

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

**Superbonus:
determinata al 100%
la percentuale di spettanza
per il c.d. "Fondo indigenti"**

Con il provvedimento del 29.11.2024, l'Agenzia delle entrate ha determinato nel 100% la percentuale per il calcolo del contributo a fondo perduto riconosciuto ai sensi dell'art. 1, comma 2, d.l. n. 212/2023, come convertito. Si tratta del contributo a fondo perduto previsto a favore dei soggetti che nell'anno 2024 hanno sostenuto spese relative a interventi edilizi agevolati da superbonus nella misura del 70% e che si trovano in particolari condizioni reddituali. In sintesi, per richiedere il contributo l'intervento doveva aver raggiunto, alla data del 31.12.2023, uno stato di avanzamento dei lavori non inferiore al 60% (asseverato ai sensi del comma 13 dell'art. 119 citato e oggetto di opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito ex art. 121, comma 1, lettere a) e b), d.l. n. 34/2020) e il richiedente doveva avere nell'anno 2023 un reddito di riferimento, determinato ai sensi del comma 8-bis.1, dell'art. 119, non superiore a 15.000 euro.

Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze del 6.8.2024 erano stati individuati i soggetti beneficiari del contributo, le spese ammesse al contributo, nonché le modalità di erogazione dello stesso. Successivamente con il provvedimento delle Entrate del 18.9.2024 erano state definite le modalità di attuazione del contributo a fondo perduto in oggetto. In particolare, era stato previsto che l'istanza poteva essere presentata dal 1° al 31.10.2024 (cfr., da ultimo, *Focus Confedilizia* n. 30 del 20.9.2024).

Adesso l'Agenzia delle entrate, al termine del periodo di presentazione delle domande, essendo le risorse stanziare sufficienti per l'erogazione integrale di tutti i contributi richiesti, ha determinato l'ammontare del contributo in misura pari al 100% dell'importo richiesto.

Ne consegue che l'importo del contributo erogabile a ciascun beneficiario sarà pari al contributo richiesto risultante dall'ultima istanza validamente presentata ai sensi del provvedimento anzidetto, in assenza di rinuncia.

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

TASSAZIONE

Agevolazione "prima casa" per soggetto AIRE rientrato in Italia

L'Agenzia delle entrate, con la risposta ad interpello n. 238 del 2.12.2024 in tema di agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa, si è occupata dell'agevolazione prevista per i soggetti che si trovano all'estero, chiarendo che possono accedere al beneficio fiscale in esame le persone fisiche che, contestualmente al ricorrere degli ulteriori requisiti dettati dalla norma, si "siano trasferite all'estero per ragioni di lavoro" al momento dell'atto di acquisto dell'abitazione in Italia. Infatti, hanno evidenziato le Entrate, il requisito del trasferimento all'estero per ragioni di lavoro "deve sussistere già al momento dell'acquisto dell'immobile". Tale ultima circostanza ha assunto rilievo dirimente nella fattispecie all'esame dell'Agenzia in cui, come dichiarato dall'istante, lo stesso era rientrato in Italia (pur se temporaneamente) e al momento dell'acquisto dell'immobile si trovava a svolgere la propria attività lavorativa nel nostro Paese.

La conseguenza è stata che non risultava integrato, al momento dell'acquisto dell'immobile, il presupposto di acquirente "trasferito all'estero per ragioni di lavoro".

Nella fattispecie portata all'attenzione dell'Agenzia, il contribuente - nonostante avesse acquistato l'immobile con l'impegno di trasferire la residenza entro 18 mesi dall'acquisto nel Comune dove era ubicato l'immobile - era invece interessato al mantenimento della propria residenza all'estero e all'iscrizione all'AIRE. A fronte di ciò aveva suggerito di poter sanare la propria situazione, procedendo alla rettifica della dichiarazione resa in atti tramite un atto integrativo.

L'Agenzia ha ritenuto che, nella fattispecie in esame, l'istante non possa procedere a tale rettifica, evidenziando come il mancato rispetto dell'impegno assunto a trasferire la residenza, entro 18 mesi, nel Comune ove è ubicato l'immobile, comporti la decadenza dalle agevolazioni fruitive per l'acquisto della prima casa. Al riguardo, l'Agenzia ha pure ricordato che, come dalla stessa chiarito con la risoluzione 31.10.2011, n. 105/E, laddove sia ancora pendente il termine di 18 mesi per il trasferimento della residenza, l'acquirente che si trovi nelle condizioni di non poter rispettare l'impegno assunto, anche per motivi personali, possa revocare la dichiarazione di intenti formulata nell'atto di acquisto dell'immobile, presentando un'apposita istanza all'Ufficio presso il quale l'atto è stato registrato e chiedendo la riliquidazione dell'imposta assolta in sede di registrazione, senza applicazione di sanzioni.

FISCO E IMMOBILI

REGISTRO

Aggiornamento Modello RLI

Il 26.11.2024 l'Agenzia delle entrate ha provveduto all'aggiornamento del modello RLI e cioè del modulo da utilizzare per provvedere alla richiesta di registrazione dei contratti di locazione e di affitto di immobili e per gli altri adempimenti quali per esempio, la proroga, il subentro, la rinegoziazione del canone e la risoluzione anticipata del contratto.

In particolare nel modello è stata aggiornata l'informativa sul trattamento dei dati personali mentre nel "QUADRO A-DATI GENERALI" è stata aggiunta la casella "Agevolazioni" e nella SEZIONE I "REGISTRAZIONE-RINEGOZIAZIONE CANONE" la casella "Numero di pagine" è stata modificata in "Numero fogli del contratto".

Su quest'ultima novità si invita a fare particolare attenzione in quanto l'errata compilazione porta alla debenza di un'imposta di bollo maggiore di quella effettivamente dovuta. Nel merito, infatti, le nuove istruzioni del modello (anch'esse aggiornate il 26.11.2024) spiegano: "Il foglio si intende composto da quattro facciate, la pagina da una facciata. Il foglio non può contenere più di cento linee, per cui se l'atto è formato da 4 facciate che, quindi, costituirebbero 1 foglio, ma il numero delle righe in esso contenuto è ad esempio 101 allora occorre indicare '2', che corrisponde a n. 2 fogli. In caso di rinegoziazione del canone in aumento (mentre per i terreni sia in caso di aumento che di diminuzione) indicare il numero di fogli di cui è composto l'atto di rinegoziazione del canone."

La casella "Agevolazioni", invece, può essere utilizzata dagli enti del terzo settore che vogliono usufruire delle agevolazioni per loro previste dall'art. 82, comma 3, del d. lgs. n. 117 del 2017. In questo caso, hanno spiegato le Entrate, per tutti gli enti del terzo settore, comprese le imprese sociali, l'imposta di registro viene calcolata in misura fissa agli atti, ai contratti, alle convenzioni e a ogni altro documento relativo alle attività di interesse generale di cui all'art. 5 del d.lgs. n. 117/2017. L'agevolazione si applica a condizione che tali attività vengano svolte in base ad accreditamento, contratto o convenzione con le amministrazioni pubbliche di cui all'art. 1, comma 2, del d.lgs. n. 165/2001, con l'Unione europea, con amministrazioni pubbliche straniere o con altri organismi pubblici di diritto internazionale.

I contratti di locazione posti in essere o richiesti dagli enti di cui al comma 1 dell'art. 82 del decreto sopra citato sono esenti dall'imposta di bollo.

Per finire, si evidenzia che nell'ambito della registrazione telematica è ora necessario indicare il numero di telefono e l'indirizzo mail del richiedente. La mancanza di quest'ultimo dato ci risulta essere bloccante.



I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

TRASFERIMENTI

Agevolazioni per la piccola proprietà contadina

L'art. 2, comma 4-bis del d.l. n. 194/2009, come convertito, prevede che gli atti di trasferimento a titolo oneroso di terreni e relative pertinenze, qualificati agricoli in base a strumenti urbanistici vigenti, posti in essere a favore di coltivatori diretti ed imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale e assistenziale, nonché le operazioni fondiari operate attraverso l'Istituto di servizi per il mercato agricolo alimentare (ISMEA), sono soggetti alle imposte di registro ed ipotecaria nella misura fissa ed all'imposta catastale nella misura dell'1%. Tali agevolazioni – che hanno la finalità di tutelare la piccola proprietà contadina – si applicano anche agli atti di trasferimento a titolo oneroso di terreni agricoli e relative pertinenze, posti in essere a favore di proprietari di masi chiusi (ex legge della provincia autonoma di Bolzano n. 17/2001), da loro abitualmente coltivati. I predetti soggetti decadono dalle agevolazioni se, prima che siano trascorsi cinque anni dalla stipula degli atti, alienano volontariamente i terreni ovvero cessano di coltivarli o di condurli direttamente.

In merito alla prima ipotesi di decadenza dalle agevolazioni predette, con l'ordinanza n. 30664, pubblicata il 28.11.2024, la Corte di Cassazione ha enunciato il seguente principio di diritto: "Ai fini dell'art. 2 comma 4 bis D.L. 30 dicembre 2009, n. 194, convertito con modificazioni dalla L. 26 febbraio 2010, n. 25, disciplinante le agevolazioni per la piccola proprietà contadina, il quale contempla due fattispecie autonome di decadenza, l'operazione negoziale di *sale and lease back* (ovvero la locazione finanziaria di ritorno, n.d.r.), alla luce della sua natura e dell'individualità propria di ciascun negozio di cui si compone, costituisce ipotesi di cessione idonea a integrare la fattispecie dell'alienazione volontaria contemplata dalla norma, determinando la decadenza dal beneficio".



CHI SIAMO

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

Da 140 anni Confedilizia è il punto di riferimento per tutti i proprietari di immobili. Rappresentiamo milioni di cittadini italiani: coloro che possiedono la casa in cui abitano, anche in condominio, così come i piccoli proprietari e locatori, sino ai grandi investitori immobiliari.

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