in due unità immobiliari distinte, con perforazione del muro che assicurava la divisione tra l'appartamento e il pianerottolo condominiale.

La posizione del condominio

Il condominio affermava che i due proprietari avevano proceduto al frazionamento della propria unità abitativa in due distinti appartamenti, creando illegittimamente una nuova porta sul pianerottolo, al fine di consentire l'accesso autonomo al nuovo appartamento.

La creazione di tale porta, nella prospettiva del condominio, avrebbe arrecato un pregiudizio al decoro architettonico dell'edificio, in violazione degli artt. 1120, ultimo comma, e 1122, Codice Civile. Inoltre, l'intervento avrebbe costituito violazione dell'art. 1102 CC, dal momento che la porta aveva occupato



un'ampia porzione del cavedio (un'intercapedine), di proprietà condominiale, in cui passavano i tubi necessari ai servizi condominiali, impedendo dunque agli altri condòmini di fare pari uso della cosa comune; infine, il condominio lamentava che l'intervento era caratterizzato da illiceità sul piano amministrativo e urbanistico.

Per tali ragioni, il condominio chiedeva che fosse ordinata la rimozione del manufatto e la riduzione dei luoghi nel loro stato precedente, anche in relazione al fatto che il pianerottolo del piano sottostante, a seguito dell'esecuzione di quelle opere, era stato interessato da fenomeni di umidità diffusa, sicché veniva chiesta anche l'eliminazione delle cause di tali fenomeni; infine, il condominio chiedeva che i due proprietari dell'immobile fossero condannati a corrispondere al condominio un indennizzo per l'abusiva occupazione della porzione di cavedio condominiale, affermato come illegittimo.

La difesa dei proprietari dell'immobile

Uno dei due comproprietari, costituendosi, eccepiva che l'apertura della porta non impediva agli altri condòmini l'utilizzazione del cavedio come luogo di passaggio dei tubi strumentali ai servizi condominiali, così da doversi ritenere che l'intervento eseguito sul pianerottolo sarebbe stato pienamente rispettoso dei limiti all'utilizzo della cosa comune dettati dall'art. 1102 CC, negando che l'apertura della porta potesse ledere il decoro architettonico del pianerottolo. Eccepiva, infine, la infondatezza delle richieste risarcitorie relative all'occupazione dello spazio condominiale, proprio per la legittimità dell'uso della cosa comune ex art. 1102, Codice Civile.

Il parere del Consulente Tecnico d'Ufficio

Il Tribunale diede incarico a un Consulente tecnico d'ufficio affinché descrivesse lo stato dei luoghi e la natura dell'intervento edilizio oggetto di controversia, in particolare precisando se l'apertura della porta aveva comportato una lesione di una struttura portan-

IMMOBILI E CONDOMINIO

LAVORI SU PARTI COMUNI DEL CONDOMINIO

te dell'edificio, o se anche in altro modo fosse stata compromessa la stabilità dello stesso; e quale fosse stata la natura dell'intervento sul cosiddetto "cavedio", facente parte dei beni comuni del condominio, indicando l'area occupata; se vi erano cavi intubati e se era stato compromesso l'accesso agli stessi o l'ulteriore passaggio di cavi, se era stata compromessa o grandemente limitata la possibilità per il condominio di utilizzare il cavedio o condotto.

Quanto alla questione del decoro architettonico dell'edificio, al Consulente veniva chiesto di rilevare le caratteristiche delle porte aperte sull'atrio, le dimensioni e la colorazione degli infissi e se la nuova porta determinasse una significativa lesione del decoro architettonico del pianerottolo e dell'edificio nel suo complesso.

L'esito della perizia

All'esito dell'indagine peritale risultò accertato che l'apertura della porta non aveva interessato un muro portante, sicché non era stata compromessa la stabilità dell'edificio; l'apertura della porta, inoltre, occupava solo una parte dell'intercapedine in cui passavano i tubi condominiali, che erano stati opportunamente deviati per l'utile inserimento della porta (ma senza che ciò abbia comportato disservizi condominiali), mentre veniva chiarito che nella residua porzione dell'intercapedine era ancora possibile (sebbene in misura più limitata) far passare nuovi cavi e tubazioni condominiali che fosse eventualmente necessario installare in futuro; la manutenzione dei cavi e delle tubazioni condominiali esistenti avrebbe potuto rendere necessario l'accesso tramite una apertura che era stata appositamente creata dal condomino all'interno del proprio appartamento; infine, la conformazione della porta e le caratteristiche degli infissi non arrecavano alcun pregiudizio al decoro architettonico dell'edificio.

Ciò debitamente premesso, il Tribunale ha ritenuto che nel contenzioso tra il condominio e il singolo condomino che avesse (secondo la prospettazione della causa) fatto un uso abnorme della cosa comune non sono rilevanti gli eventuali profili di irregolarità urbanistica dell'intervento edilizio eseguito, poiché essi attengono a profili di carattere esclusivamente amministrativo.

In altri termini, l'unico oggetto possibile della causa doveva individuarsi nel verificare se l'opera realizzata sulla cosa comune (il muro del pianerottolo, e la sua intercapedine) avesse o meno alterato la destinazione della cosa comune o ne avesse impedito l'uso agli altri condòmini, essendo rimasta escluso il rischio per la stabilità dell'edificio e

l'assenza di alcuna incidenza sul decoro architettonico di esso.

Poiché, in concreto, era rimasto accertato che quella intercapedine era stata destinata, fin dalla costruzione dell'edificio, esclusivamente al passaggio di cavi e tubazioni condominiali, e benché l'apertura della porta ne avesse occupato una porzione rilevante, le conclusioni dell'accertamento peritale avevano consentito di affermare che non era stato leso in alcun modo l'uso condominiale della intercapedine medesima, che essa poteva essere anche in futuro utilizzata per l'inserimento di ulteriori cavi e tubazioni di servizio, e che nessun altro condomino avrebbe potuto utilizzare altrimenti quella intercapedine, sicché l'uso che ne era stato fatto dal condomino che l'aveva adibita a passaggio dal proprio (neo-realizzato) appartamento al pianerottolo condominiale era da ritenersi pienamente legittimo.

Il nodo fondamentale dei diritti di tutti

Ne deriva, in conclusione, che, non incidendo l'apertura della porta su tale concreta facoltà di utilizzo del bene – che appare l'unica possibile per gli altri condòmini – appaiono rispettati i limiti stabiliti dall'art. 1102 CC; in ossequio a questa norma, nessun condomino può utilizzare le cose comuni rendendole inservibili anche a un solo altro condomino, neppure temporaneamente, anche per possibili futuri interventi da realizzare (Cass. civ. sez. 2^a, 11.9.2020, n. 18929); peraltro, non è necessario che sia consentito un contemporaneo uso materiale da parte di tutti indistintamente i condòmini (Cass. civ. Sez. 2^a, 16.12.2019, n. 33154), poiché l'impossibilità di uso contemporaneo potrebbe risultare in un ingiustificato divieto per il singolo condomino di farne uso (si pensi a un posto auto, utilizzabile da un condomino per volta: Cass. civ. sez. 2^a, 14.3.2022, n. 8177), cosicché l'uso paritetico tutelabile della cosa comune deve essere compatibile con la concreta utilizzabilità nel tempo da parte degli altri condòmini, e non anche della identica e contemporanea utilizzazione che, in via ipotetica e astratta, essi ne potrebbero fare.

Infine, come norma di chiusura, nessun condomino per meglio godere dei beni comuni può modificarne, in modo sostanziale, la natura (Cass. civ. sez. 6^a, 15.1.2019, n. 857, Cass. civ. sez. 2^a, 16.5.2022, n. 15613), né può alterare il decoro architettonico dell'edificio condominiale o pregiudicarne la sicurezza (interventi su colonne o mura portanti) o la stabilità (appesantendo indebitamente una porzione dell'edificio) o la funzionalità (impedendo il corso degli impianti destinati ai servizi condominiali).

**le leggi
illustrate**

INSERTO

SETTEMBRE 2022

IL SUPERBONUS 110% LE NOVITÀ E LE SCADENZE 2022

Per chi deve ancora iniziare i lavori (attenzione: il tempo è quasi scaduto) e per chi li ha già iniziati e deve ancora completarli: tutto quello che serve per essere e restare in regola e per mettersi al riparo da eventuali brutte sorprese dell'ultimo minuto

a cura di Sue Hellen Alessio, Cristina Tamagnini, Maria Ciampani

IL SUPERBONUS 110% LE NOVITÀ E LE SCADENZE 2022

TUTTO QUELLO CHE SERVE SAPERE PER ESSERE E RESTARE IN REGOLA E PER METTERSI AL RIPARO DA EVENTUALI BRUTTE SORPRESE DELL'ULTIMO MINUTO

Abbiamo già e più volte parlato dell'agevolazione fiscale nota come "Superbonus 110%", sia per i grandi benefici che comporta per chi vuole eseguire lavori sui propri immobili, sia per la vastità della platea di chi ha inteso o intende fruirne. Per questo abbiamo ritenuto opportuno pubblicare una sorta di recap che aiuti a restare aggiornati sulle modifiche e le novità che ancora ultimamente sono state varate. In particolare, con il presente dossier, si vogliono fornire tutte le informazioni per chi deve ancora iniziare i lavori di ristrutturazione (il tempo è quasi scaduto!) e per chi ha iniziato i lavori e deve ancora completarli.

L'elaborazione dei dati ENEA aggiornati a giugno 2022

L'ENEA (l'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile) pubblica mensilmente un report con i dati nazionali e regionali, relativi all'utilizzo del Superbonus 110%.

Dall'esame degli stessi emerge che, alla data del 30 giugno 2022 (ultimo report disponibile al momento della stampa), il Superbonus è stato utilizzato sull'intero territorio nazionale:

- al 49% in edifici condominiali;
- al 34,1% in edifici monofamiliari;
- al 16,9% in unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi.

Il totale degli investimenti ammessi alla detrazione a giugno 2022 è pari a ben 35.211.032.435,70 euro.



Il report composto di 22 tabelle (una tabella nazionale, una per Regione e una tabella riepilogativa) è liberamente scaricabile su:

<https://bit.ly/3QKxMqI>

Nel report sono indicati il numero delle asseverazioni caricate; il valore assoluto degli investimenti ammessi alla detrazione; i valori assoluti e percentuali dei lavori già completati. Inoltre sono specificati i dati per i lavori relativi a condomini, edifici unifamiliari e unità immobiliari indipendenti per ogni Regione.

Il Superbonus in breve

Nel 2020 il Decreto Rilancio (decreto legge n.34/2020) ha incrementato l'aliquota delle detrazioni fiscali nella misura del 110%, cosiddetto Superbonus, delle spese sostenute per:

- gli interventi di efficienza energetica;
- gli interventi di riduzione del rischio sismico;
- gli interventi relativi all'installazione di impianti fotovoltaici;
- gli interventi per le infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.

Successivi provvedimenti hanno poi modificato la materia relativa all'agevolazione in esame e introdotto norme per contrastare le frodi.

Alle norme relative alla detrazione delle spese nella misura del 110% si aggiungono quelle già operanti che disciplinano la detrazione nella misura dal 50% all'85% delle spese per gli interventi che riguardano:

- la riqualificazione energetica degli edifici (il cosiddetto "Ecobonus"), relativo all'agevolazione fiscale per gli interventi di efficientamento energetico. Questa tipologia di intervento prevede una detrazione più elevata nel caso in cui si operi sulle parti comuni dell'involucro opaco dell'edificio nella misura maggiore del 25% della superficie disperdente o di interventi realizzati su parti comuni degli edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2, 3, rivolti sia alla riqualificazione energetica che alla riduzione del rischio sismico;
- il recupero del patrimonio edilizio, inclusa l'agevolazione fiscale per l'adozione di misure antisismiche (il cosiddetto "Sismabonus").

Lo sconto diretto e la cessione del credito

Il Decreto Rilancio ha introdotto la possibilità di optare, al posto della utilizzazione diretta della detrazione, di un contributo anticipato tramite lo sconto diretto in fattura (sconto applicato direttamente dai fornitori di beni e servizi) o, in alternativa, per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante (cfr. paragrafo "Le possibili alternative alla detrazione delle spese sostenute per interventi in edilizia").

Questa opzione è applicabile non solo agli interventi per cui è utilizzabile il Superbonus ma anche agli interventi relativi:

- al recupero del patrimonio edilizio, installazione di impianti fotovoltaici, realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali;
- al recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti (cosiddetto "Bonus Facciate");
- all'adozione di misure antisismiche (Sismabonus), diverse da quelli rientranti nel Superbonus;
- all'installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici, diversi da quelli compresi nel Superbonus;
- all'efficienza energetica, diversi dagli interventi ammessi al Superbonus;
- al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche (Bonus Barriere Architettoniche).

I documenti necessari

Il contribuente, in aggiunta agli adempimenti che sono normalmente previsti per fruire delle sopraelencate detrazioni, al fine di beneficiare dell'opzione dello sconto in fattura, della cessione del credito o utilizzare il beneficio direttamente nella dichiarazione dei redditi, deve munirsi di ulteriori documenti, tra cui:

- il **visto di conformità** dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta, rilasciato dagli intermediari abilitati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali, consulenti e CAF);
- l'**asseverazione tecnica** prodotta da un tecnico abilitato che certifichi la congruità delle spese nonché i requisiti tecnici necessari per fruire dell'agevolazione per gli interventi di efficienza energetica e di riduzione del rischio sismico (si veda anche il paragrafo "Il visto di conformità e l'attestazione della congruità delle spese sostenute").

La sussistenza delle condizioni necessarie per usufruire delle detrazioni è verificata dall'ENEA attraverso sopralluoghi e/o esame della documentazione pervenuta.

Ma vediamo adesso più nello specifico i singoli punti fin'ora elencati.

L'agevolazione

Il beneficio consiste in una detrazione del 110% dall'imposta lorda che lo Stato concede a coloro che eseguono interventi che aumentano il livello di efficienza energetica degli edifici esistenti o che effettuino interventi antisismici.

A particolari condizioni, il Superbonus è ammesso anche per interventi effettuati sulle parti comuni di edifici, su unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari, nonché sulle singole unità immobiliari (si veda anche il box "Gli immobili funzionalmente indipendenti e l'accesso autonomo dall'esterno").

Gli interventi che danno diritto alla detrazione

I proprietari o comunque gli aventi diritto possono accedere alle detrazioni, nella misura prevista dal Superbonus, se effettuano uno o più interventi definiti "trainanti", eventualmente accostando agli stessi uno o più interventi accessori definiti "trainati".

Solo l'esecuzione di uno degli interventi trainanti permette l'innalzamento della detrazione al 110%, ma se viene eseguito almeno uno dei lavori che rientrano tra gli interventi principali, si potrà usufruire della detrazione innalzata al 110% anche in relazione ad ulteriori interventi trainati. Da ultimo, con la guida aggiornata al giugno 2022, l'Agenzia delle Entrate riepiloga e distingue quelli che sono gli interventi trainanti da quelli che sono gli interventi trainati.

GLI IMMOBILI FUNZIONALMENTE INDIPENDENTI E L'ACCESSO AUTONOMO DALL'ESTERNO

È utile capire cosa si intende per accesso autonomo dall'esterno. Ai sensi dell'articolo 119, comma 1 bis del Decreto Rilancio, è autonomo dall'esterno un accesso "indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva".

Secondo il Decreto Rilancio sono funzionalmente indipendenti gli immobili che abbiano tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva:

- impianti per l'approvvigionamento idrico;
- impianti per il gas;
- impianti per l'energia elettrica;
- impianto di climatizzazione invernale.

LE PARTI COMUNI DI UN CONDOMINIO

Le parti comuni di un condominio interessate dall'agevolazione sono quelle indicate dall'articolo 1117 del Codice Civile che testualmente recita: "Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

- 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;
- 2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condòmini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche".

Interventi "trainanti" o principali

Sono interventi definiti trainanti...

1. Gli interventi per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale:
 - con impianti centralizzati di riscaldamento, e/o raffrescamento o acqua calda sanitaria sulle parti comuni degli edifici o sugli edifici unifamiliari;
 - con impianti per il riscaldamento e/o il raffrescamento e/o la fornitura di acqua calda sanitaria sulle unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno (cfr. box "Gli immobili funzionalmente indipendenti").
2. Gli interventi antisismici.
3. Gli interventi di isolamento termico delle superfici opache, verticali, orizzontali (coperture e pavimenti) e inclinate che interessano l'involucro

degli edifici verso vani non riscaldati o il terreno che interessano l'involucro dell'edificio.

4. Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni: sono agevolabili al 110% gli interventi, effettuati sulle parti comuni degli edifici, di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati destinati al riscaldamento e al raffreddamento (nel caso che si installino pompe di calore reversibili) e alla produzione di acqua calda sanitaria:
 - con generatori di calore a condensazione, di efficienza almeno pari alla classe A;
 - o, in alternativa, con generatori a pompe di calore ad alta efficienza anche con sonde geotermiche, apparecchi ibridi a pompa di calore integrati con caldaia a condensazione o sistemi di microgenerazione che portino a un risparmio energetico primario, in ultimo con collettori solari.

La detrazione spetta anche in relazione alle spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito. Per questi interventi l'agevolazione si calcola su un ammontare complessivo delle spese non superiore a:

- 20.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio fino a otto unità immobiliari;
- 15.000 euro moltiplicato il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, nel caso di unità superiori a otto.

Poniamo ad esempio il caso in cui si effettuino interventi in un edificio con 15 unità immobiliari: il limite massimo di spesa ammessa in detrazione è pari a 265.000 euro, calcolato moltiplicando 20.000 euro per le prime otto unità immobiliari, più 15.000 euro per ognuna delle restanti sette unità immobiliari.

5. Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale su edifici unifamiliari o su unità immobiliari di edifici plurifamiliari: si tratta dei medesimi interventi agevolabili sulle parti comuni degli edifici con l'aggiunta dell'installazione delle caldaie a biomasse, aventi prestazioni emissive con valori rientrati almeno nella classe di qualità 5 stelle. Per questi interventi l'agevolazione si calcola su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 30.000 euro, per singola unità immobiliare. Anche in questo caso la detrazione spetta anche in relazione allo smaltimento e bonifica dell'impianto sostituito.
6. Interventi antisismici (Sismabonus): l'aliquota di detrazione prevista dall'articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies, del decreto legge n. 63/2013 per gli interventi antisismici viene elevata al 110% in relazione alle spese che il soggetto richiedente ha sostenuto dal 1° luglio 2020.

La medesima aliquota si applica anche agli interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, anche se effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni e a condizione che tali interventi siano eseguiti congiuntamente agli interventi previsti in tema di Sismabonus (vedi articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies, del decreto legge n. 63/2013). Inoltre, ai fini antisismici, il Superbonus spetta anche in relazione a interventi di installazione e realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo eseguiti congiuntamente ai lavori rientranti nel Sismabonus.

ATTENZIONE: per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022, la relativa detrazione innalzata al 110% viene ripartita in quattro quote annuali (e non in cinque quote annuali) di pari importo.

Inoltre, nel caso in cui il credito corrispondente alla detrazione spettante viene ceduto a un'impresa di assicurazione e contestualmente stipulata polizza a copertura del rischio di eventi calamitosi, allora la relativa detrazione spetta anche per i premi assicurativi versati, portandola al 90%.

7. Interventi di isolamento termico degli involucri edilizi: gli interventi di isolamento termico che rientrano nella agevolazione al 110% riguardano:

- le superfici (opache – verticali – orizzontali - inclinate) che delimitano il volume riscaldato, verso l'esterno, verso vani non riscaldati;
- terreni che interessano l'involucro dell'edificio;

che:

- abbiano un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo;
- rispettano i requisiti di trasmittanza "U" (potenza termica dispersa per m² di superficie e per grado Kelvin di differenza di temperatura), espressa in W/m²K, definiti dal decreto del Ministro dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 6 agosto 2020, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 246 del 5 ottobre 2020.

I materiali isolanti utilizzati devono rispettare i criteri ambientali minimi previsti dal decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare dell'11 ottobre 2017. Rientrano nel beneficio anche gli interventi per la coibentazione del tetto, che includono anche i locali sottotetto, se esistenti. Tali loca-

li, però, non dovranno essere conteggiati nel computo delle superfici disperdenti.

L'intervento può riguardare anche un edificio unifamiliare o un'unità immobiliare sita all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno.

Per questi interventi l'agevolazione si calcola su un ammontare complessivo delle spese non superiore a:

- 50.000 euro, per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti site all'interno di edifici plurifamiliari;
- 40.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da due a otto unità immobiliari;
- 30.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da più di otto unità immobiliari.

Poniamo ad esempio il caso in cui si effettuino gli interventi in uno stabile condominiale composto da 15 unità immobiliari: in questo caso il limite di spese ammesse in detrazione è pari a 530.000 euro così calcolato: 40.000 euro per le prime 8 unità immobiliare, più 30 mila euro per ognuna delle restanti 7 unità immobiliari.

Il miglioramento di almeno due classi energetiche

L'Agenzia delle Entrate ha chiarito che nel caso di interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti la detrazione al 110% si applica solo se:

- vengono rispettati i requisiti previsti dal decreto del Ministro dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 6 agosto 2020;
- venga assicurato, nel loro complesso, anche congiuntamente agli interventi di efficientamento energetico, all'installazione di impianti solari fotovoltaici ed, eventualmente, dei sistemi di accumulo il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio, compreso quello unifamiliare o delle unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti e che dispongono di uno o più accessi autonomi dall'esterno.

Se non è possibile il miglioramento di due classi energetiche, in quanto l'edificio o l'unità familiare è già nella penultima classe, è necessario il conseguimento della classe energetica più alta per poter beneficiare dell'agevolazione.

La prova del miglioramento delle classi energetiche dell'edificio è fornita dall'attestato di prestazione energetica APE che il beneficiario deve aver commissionato a un tecnico abilitato. Lo stesso deve predisporre una dichiarazione asseverata allegando sia la certificazione APE prima dell'intervento che la certificazione post-intervento.

Edifici privi di APE

È bene ricordare che sono ammessi al beneficio anche gli edifici privi dell'attestato di prestazione energetica (APE) sprovvisti di copertura o di uno o più muri perimetrali o di entrambi, purché raggiungano al termine degli interventi (ricompreso anche quello di isolamento termico) la classe energetica A.

Tale scelta è stata condizionata dal fatto che per gli interventi in tali edifici, in assenza di attestazione APE commissionata prima dei lavori edilizi, non si può stabilire se si sono superate almeno 2 classi energetiche.

Interventi "trainati" o "aggiuntivi"

Il Superbonus, come prima ricordato, spetta anche per gli interventi "trainati" se eseguiti congiuntamente a interventi trainanti. L'AdE chiarisce che sono considerati effettuati congiuntamente gli interventi trainati le cui spese sono state sostenute in date "ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti".

Più specificatamente sono definitivi "aggiuntivi" o "trainati":

- a. gli interventi di efficientamento energetico rientranti nell'Ecobonus (nei limiti di spesa previsti dalla legislazione vigente per ciascun intervento);
- b. gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- c. gli interventi di installazione delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.

Il Superbonus è applicabile anche agli ulteriori interventi "trainati" relativi:

- d. all'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica degli edifici;
- e. all'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati.

La condizione per beneficiare della detrazione al 110% è che tali interventi "trainati" siano eseguiti congiuntamente con almeno uno degli interventi di isolamento termico o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale o interventi antisismici.

Sono esclusi dal Superbonus le unità immobiliari residenziali appartenenti alle categorie ca-

tastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville), A9 (castelli) nel caso tali unità immobiliari non siano aperte al pubblico.

Facciamo un esempio...

Se un contribuente, nel mese di marzo 2020, ha sostenuto spese per un intervento trainante, come ad esempio il rifacimento del cappotto termico, tenuto bene a mente che l'agevolazione prevista per il Superbonus, ammette l'innalzamento dell'aliquota di detrazione per le spese sostenute dal 1° luglio 2020, tale contribuente non potrà beneficiare dell'innalzamento dell'aliquota al 110%. Da notare che l'aliquota di agevolazione NON verrà innalzata neanche nel caso in cui il contribuente provveda a pagare le relative spese per interventi trainati in data successiva al 1° giugno 2020.

Vediamo adesso meglio tutti gli interventi trainati elencati...

Efficientamento energetico (Ecobonus)

Gli interventi di efficientamento energetico possono essere interventi principali (trainanti) o trainati ai sensi dell'articolo 14 del decreto legge n. 63/2013. Per beneficiare del Superbonus tutti questi interventi devono, anche congiuntamente agli interventi di installazione di impianti fotovoltaici con eventuali sistemi di accumulo, assicurare il miglioramento di almeno due classi energetiche o, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.

Eliminazione delle barriere architettoniche

Il Superbonus spetta anche per gli interventi che comportino l'eliminazione delle barriere architettoniche. Gli stessi consistono nell'installazione di ascensori o montacarichi, o qualunque mezzo che attraverso la comunicazione o la robotica, o ogni altro mezzo di tecnologia avanzata, favorisca la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap grave.

Le spese che rientrano nella detrazione agevolata devono essere state sostenute a partire dal 1° gennaio 2021 anche se in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni e non solo per persone portatrici di handicap grave.

Essendo interventi trainati, gli stessi devono essere eseguiti congiuntamente a interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti per poter beneficiare della agevolazione.

Installazione delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici

Le spese per l'intervento trainato di installazione delle infrastrutture per la ricarica di veicoli

elettrici negli edifici rientrano nel Superbonus 110% laddove siano abbinate a interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale.

Per questi interventi l'agevolazione è riconosciuta nella stessa misura degli interventi trainanti e si calcola in relazione all'anno di sostenimento della spesa.

In ogni caso, per ogni colonnina di ricarica per unità immobiliare, vanno rispettati i limiti di spesa di:

- 2.000 euro, per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- 1.500 euro, per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero massimo di otto colonnine;
- 1.200 euro per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero superiore a otto colonnine.

La spesa va ripartita in quattro quote annuali di pari importo tra tutti gli aventi diritto.

ATTENZIONE: per le installazioni in corso di esecuzione al 1° gennaio 2021, il limite massimo di spesa ammissibile è pari a 3 mila euro per singola colonnina.

Impianti fotovoltaici connessi alla rete elettrica e sistemi di accumulo integrati

Infine rientrano tra gli interventi trainati che beneficiano del Superbonus 110% gli interventi di installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici o di impianti solari fotovoltaici su strutture pertinenziali agli edifici e quelli di installazione di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati contestuale o successiva all'installazione degli impianti medesimi.

Per beneficiare dell'aliquota agevolata è necessario anche che vengano rispettate due ulteriori condizioni, ovvero:

- vengano eseguiti interventi di installazione degli impianti eseguiti congiuntamente a uno degli interventi trainanti di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione nonché antisismici che danno diritto al Superbonus;
- venga eseguita la cessione in favore del Gestore dei servizi energetici - GSE (con le modalità previste all'articolo 13, comma 3 del decreto legislativo n. 387/2003) dell'energia non autoconsumata in sito o non condivisa per l'autoconsumo (nell'ambito delle comunità energetiche).

Per gli interventi di installazione di impianti solari fotovoltaici la detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese sostenute non superiore a 48.000 euro per singola unità immobiliare, e comunque nel limite massimo di spesa di 2.400 euro per singolo kW di potenza nominale dell'impianto.

Nel caso di interventi di installazione di sistemi di accumulo, il limite di spesa è anch'esso non superiore a 48.000 euro ma nel limite massimo di spesa pari a 1.000 euro per KWH di capacità di accumulo.

ATTENZIONE: nel caso in cui il contribuente esegua anche interventi per ristrutturazione edilizia, congiuntamente all'installazione di impianto fotovoltaico e sistema di accumulo, allora il limite di spesa è di 1.600 euro per kW di potenza.

Nel caso di comunità energetiche rinnovabili costituite in forma di enti non commerciali o di condomini, nel caso di installazione di impianti fino a 200 kW, il Superbonus si applica alla quota di spesa corrispondente alla potenza massima di 20 kW. Per la quota di spesa corrispondente alla potenza eccedente i 20 kW spetta la detrazione ordinaria prevista dal TUIR, nel limite massimo di spesa complessivo di 96.000 euro riferito all'intero impianto.

La detrazione, in ambo i casi, andrà ripartita tra tutti gli aventi diritto in quattro quote annuali di pari importo.

Si deve evidenziare però che la detrazione NON è cumulabile con altri incentivi pubblici o altre forme di agevolazione di qualsiasi natura previste dalla normativa europea, nazionale e regionale, compresi i fondi di garanzia e di rotazione e gli incentivi per lo scambio sul posto.

I beneficiari della detrazione

La detrazione spetta a tutti i soggetti che possiedono o detengono l'immobile oggetto dell'intervento in base a un titolo idoneo al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese. In particolare ci si riferisce a:

- il proprietario;
- il nudo proprietario o il titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- il detentore dell'immobile in base a un contratto di locazione, anche finanziaria o di comodato, regolarmente registrato, in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario;
- i familiari del possessore o detentore dell'immobile.

ATTENZIONE: I titolari di reddito d'impresa o professionale potranno usufruire del beneficio solo nel caso di partecipazione alle spese per in-

terventi trainanti effettuati dal condominio sulle parti comuni.

La misura della detrazione

Il Superbonus spetta innanzitutto per le spese sostenute sino alla data del 31 dicembre 2025 per gli interventi effettuati dai seguenti soggetti:

- condomini;
- persone fisiche (al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione) per interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche;
- organizzazioni non lucrative di utilità sociale, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale.

Il Superbonus è ammesso anche per gli interventi effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio e quelli effettuati su edifici oggetto di demolizione e ricostruzione.

La misura della detrazione è così ripartita negli anni:

- 110% per le spese sostenute entro la data del 31 dicembre 2023;
- 70% per quelle sostenute nell'anno 2024;
- 65% per quelle sostenute nell'anno 2025.

ATTENZIONE: dal 1° gennaio 2022, la detrazione va suddivisa tra gli aventi diritto in 4 quote annuali di pari importo.

La scadenza del 31 dicembre 2022

Il Superbonus 110%, in secondo luogo, spetta per le spese sostenute entro la data del 31 dicembre 2022, per gli interventi effettuati su unità immobiliari dalle persone fisiche (al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni) a condizione che alla data del 30 settembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo.

La scadenza del 31 dicembre 2023

Infine la detrazione del 110%, prevista fino al 30 giugno 2023, spetta anche per le spese sostenute entro la data del 31 dicembre 2023 a condizione che alla data del 30 giugno 2023 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo, per gli interventi effettuati dai seguenti soggetti:

- Istituti autonomi case popolari (IACP), comunque denominati, nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali degli IACP, adibiti a edilizia residenziale pubblica. Sono ricompresi tra gli interventi agevolati anche quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso edificio;
- dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa, su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.

Inoltre, agli aventi diritto si applica la ripartizione della detrazione in 4 quote annuali di pari importo per le spese sostenute dal 1° luglio 2022.

ATTENZIONE: le associazioni e società sportive dilettantistiche possono beneficiare dell'agevolazione Superbonus 110% **ESCLUSIVAMENTE:**

- per le spese sostenute fino alla data del 30 giugno 2022;
- per i lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

L'aliquota

A prescindere dalla data di inizio degli interventi a cui le spese si riferiscono, per l'applicazione dell'aliquota corretta si può fare riferimento al:

- criterio di cassa, ovvero la data dell'effettivo pagamento per le persone fisiche, gli esercenti arti e professioni e gli enti non commerciali;
- criterio di competenza, ovvero la data di ultimazione della prestazione, indipendentemente dalla data dei pagamenti, per le imprese individuali, le società e gli enti commerciali.

L'agevolazione della detrazione d'imposta è ammessa entro i limiti di capienza dell'imposta annua derivante dalla dichiarazione dei redditi. Ciò significa che, qualora la detrazione non trovi capienza nell'imposta annuale essa non potrà essere utilizzata in diminuzione dell'imposta lorda dei periodi d'imposta successivi né essere chiesta a rimborso.

Per quanto riguarda l'IVA non detraibile, anche in parte, dovuta sulle spese per gli interventi agevolati, essa si calcola nell'ammontare complessivo ammesso al beneficio.

Interventi che prevedono contributi per eventi sismici

Il Superbonus trova applicazione per le spese sostenute entro la data del 31 dicembre 2025 per gli interventi effettuati nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a partire dalla data del 1° aprile 2009, ove sia stato dichiarato lo stato di emergenza. Tale condizione deve essere attestata tramite il rilascio della scheda AeDES (Agibilità e danno nell'emergenza sismica).

Queste disposizioni non trovano applicazione nel caso di interventi effettuati su edifici che, anche se ubicati nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici, non hanno subito danni in conseguenza del sisma.

Limiti alla detrazione

Nel caso di interventi realizzati dalle persone fisiche su edifici unifamiliari, sulle unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari, funzionalmente indipendenti e che dispongono di uno o più accessi autonomi dall'esterno, o su

unità immobiliari site in edifici in condominio o in edifici composti da due a quattro unità distintamente accatastate, possedute da un unico proprietario o in comproprietà, il Superbonus è ammesso solo su interventi realizzati su 2 unità immobiliari. Tuttavia non ci sono limiti per gli interventi realizzati sulle parti comuni dell'edificio e per gli interventi antisismici.

Interventi su immobili di Onlus, Organizzazioni di volontariato e Aps

Le Organizzazioni non lucrative di utilità sociale (Onlus), le Organizzazioni di volontariato e le Associazioni di promozione sociale (Aps) che

- svolgono attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali (senza remunerazione o indennità per i membri del Consiglio di Amministrazione);
- sono in possesso (a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito) di immobili che rientrano nelle categorie catastali B/1, B/2 e D/4;

beneficiano della detrazione ma il limite di spesa normalmente ammesso per le singole unità immobiliari va moltiplicato per il rapporto tra la superficie complessiva dell'immobile oggetto degli interventi e la superficie media di una unità abitativa immobiliare, come ricavabile dal rapporto immobiliare pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

Cumulabilità con le altre agevolazioni

Per gli interventi diversi da quelli che danno diritto al Superbonus 110% restano applicabili le agevolazioni previste in materia di riqualificazione energetica.

In particolare:

- gli interventi di riqualificazione energetica rientranti nell'Ecobonus non effettuati congiuntamente alla tipologia di interventi che danno diritto al Superbonus, la detrazione va dal 50% al 85% delle spese sostenute, in base alla tipologia di interventi effettuati, da ripartire in 10 quote annuali;
- gli interventi di installazione di impianti solari fotovoltaici, diversi da quelli che danno diritto al Superbonus, nonché dell'installazione contestuale o successiva dei sistemi di accumulo funzionalmente collegati agli impianti solari fotovoltaici stessi, danno diritto a una detrazione pari al 50% delle spese sostenute da ripartire in 10 quote annuali;
- gli interventi relativi all'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici, diversi da quelli che danno diritto al Superbonus, danno diritto a una detrazione pari al 50% delle spese sostenute, da ripartire tra gli aventi diritto in 10 quote annuali di pari importo.

ATTENZIONE: giova rilevare che se l'intervento realizzato ricade in diverse categorie agevolabili esse non saranno cumulabili e il contribuente potrà avvalersi di un solo regime agevolato.

Nel caso si realizzino più interventi riconducibili a diverse fattispecie agevolabili, il contribuente potrà fruire di ciascuna agevolazione, nell'ambito di ciascun limite di spesa, a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione.

Maggioranze condominiali per il Superbonus 110%

L'articolo 63 del Decreto Agosto (decreto legge n. 104 del 14 agosto 2020) ha previsto una semplificazione per i condomini che intendono svolgere dei lavori che rientrano nell'agevolazione del Superbonus 110%.

Generalmente, ai sensi dell'articolo 1120, CC e dell'articolo 1136, comma 5, CC, le deliberazioni aventi a oggetto innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno i due terzi del valore dell'edificio.

Al comma 9 bis all'articolo 119 del Decreto Rilancio è stato previsto che "le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto:

- l'approvazione degli interventi che rientrano nel Superbonus;
- l'approvazione dei finanziamenti finalizzati agli interventi;
- l'adesione all'opzione per la cessione della detrazione o per un contributo sotto forma di sconto in fattura del corrispettivo dovuto;

sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio", ovvero pari o superiore a 333,33 millesimi.

Il Governo infatti ha voluto incentivare l'utilizzo della nuova agevolazione Superbonus 110% nei condomini abbassando le soglie necessarie per l'approvazione degli interventi disciplinate dal Codice Civile.

Nel caso di delibere di assemblea del condominio aventi a oggetto l'imputazione a uno o più condòmini dell'intera spesa riferita all'intervento deliberato, si ritiene valida la delibera approvata con le stesse modalità appena descritte, a condizione però che i condòmini ai quali tali spese sono imputate esprimano parere favorevole.

Rimangono invece ancora dei dubbi nel caso che i lavori che si intendono eseguire interven-

gano su parti (si pensi a balconi e terrazzi) per la modifica delle quali è necessaria l'approvazione all'unanimità. Si ritiene che in questo caso non sia sufficiente la maggioranza semplice ma si debba ottenere l'unanimità.

Le possibili alternative alla detrazione delle spese sostenute per interventi in edilizia

Come abbiamo anticipato, l'articolo 121 del Decreto Rilancio ha previsto che i contribuenti fino alla data del 31 dicembre 2025 possono sostenere spese per interventi ammessi al Superbonus.

Nello specifico viene previsto che, per gli anni 2022, 2023, 2024 e 2025, nel caso di interventi di:

- recupero del patrimonio edilizio;
- interventi di efficienza energetica;
- antisismici;
- restauro delle facciate;
- installazione di impianti fotovoltaici;
- installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici
- interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche

il contribuente in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione nella propria dichiarazione, possa in alternativa optare per:

1. un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto al fornitore di beni e servizi relativo agli interventi eseguiti;
2. una successiva cessione del credito maturato a seguito dell'esecuzione dei lavori rientranti nelle agevolazioni previste, a favore di istituti di credito o altri intermediari finanziari.

Dal punto di vista del fornitore, che ha applicato lo sconto sul corrispettivo, questo avrà la possibilità di recuperare il contributo anticipato sotto forma di credito di imposta. Tale credito potrà quindi essere usato direttamente in diminuzione delle imposte dovute a mezzo compensazione nel Modello F24 o in alternativa tale credito potrà essere ceduto ad altri soggetti, inclusi istituti di credito.

ATTENZIONE: a seguito delle varie modifiche intervenute nella disciplina delle cessioni dei crediti, a oggi è previsto che a seguito della prima cessione possano essere eseguite esclusivamente ulteriori due cessioni a favore di banche o intermediari finanziari. In caso di ulteriori cessione queste saranno ritenute nulle. (Si veda anche il paragrafo: "Le novità del Decreto Aiuti e le novità del Decreto Semplificazioni").

L'opzione di cessione del credito o dello sconto in fattura potrà essere effettuata in relazione a ciascun stato di avanzamento dei lavori; ciascun stato di avanzamento lavori deve riferir-

si ad almeno il 30% del medesimo intervento da effettuarsi.

ATTENZIONE: in riferimento alle comunicazioni della prima cessione o dello sconto in fattura inviate all'Agenzia delle Entrate a partire dalla data del 1° maggio 2022, i crediti oggetto di cessione non potranno essere oggetto di cessioni parziali successive alla prima comunicazione. Al credito viene attribuito infatti un codice identificativo univoco, da indicare nelle successive comunicazioni di cessione al fine di essere correttamente tracciato.

Tutto ciò premesso, facciamo presente che:

- in caso di prima comunicazione di opzione di cessione del credito, l'importo potrà essere ceduto anche parzialmente, mentre nelle successive comunicazioni di cessioni, sempre riferite al medesimo lavoro, non potranno essere frazionate;
- in caso di prima comunicazione di opzione di sconto in fattura, il credito non potrà essere successivamente ceduto parzialmente. Il divieto di cessione parziale non impedisce però che dopo la prima comunicazione di esercizio dell'opzione, il credito possa essere ceduto anche in riferimento alle singole rate annuali di cui il credito si compone. Sarà possibile quindi solo effettuare cessioni parziali dell'ammontare complessivo del credito riferite alle singole rate, inibendo il frazionamento dello stesso. Il divieto di cessione parziale si intende quindi riferito all'importo delle singole rate annuali in cui è stato suddiviso il credito ceduto da ciascun soggetto titolare della detrazione. Tutto quanto tenuto conto, le cessioni successive potranno avere a oggetto o l'intero importo della cessione o anche solo una delle rate di cui è composto il credito ceduto. Le altre rate potranno essere cedute anche in momenti successivi o in alternativa utilizzate in compensazione a mezzo Modello F24. Le singole rate NON potranno essere oggetto di cessione parziale come già precedentemente spiegato.

Evidenziamo però che sia nel caso di opzione dello sconto in fattura o di cessione del credito, in caso di cessione a SAL (Stato avanzamento lavori), il credito che ne scaturisce ha una cosiddetta vita autonoma. Lo stesso è cedibile separatamente anche a più soggetti, senza che questa venga configurata come una cessione parziale del credito rispetto alla totalità dei lavori eseguiti, fermo restando quanto evidenziato in merito al frazionamento del credito.

Resta ferma la possibilità di cedere tutte le rate residue NON ancora utilizzate. Infatti il divieto di cessione parziale relativo alla prima comunicazione di cessione o sconto in fattura si applica dalle comunicazioni inviate dalla data del

1° maggio 2022. Non si applicano alle comunicazioni inviate prima di tale data.

Il credito di imposta maturato

I crediti di imposta maturati che non sono oggetto di cessione, possono essere utilizzati in compensazione attraverso presentazione Modello F24. Il credito di imposta potrà essere fruito con la stessa ripartizione delle quote annuali previste in caso di utilizzo in detrazione del credito.

La quota di credito di imposta non utilizzata nell'anno NON potrà essere fruita negli anni successivi e NON potrà essere richiesta a rimborso. Pertanto sarà essenziale per il contribuente che non prevede opzioni differenti in luogo della diretta detrazione, verificare che lo stesso abbia la capienza fiscale per poterne usufruire. Per capienza fiscale si fa riferimento alle imposte da versare o versate dal contribuente, così come risultante dalla dichiarazione relativa ai redditi di riferimento.

Nel caso in cui le imposte da versare o versate siano di importi inferiori alla detrazione spettante per i lavori eseguiti, questa differenza sarà persa dal contribuente e non ci sarà, come detto, modo di recuperarla, né richiedendone il rimborso né, tanto meno, riportando il credito non utilizzato nell'anno successivo. In questo caso non si applica il limite generale di compensabilità previsto, pari a 2 milioni di euro, né il limite dei 250 mila euro applicabile ai crediti di imposta da indicare nel quadro RU della dichiarazione dei redditi. Non si applica neppure il divieto di utilizzo dei crediti in compensazione in presenza di debiti iscritti a ruolo per importo superiori a 1.500 euro.

Sconto in fattura/cessione del credito: le regole per l'opzione

La comunicazione dell'opzione di sconto in fattura o cessione del credito relativa alle spese per interventi effettuate sulle singole unità immobiliari deve essere compilata e trasmessa mediante il servizio web disponibile nell'area riservata del sito dell'Agenzia delle Entrate.

Possono compilare e trasmettere la dichiarazione:

- direttamente il beneficiario della detrazione;
- un intermediario nominato dal beneficiario nel caso di interventi per i quali non sussiste obbligo di richiedere il visto di conformità e l'asseverazione di congruità delle spese;
- il soggetto che rilascia il visto di conformità (per tutti gli interventi per i quali sussiste l'obbligo di richiedere il visto di conformità e l'asseverazione di congruità delle spese).

Nel caso di interventi effettuati sulle parti comuni di edifici, la comunicazione dell'opzione potrà essere inviata esclusivamente mediante i canali telematici dell'Agenzia delle Entrate:

- direttamente da parte dell'amministratore di condominio;
- da un intermediario delegato dall'amministratore nel caso in cui non sussista l'obbligo di visto di conformità o attestazione di congruità delle spese sostenute;
- dal soggetto che rilascia il visto di conformità nel caso di interventi per i quali non sussiste l'obbligo di richiedere il visto di conformità e l'asseverazione/attestazione sulla congruità delle spese sostenute.

Se nel condominio non è stato mai nominato un amministratore la comunicazione può essere inviata da uno dei condòmini all'uopo incaricato.

L'invio della comunicazione deve essere effettuato, salvo diverse specifiche disposizioni, entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione. Solo per le spese sostenute nell'anno 2021, in deroga alla scadenza ordinaria, nel caso di cessionario titolare di partita IVA, la comunicazione potrà essere trasmessa entro il 15 ottobre 2022.

Al momento della ricezione della comunicazione, l'Agenzia delle Entrate opererà una serie di controlli sul contenuto della comunicazione stessa, utilizzando anche i dati già in possesso dell'Agenzia attraverso le informazioni trasmesse dall'ente ENEA.

Evidenziamo che in caso di opzione di cessione delle rate residue, questa deve essere trasmessa entro il 16 marzo dell'anno di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui avrebbe dovuto essere indicata la rata da cedere e che non sarà utilizzata in detrazione.

Per esempio: nel caso di cessione della rata riferita all'anno 2023, questa dovrà essere ceduta entro il 16 marzo 2024, anno in cui andrà compilata la dichiarazione relativa ai redditi 2023.

ATTENZIONE: nel caso di compilazione e trasmissione di comunicazione relativa a interventi di efficienza energetica per i quali è previsto l'invio della comunicazione ENEA, la comunicazione all'Agenzia delle Entrate andrà inviata a decorrere dal quinto giorno lavorativo successivo al rilascio da parte dell'ENEA stessa della ricevuta di avvenuta trasmissione dell'asseverazione. L'Agenzia delle Entrate verifica l'esistenza dell'asseverazione indicata nella comunicazione, pena lo scarto della comunicazione stessa da parte del sistema elettronico.

Interventi per i quali è possibile optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura

L'opzione relativa allo sconto in fattura o cessione del credito inizialmente poteva essere esercitata solo nel caso di:

- interventi trainanti e trainati che beneficiano del Superbonus;
- interventi per eliminazione delle barriere architettoniche, per favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per soggetti con disabilità grave e/o a favore di soggetti con età superiore a sessantacinque anni di età;
- interventi per il recupero del patrimonio edilizio ovvero di interventi di manutenzione straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia effettuati su singole unità immobiliari o su parti comuni.

ATTENZIONE: con la Legge di Bilancio anno 2022, sono stati aggiunti ulteriori interventi per i quali potrà essere esercitata l'opzione per lo sconto in fattura o cessione del credito, ovvero per:

- interventi per la realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali;
- cessione del credito corrispondente alle rate residue di detrazione non fruite relative agli importi versati a partire dall'anno 2020 o 2021;
- interventi di riqualificazione energetica rientranti nell'Ecobonus, come ad esempio impianti di riscaldamento, sostituzione infissi o interventi su strutture o involucri degli edifici, o ancora per interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico;
- recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, comprensivi di interventi di pulitura o tinteggiatura delle facciate esistenti;
- installazione di impianti fotovoltaici;
- installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici.

Per gli interventi sopra elencati, che danno diritto al Superbonus, è possibile esercitare l'opzione di cessione o di sconto in fattura, relativamente alle detrazioni spettanti, per le spese sostenute dal gennaio 2022 e fino al dicembre 2025.

I controlli dell'Agenzia delle Entrate

I fornitori e i soggetti cessionari rispondono nei confronti dell'Agenzia delle Entrate per l'eventuale utilizzo del credito di imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto al credito di imposta effettivamente ricevuto.

L'Agenzia delle Entrate, nell'ambito delle operazioni di controllo, procede alle verifiche in base a criteri selettivi, verificando, prima di tutto a livello documentazione, la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione.

Le violazioni meramente formali, non generano pregiudizio alle attività di controllo e NON implicano la decadenza delle agevolazioni fiscali. Nel caso invece di violazioni riscontrate nell'ambito delle attività di controllo, rilevanti per l'ero-

gazione dell'agevolazione, queste comportano la decadenza dal beneficio.

Quindi, nel caso si accerti la mancata sussistenza, anche parziale dei requisiti che danno diritto alla detrazione di imposta, l'Agenzia provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante nei confronti del soggetto che ha esercitato l'opzione, maggiorando la somma degli interessi e delle relative sanzioni.

Le misure antifrode

Si è previsto che entro cinque giorni lavorativi dall'invio delle comunicazioni di cessione di credito o di sconto in fattura, l'Agenzia delle Entrate può sospendere, per un periodo massimo previsto fino a 30 giorni, gli effetti della comunicazione che presenta le seguenti criticità:

- incoerenza e irregolarità dei dati indicati nelle comunicazioni con quelli presenti in anagrafica tributaria o comunque in possesso dell'Amministrazione;
- dati relativi ai crediti oggetto della comunicazione e/o sui soggetti che intervengono nell'operazione;
- in caso di analoghe cessioni effettuate in precedenza dai soggetti che partecipano alla comunicazione.

Successivamente ai primi controlli preventivi, nel caso in cui le irregolarità risultino confermate, allora la comunicazione inviata deve considerarsi non effettuata e l'esito del controllo viene comunicato al soggetto che la ha trasmessa.

Nel caso in cui invece le irregolarità siano ritirate, allora trascorso il periodo massimo di sospensione previsto pari a 30 giorni, la comunicazione si deve ritenere correttamente inviata e produce i suoi effetti regolarmente.

In tema di asseverazione e attestazione da parte dei tecnici, è stata introdotta una sanzione penale che prevede la reclusione da due a cinque anni e la multa da 50 mila a 100 mila euro nei confronti del tecnico che:

- espone informazioni false oppure omette informazioni rilevanti circa i requisiti tecnici del progetto o dell'intervento o sulla effettiva realizzazione dello stesso;
- attesti falsamente la congruità delle spese.

Nel caso in cui il fatto è commesso al fine di conseguire un ingiusto profitto per se stesso o per altri allora la pena risulta ulteriormente aumentata.

La semplificazione della documentazione da presentare

Il decreto legge n. 77/2021 ha introdotto importanti semplificazioni sulla documentazione da presentare per l'esecuzione degli interventi.

In particolare, è stato previsto che gli interventi che danno diritto al Superbonus, compresi quelli riguardanti le parti strutturali degli edifici, a esclusione di quelli che comportano la demolizione e la ricostruzione degli edifici, costituiscono "manutenzione straordinaria" e sono realizzabili mediante Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA).

Nella CILA devono essere attestati gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione, ovvero va attestato che la costruzione è stata completata prima del 1° settembre 1967.

Per questa tipologia di interventi, la decadenza dal beneficio fiscale è prevista esclusivamente nel caso di:

- mancata presentazione della CILA;
- realizzazione di interventi in difformità dalla CILA;
- non corrispondenza al vero delle attestazioni e delle asseverazioni.

Nel caso invece di opere classificate come "attività di edilizia libera" è richiesta la sola descrizione dell'immobile. Inoltre, per ciò che concerne le varianti in corso di opera, queste devono essere comunicate alla fine dei lavori e costituiscono un'integrazione della CILA presentata. Alla conclusione dei lavori NON è richiesta la segnalazione certificata di inizio attività.

Il visto di conformità e l'attestazione della congruità delle spese

Si ricorda che per cedere il credito o godere dello sconto in fattura si ha l'obbligo di applicazione del visto di conformità dei dati relativi alla documentazione, in modo da attestare la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione dell'imposta. Inoltre è necessario che sia presente un'attestazione della congruità delle spese da parte di tecnici abilitati.

Evidenziamo che le spese sostenute per il rilascio di tali attestazioni rientrano tra le spese detraibili sulla base dell'aliquota di detrazione prevista per gli interventi.

Per esempio: il rilascio del visto per lavori di ristrutturazione con aliquota di detrazione al 50%, fa sì che le spese sostenute per il rilascio del visto stesso siano detraibili, al pari delle spese attestata, al 50%.

Evidenziamo che l'obbligo di richiedere il visto di conformità e attestazione della congruità delle spese NON sussiste:

- nel caso in cui gli interventi siano di importi non superiori a 10 mila euro eseguiti sulle singole unità immobiliari o sulle parti comuni di un edificio;

- nel caso di opere classificate come "Attività di edilizia libera".

ATTENZIONE: in caso di Bonus Facciate, il visto di conformità e l'attestazione di congruità da parte di un tecnico è SEMPRE prevista e obbligatoria.

Più in particolare, per esercitare l'opzione per la cessione o per lo sconto in fattura, nonché in caso di utilizzo della detrazione nella dichiarazione dei redditi, il contribuente deve richiedere il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione, che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta per gli interventi agevolabili con il Superbonus.

Il visto di conformità NON andrà richiesto nel caso in cui il contribuente utilizzi la detrazione nella dichiarazione dei redditi che presenta direttamente all'Agenzia delle Entrate attraverso la dichiarazione precompilata, sia questa Modello 730 o Modello Redditi, o tramite il sostituto d'imposta che presta l'assistenza fiscale attraverso il Modello 730.

L'obbligo di apposizione del visto di conformità NON sussiste altresì nel caso in cui il contribuente, che intenda fruire del Superbonus nella dichiarazione dei redditi precompilata, modifichi i dati in essa contenuti e la presenti direttamente.

Il visto di conformità è rilasciato dai soggetti incaricati della trasmissione telematica delle dichiarazioni e quindi ad esempio:

- dottori commercialisti;
- ragionieri;
- periti commerciali;
- consulenti del lavoro e revisori legali;
- responsabili dell'assistenza fiscale dei CAF.

Fermi restando gli obblighi di conservazione documentale previsti per i soggetti che rilasciano il visto di conformità, il contribuente è tenuto a conservare la documentazione attestante il rilascio del visto di conformità, da acquisire entro la data di presentazione della dichiarazione dei redditi, unitamente ai documenti giustificativi delle spese e alle attestazioni che danno diritto alla detrazione.

Rimane l'obbligo per il contribuente di richiedere il visto di conformità sull'intera dichiarazione nei casi normalmente previsti, come ad esempio quando presenta il Modello 730 a un CAF o a un professionista abilitato, oppure quando si utilizzano in compensazione crediti per importi superiori a 5.000 euro annui.

Le spese sostenute per l'apposizione del visto di conformità sono detraibili, anche nel caso in cui il contribuente fruisca del Superbonus direttamente nella propria dichiarazione dei redditi.

Quando l'apposizione del visto di conformità è assorbita da quella relativa al visto sull'intera dichiarazione, per la fruizione della detrazione è necessario che le spese concernenti l'apposizione del visto relativo al Superbonus siano evidenziate separatamente nel documento giustificativo, poiché solo queste ultime sono detraibili.

L'obbligo di apposizione del visto di conformità, introdotto per la fruizione del Superbonus direttamente nella dichiarazione dei redditi del contribuente, trova applicazione per le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, e gli enti non commerciali, con riferimento alle fatture emesse e ai relativi pagamenti intervenuti a decorrere dal 12 novembre 2021.

Anche per le imprese individuali, le società e gli enti commerciali, l'apposizione del visto di conformità trova applicazione con riferimento alle fatture emesse a decorrere dal 12 novembre 2021, a prescindere dal periodo di imputazione della spesa.

Il soggetto che rilascia il visto di conformità verifica la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati.

Sia ai fini dell'utilizzo diretto in dichiarazione del Superbonus che dell'opzione per la cessione o lo sconto in fattura, è necessario inoltre richiedere:

- per gli interventi di efficientamento energetico, l'asseverazione da parte di un tecnico abilitato, che consente di dimostrare che l'intervento realizzato sia conforme ai requisiti tecnici richiesti e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Una copia dell'asseverazione è trasmessa, esclusivamente per via telematica, all'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA). Le specifiche modalità di trasmissione della suddetta asseverazione e le relative modalità attuative sono stabilite e dunque rinvenibili nel decreto del Ministro dello Sviluppo Economico e del Lavoro e delle Politiche Sociali del 6 agosto 2020, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 246 del 5 ottobre 2020;
- per gli interventi antisismici, l'asseverazione da parte dei professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, e iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali di appartenenza, dell'efficacia degli interventi. I professionisti incaricati devono attestare anche la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

L'asseverazione è rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori

(SAL) e attesta i requisiti tecnici sulla base del progetto e della effettiva realizzazione.

Per stabilire la congruità delle spese occorre fare riferimento non solo ai prezzi individuati dal decreto del Ministro dello Sviluppo Economico testé indicato ma anche ai valori massimi stabiliti per talune categorie di beni, con decreto del Ministero della Transizione Ecologica.

Bonus diversi dal Superbonus

Dal 12 novembre 2021 è previsto l'obbligo di richiedere il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione e l'attestazione della congruità delle spese, da parte di tecnici abilitati, anche per la cessione del credito o lo sconto in fattura con riferimento alle spese per i seguenti interventi:

- recupero del patrimonio edilizio (dal 1° gennaio 2022 anche per gli interventi volti alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenti);
- efficienza energetica;
- adozione di misure antisismiche;
- recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti;
- installazione di impianti fotovoltaici o di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici;
- superamento ed eliminazione di barriere architettoniche, per tali interventi è prevista, solo per l'anno 2022, una detrazione del 75%.

ATTENZIONE: le spese per il rilascio del visto di conformità e le spese per il rilascio di queste attestazioni rientrano nei massimali specifici per ogni intervento. Pertanto, in caso di realizzazione di differenti interventi il costo sostenuto per le prestazioni professionali e per altre spese funzionali all'esecuzione dell'intervento deve essere imputato a ogni singolo intervento in relazione alla prestazione svolta.

Inoltre facciamo presente che nel caso di interventi finalizzati alla riqualificazione energetica, rimane necessaria la presenza dell'attestazione della congruità delle spese anche nel caso in cui la detrazione venga utilizzata direttamente in dichiarazione.

Si fa infine presente che il visto di conformità deve essere previsto anche nel caso di cessione delle rate residue di detrazione non fruite.

ATTENZIONE: con riferimento all'acquisto di case antisismiche, poiché la detrazione prevista è commisurata al prezzo della singola unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita e non alle spese sostenute dall'impresa in relazione agli interventi agevolati, NON deve essere attestata la corrispondente congruità delle spese.

Inoltre si fa presente che nel caso di bonus diversi dal Superbonus, l'attestazione della con-

gruità della spesa può essere rilasciata anche in assenza di uno stato di avanzamento lavori o di una dichiarazione di fine lavori, considerato che la normativa che li disciplina, a differenza di quella prevista per il Superbonus, non richiede tali adempimenti. Tuttavia, considerato che, con riferimento a queste agevolazioni fiscali, il sostenimento di una spesa trova una giustificazione economica soltanto in relazione a una esecuzione, anche se parziale, di lavori, l'attestazione della congruità della spesa non può che riferirsi a interventi che risultino ALMENO INIZIATI.

Si ricorda che i tecnici abilitati rilasciano le predette attestazioni e asseverazioni, previa stipula di una polizza di assicurazione della responsabilità civile, per ogni intervento comportante attestazioni o asseverazioni, con massimale pari agli importi dell'intervento oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni, al fine di garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata.

L'obbligo di sottoscrizione della polizza si considera rispettato qualora i soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni abbiano già sottoscritto una polizza assicurativa per danni derivanti da attività professionale purché questa:

- non preveda esclusioni relative ad attività di asseverazione;
- preveda un massimale non inferiore a 500 mila euro, specifico per il rischio di assevera-

zione, da integrare a cura del professionista ove si renda necessario.

In alternativa, il professionista può optare per una polizza dedicata per questa attività di rilascio di attestazioni e asseverazioni, con un massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a 500.000 euro.

Per il rilascio delle attestazioni relative ai bonus diversi dal Superbonus la stipula della polizza assicurativa non è obbligatoria.

Documenti da trasmettere

Una copia dell'asseverazione riferita agli interventi di efficientamento energetico è trasmessa, esclusivamente per via telematica, all'ENEA.

La Legge di Bilancio 2021 ha previsto l'obbligo di esporre presso il cantiere, in un luogo ben visibile e accessibile, un cartello nel quale deve essere indicata anche la seguente dicitura: "Accesso agli incentivi statali previsti dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, Superbonus 110% per interventi di efficienza energetica o interventi antisismici."

Per semplicità riportiamo, qui di seguito, due tabelle riepilogative circa l'apposizione del visto di conformità e il rilascio dell'attestazione di congruità delle spese:

INTERVENTI SUPERBONUS		
	Visto di conformità	Asseverazione congruità delle spese
Opzione cessione del credito o sconto in fattura	Sì	Sì
Utilizzo del credito in dichiarazione	<ul style="list-style-type: none"> · Sì dal 12/11/2021 · NO se la dichiarazione si presenta tramite dichiarazione precompilata o tramite il sostituto 	Sì
INTERVENTI DIVERSI DAL SUPERBONUS		
	Visto di conformità	Asseverazione congruità delle spese
Opzione cessione del credito o sconto in fattura	Sì dal 12/11/2021, tranne che per le opere classificate come attività di edilizia libera e per interventi di importo complessivo NON superiore a 10 mila euro	Sì dal 12/11/2021, tranne che per le opere classificate come attività di edilizia libera e per interventi di importo complessivo NON superiore a 10 mila euro
Utilizzo del credito in dichiarazione	NO	NO, tranne nei casi in cui è prevista per gli interventi di riqualificazione energetica

Le novità del Decreto Aiuti

Il tanto discusso decreto legge n. 50 del 17 maggio 2022 (denominato Decreto Aiuti) è stato convertito, con modificazioni, dalla legge n. 91 del 15 luglio 2022, pubblicata in Gazzetta Ufficiale n. 164 del 15 luglio 2022.

Il Decreto Aiuti contiene "misure urgenti in materia di politiche energetiche nazionali, produttività delle imprese e attrazione degli investimenti, nonché in materia di politiche sociali e di crisi ucraina"; in particolare l'articolo 14 dispone modifiche alla disciplina in materia di incentivi per l'efficienza energetica, Sismabonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici.

Buone notizie per chi al 30 giugno non aveva raggiunto il 30% dei lavori

La prima novità consiste indubbiamente nella proroga di 3 mesi prevista per realizzare il 30% dei lavori effettuati sulle unità immobiliari dalle persone fisiche. Grazie al nuovo decreto, il termine per eseguire almeno il 30% dei lavori è fissato al 30 settembre di quest'anno (e non più il 30 giugno 2022).

Se entro questa data NON sono stati realizzati almeno il 30% dei lavori effettuati su tali immobili, le persone fisiche PERDONO la possibilità di avvalersi della detrazione del Superbonus.

Il 30% è calcolato riferendosi ai lavori edili nel loro complesso: sono dunque conteggiati altresì gli interventi che non rientrano nel Superbonus. Attenzione dunque nel momento in cui si ottengono i SAL (certificato che attesta lo stato avanzamento lavori) a verificare che il 30% dei lavori non sia calcolato esclusivamente sugli interventi che rientrano nell'agevolazione al 110%.

Novità anche per la disciplina della cessione del credito

Il Decreto Aiuti ha sostituito la norma nella parte in cui da ultimo prevedeva che "alle banche in relazione ai crediti per i quali è esaurito il numero delle possibili cessioni, è consentita un'ulteriore cessione esclusivamente a favore dei soggetti con i quali abbiano stipulato un contratto di conto corrente, senza facoltà di ulteriore cessione" con la seguente locuzione "alle banche, ovvero alle società appartenenti a un gruppo bancario iscritto all'albo di cui all'articolo 64 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, è sempre consentita la cessione a favore dei clienti professionali privati di cui all'articolo 6, comma 2-quinquies, del

decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, che abbiano stipulato un contratto di conto corrente con la banca stessa, ovvero con la banca capogruppo, senza facoltà di ulteriore cessione".

Viene previsto anche che "alle banche, ovvero alle società appartenenti a un gruppo bancario iscritto all'albo di cui all'articolo 64 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, è sempre consentita la cessione a favore dei clienti professionali privati di cui all'articolo 6, comma 2-quinquies, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, che abbiano stipulato un contratto di conto corrente con la banca stessa, ovvero con la banca capogruppo, senza facoltà di ulteriore cessione".

A oggi dunque le banche e le società appartenenti a un gruppo bancario iscritto all'albo tenuto dalla Banca d'Italia possono sempre cedere i crediti corrispondenti alle detrazioni fiscali a tutti i clienti professionali privati. I correntisti titolari di partita IVA che hanno acquistato il credito non possono a loro volta cederlo ma utilizzarlo in compensazione.

Non è possibile cedere i crediti a:

- consumatori;
- persone fisiche che agiscono per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.

Nulla cambia invece per il limite di cessioni previsto al medesimo articolo 121, comma 1, lettere a) e b) che rimane di 3 cessioni.

Le novità del Decreto Semplificazioni

Il 2 agosto il Senato ha approvato il disegno di legge di conversione del decreto legge 73/2022 (Decreto Semplificazioni); se ne attende ancora, nel momento in cui il giornale va in stampa, la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale.

Per quanto qui riguarda, il testo approvato intende alleggerire gli istituti bancari dal carico di crediti acquistati: in tal senso è stato abrogato il limite posto dal Decreto Aiuti che inizialmente prevedeva che le nuove norme in materia di cedibilità del credito si applicavano alle comunicazioni della prima cessione o dello sconto in fattura inviate all'Agenzia delle Entrate a partire dal 1° maggio 2022.

Grazie alla nuova norma non vi è più alcun limite temporale e si possono cedere anche crediti comunicati all'Agenzia delle Entrate prima della data del 1° maggio 2022.

ISTAT – COSTO DELLA VITA

PREZZI AL CONSUMO PER LE FAMIGLIE DI OPERAI E IMPIEGATI

Per adeguare periodicamente i valori monetari, ad esempio il canone di affitto o l'assegno dovuti al coniuge separato o divorziato, si utilizza il cosiddetto indice della variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) al netto dei tabacchi. Pubblicato mensilmente sulla Gazzetta Ufficiale.

Per l'adeguamento degli assegni di mantenimento e/o divorzili la variazione ISTAT si applica per intero; per l'adeguamento dei canoni di locazione, invece, si applica in ragione del 75% della sua misura originaria. Nella tabella allegata pubblichiamo entrambi i valori: al 100% e al 75%. Riepiloghiamo, infine, le variazioni ISTAT dei mesi precedenti

(anche già ridotte al 75% e quindi immediatamente utilizzabili).

- **VARIAZIONE COSTO DELLA VITA DA LUGLIO 2021 A LUGLIO 2022:**
+ 6,8% (ridotto al 75%: 5,100%).
- **VARIAZIONE COSTO DELLA VITA DA LUGLIO 2020 A LUGLIO 2022:**
+ 8,1% (ridotto al 75%: 6,075%).

INDICI ISTAT PER L'AGGIORNAMENTO DEGLI ASSEgni DI MANTENIMENTO (AL 100%) E DEGLI AFFITTI (AL 75%):

Mese	Variazione annuale al 100%	Variazione annuale al 75%	Variazione biennale al 100%	Variazione biennale al 75%
AGOSTO 2021	2,100%	1,575%	1,500%	1,125%
SETTEMBRE 2021	2,600%	1,950%	2,000%	1,500%
OTTOBRE 2021	3,000%	2,250%	2,600%	1,950%
NOVEMBRE 2021	3,600%	2,700%	3,300%	2,475%
DICEMBRE 2021	3,800%	2,850%	3,600%	2,700%
GENNAIO 2022	4,700%	3,525%	4,900%	3,675%
FEBBRAIO 2022	5,600%	4,200%	6,100%	4,575%
MARZO 2022	6,400%	4,800%	7,100%	5,325%
APRILE 2022	5,800%	4,350%	7,000%	5,250%
MAGGIO 2022	6,800%	5,100%	8,100%	6,075%
GIUGNO 2022	7,800%	5,850%	9,300%	6,975%
LUGLIO 2022	7,800%	5,850%	9,800%	7,350%

CONVENZIONI
MULTI-ABBONAMENTO

ULTERIORE
SCONTO DEL **20%**

Siete Professionisti che lavorano in grandi studi professionali, associazioni dicategoria o studi di amministrazione condominiale?

PER VOI UN'OFFERTA
MULTI-ABBONAMENTO DEDICATA:

- Da 5 abbonamenti o più il tuo sconto sarà del **20%**

Per usufruire ed attivare
l'offerta chiamaci allo
02.87168197

UNA MIGLIORE ASSISTENZA
PER I NOSTRI ABBONATI

Per garantirvi un servizio migliore e rimediare anche ai disservizi di consegna delle Poste, abbiamo deciso di ampliare e potenziare l'attività di supporto e assistenza telefonica. Per informazioni relative allo stato dell'abbonamento, per cambi di nominativo e indirizzo, per informazioni relative alle modalità di pagamento e per ogni altra richiesta relativa alla spedizione postale

Telefonare al numero **02.87168197**
in servizio dal lunedì al venerdì dalle ore
9.00 alle 13.00 e dalle 14.00 alle 18.00

leggi
illustrate

PERIODICO MENSILE

Direttore responsabile: **Mario Spreafico**

Realizzazione editoriale a cura di:
Contents S.r.l.s.

Direzione: **Francesco Coniglio**
Coordinamento editoriale: **Vincenzo Perrone**
Supervisione e coordinamento tecnico:

Avv. **Roberto Ferranti**

Hanno collaborato: **Dott.ssa Sue Hellen Alessio;**
Avv. **Maria Ciampani;** Avv. **Sergio Merlina;**
Avv. **Nicola Tallarico.**

Vignette: **Francesco Schietroma**

Impaginazione: **Massimiliano D'Affronto – 8x8 S.r.l.**

www.leggiillustrate.it

E-mail: **redazione@leggiillustrate.it**

Registrazione presso il Tribunale di Milano
n. 337 del 2 maggio 2005 – ISSN 1591-0466



Sprea S.p.A.
Sede Legale: Via Torino, 51 20063
Cernusco sul Naviglio (Mi) - Italia
PI 12770820152 - Iscrizione camera Commercio
00746350149
Per informazioni, potete contattarci allo **02 924321**

Presidente: Luca Sprea

CDA: Luca Sprea (Presidente), Alessandro Agnoli
(Amministratore Delegato), Giulia Spreafico (Divisione
digital), Stefano Pernarella (ADV & PR)

Stampa: Arti Grafiche Boccia Via Tiberio Claudio Felice
7 – 84131 Salerno

Distributore per l'Italia: Press-Di Distribuzione stampa
e multimedia s.r.l. - 20090 Segrate

Distributore per l'Estero: SO.DI.P S.p.A. Via Bettola, 18 -
20092 Cinisello Balsamo (MI)
Tel. +390266030400 - Fax +390266030269 - sies@sodip.it -
www.sodip.it

Pubblicità: www.sprea.it - Tel. 02 92432244

pubblicita@sprea.it

Copyright: Sprea S.p.A.

Informativa su diritti e privacy

La Sprea S.p.A. titolare esclusiva della testata Leggi Illustrate di tutti i diritti di pubblicazione e di diffusione in Italia. L'utilizzo da parte di terzi di testi, fotografie e disegni, anche parziale, è vietato. L'Editore si dichiara pienamente disponibile a valutare - e se del caso regolare - le eventuali spertanze di terzi per la pubblicazione di immagini di cui non sia stato eventualmente possibile reperire la fonte. Informativa e Consenso in materia di trattamento dei dati personali (Codice Privacy d.lgs. 196/03). Nel vigore del D.lgs. 196/03 il Titolare del trattamento dei dati personali, ex art. 28 D.lgs. 196/03, è Sprea S.p.A. (di seguito anche "Sprea"), con sede legale in Via Torino, 51 Cernusco sul Naviglio (MI). La stessa La informa che i Suoi dati, eventualmente da Lei trasmessi alla Sprea, verranno raccolti, trattati e conservati nel rispetto del decreto legislativo ora enunciato anche per attività connesse all'azienda. La avvisiamo, inoltre, che i Suoi dati potranno essere comunicati e/o trattati (sempre nel rispetto della legge), anche all'estero, da società e/o persone che prestano servizi in favore della Sprea. In ogni momento Lei potrà chiedere la modifica, la correzione e/o la cancellazione dei Suoi dati ovvero esercitare tutti i diritti previsti dagli artt. 7 e ss. del D.lgs. 196/03 mediante comunicazione scritta alla Sprea e/o direttamente al personale incaricato preposto al trattamento dei dati. La lettura della presente informativa deve intendersi quale presa visione dell'Informativa ex art. 13 D.lgs. 196/03 e l'invio dei Suoi dati personali alla Sprea varrà quale consenso espresso al trattamento dei dati personali secondo quanto sopra specificato. L'invio di materiale (testi, fotografie, disegni, etc.) alla Sprea S.p.A. deve intendersi quale espressa autorizzazione alla loro libera utilizzazione da parte di Sprea S.p.A. Per qualsiasi fine e a titolo gratuito, e comunque, a titolo di esempio, alla pubblicazione gratuita su qualsiasi supporto cartaceo e non, su qualsiasi pubblicazione (anche non della Sprea S.p.A.), in qualsiasi canale di vendita e Paese del mondo. Il materiale inviato alla redazione non potrà essere restituito.



Certificato PEFC
Questo prodotto è
realizzato con materia
prima da foreste gestite in
maniera sostenibile e da
fonti certificate
www.pefc.it

NOI RISPETTIAMO L'AMBIENTE!
Leggi Illustrate è stato stampato su
carta certificata PEFC, proveniente
da piantumazioni a riforestazione
programmata e perciò gestite in
maniera sostenibile.

ABBONATI SUBITO

A **le leggi illustrate**



A SOLO:

39,90€

invece di ~~55,00€~~

**SCONTO
DEL 27%**

**RISPARMI
BEN 15,10€**



L'ABBONAMENTO A LE LEGGI ILLUSTRATE COMPRENDE:

**11 NUMERI DI LEGGI ILLUSTRATE
+ VERSIONE DIGITALE GRATUITA**

PER COMPUTER E SMARTPHONE (LA RICEVI PRIMA CHE LA RIVISTA VADA IN STAMPA)



**SCEGLI IL METODO PIÙ COMODO
PER RINNOVARE O ABBONARTI:**

**QUESTA CAMPAGNA VALE ANCHE
PER CHI NON HA L'ABBONAMENTO
IN SCADENZA: PUOI RINNOVARE IN
ANTICIPO ANCHE DI 10 NUMERI.**

•TELEFONO

Chiamaci e attiveremo insieme a te il tuo abbonamento in 3 minuti al numero N.02 87168197.

Dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00. Non è un call center, parlerai con Andrea o Elisa.

•ONLINE

www.sprea.it/leggi



Scansiona il QrCode per abbonarti oppure contattaci

Telefono
02 87168197

email
abbonamenti@sprea.it

online
www.sprea.it/leggi

WhatsApp
329 3922420
Solo messaggi e foto