

newsletter di aggiornamento



Newsletter realizzata da 24Ore Professionale in collaborazione con ASPPI



Newsletter
ASPPI-Luglio 2021 - n. 3

SOMMARIO

ASPPI

- 5** **BENEFICIO IMU PER GLI IMMOBILI AD USO ABITATIVO CHE SUBISCONO IL BLOCCO DEGLI SFRATTI: UN PASSO AVANTI IMPORTANTE MA INSUFFICIENTE**
ASPPI - Presidenza Nazionale
- 6** **LE TASSE SUI CANONI NON PERCEPITI PER GLI IMMOBILI AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO**
Avv. Maria Carmen Consolini
- 9** **TEMPISTICHE CERTE PER I BONUS**
Avv. Massimo Casagrande, Dirigente ASPPI
- 11** **CEDOLARE SECCA PER I CONTRATTI DI LOCAZIONE NEL SETTORE NON ABITATIVO. UN'INTERESSANTE INIZIATIVA PARLAMENTARE SOLLECITA UNA RISPOSTA**
Alfredo Zagatti, Presidente Nazionale ASPPI
- 12** **RIFORMA DEL FISCO E TASSE SULLA CASA**
Avv. Laura Bersanetti, Consulente ASPPI
- 13** **GOVERNO E PARLAMENTO RIVEDANO LE DECISIONI SUGLI SFRATTI ALLA LUCE DELLA SENTENZA DELLA CONSULTA SUL BLOCCO DELLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI**
Presidenza Nazionale ASPPI
- 14** **AL VIA I CONTRIBUTI A FONDO PERDUTO PER CHI HA RINEGOZIATO I CANONI DI LOCAZIONE**
Avv. Laura Padovani, Consulente ASPPI

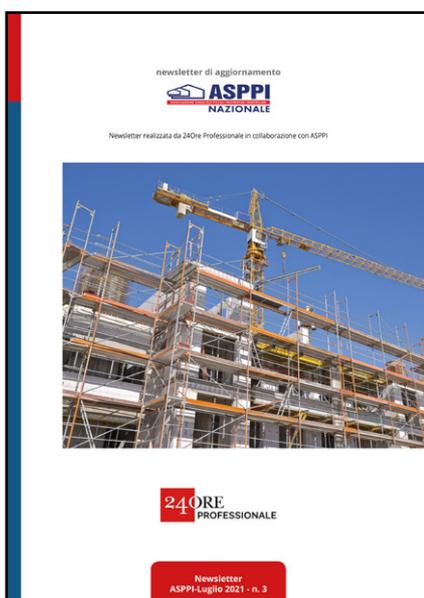
IL SOLE 24 ORE

- 15** **AGEVOLAZIONI PROROGHE DEL 110, IN ATTESA DEL SÌ UE LE MISURE DELLA LEGGE DI BILANCIO**
Luca De Stefani, Il Sole24Ore, Estratto da "Norme&Tributi", 9 luglio 2021
- 18** **CESSIONE CREDITI SENZA SAL PER TUTTI I BONUS CASA ECCETTO IL SUPERBONUS 110%**
Giuseppe Latour, Il Sole 24ORE, Estratto da "Norme&Tributi", 8 luglio 2021
- 19** **SUPERBONUS, ENTRATE E MEF CONFERMANO LA LINEA DI FAVORE SULLE PERTINENZE**
Giuseppe Latour, Il Sole 24ORE, Estratto da "Norme&Tributi PlusFisco", 7 luglio 2021

GRUPPO **24** ORE

 **ASPPI**
ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
NAZIONALE

Numero: LUGLIO
Chiuso in redazione
il 15 luglio 2021



IL SOLE 24 ORE

- 20** **UNITÀ NON ABITATIVE E 110%:
ECCO QUANDO SCATTA IL BONUS**
Cristiano Dell'Oste e Giorgio Gavelli, Il Sole 24 ORE -
Estratto da "Quotidiano del Condominio", 28 giugno 2021
- 22** **PROPRIETARIO UNICO, PER LE PERTINENZE
BENEFICI AMPLIFICATI**
Luca De Stefani, Il Sole 24 ORE - Estratto da "Norme&Tributi Plus Fisco", 23 giugno 2021
- 23** **L'ACCETTAZIONE DEL GSE SBLOCCA
L'AGEVOLAZIONE PER IL FOTOVOLTAICO**
Alessandra Caputo, Il Sole 24 ORE - Estratto da "Norme&TributiPlus Fisco", 23 giugno 2021
- 24** **L'AGENZIA A TELEFISCO: SÌ AL FRAZIONAMENTO
PRIMA DI APPLICARE IL SUPERBONUS**
Cristiano Dell'Oste, Il Sole 24 ORE - Estratto da "Norme&TributiPlus Fisco", 23 giugno 2021
- 26** **CON IL SUPERBONUS NASCE IL REGIME
DELLA «TOLLERANZA»**
G. Sa, Il Sole 24 ORE - Estratto da "Quotidiano del Condominio", 18 giugno 2021
- 28** **LOCAZIONE
PARTE IL CONTRIBUTO PER CHI HA RIDOTTO L'AFFITTO**
Alessandra Caputo, Il Sole24ORE, Estratto da "Primo Piano", 12 luglio 2021
- 30** **NIENTE IMU NEL 2021 SU IMMOBILI CON BLOCCO
DEGLI SFRATTI PER MOROSITÀ**
Luigi Lovecchio, Il Sole24Ore, Estratto da "Norme&Tributi", 10 luglio 2021
- 31** **DETASSATI NEL MODELLO REDDITI E 730 I CANONI
NON PERCEPITI NEL 2020**
Alessandro Borgoglio, Il Sole 24ORE, Estratto da "Norme&TributiPlus Fisco", 8 luglio 2021
- 33** **TURISMO, ESTENSIONE AL 31 LUGLIO.
DUBBI PER IL RISCONTRO SUL FATTURATO**
Gian Paolo Ranocchi, Lorenzo Pegorin, Il Sole 24ORE, Estratto da "Focus N&T", 7 luglio 2021
- 34** **QUADRI RU E RS PER INDICARE GLI AIUTI RICEVUTI**
Alessandra Caputo, Giorgio Gavelli, Il Sole 24 ORE - Estratto da "Focus N&T", 7 luglio 2021
- 35** **CONTRIBUTO A FONDO PERDUTO PER LA RIDUZIONE
AFFITTO: AL VIA LE DOMANDE ONLINE**
Cristiano Dell'Oste, Il Sole 24 ORE - Estratto da "Norme&TributiPlus Fisco", 6 luglio 2021
- 37** **ILLEGITTIMITÀ COSTITUZIONALE DELLA SECONDA
PROROGA DEGLI SFRATTI: GLI EFFETTI PROCEDURALI**
Fabrizio Plagenza, Il Sole 24 ORE - Estratto da "Quotidiano del Condominio", 4 luglio 2021

IL SOLE 24 ORE

39

MERCATO IMMOBILIARE**IMMOBILIARE, IL RESIDENZIALE È IN CRESCITA:
«TRANSAZIONI VERSO QUOTA 100 MILIARDI»**

Paola Dezza, Il Sole24ORE, Estratto da "Imprese e territori", 14 luglio 2021

41

**CASA, OLTRE 3,3 MILIONI DI ITALIANI
SONO A CACCIA DI UN IMMOBILE**

Paola Dezza, Il Sole 24 ORE - Estratto da "Real Estate", 17 giugno 2021

43

CASA: ACQUISTI E MUTUI, DAL KO AL RIMBALZO

Laura Cavestri, Il Sole 24 ORE - Estratto da "Real Estate", 8 giugno 2021

45

**PRIMA CASA, ZERO IMPOSTE PER
GLI ACQUISTI DEGLI UNDER 36**

Angelo Busani, Il Sole 24 ORE - Estratto da "Norme&Tributi Plus Diritto", 8 giugno 2021

47

AFFITTI, IL COVID SPINGE I CONTRATTI AGEVOLATI

Cristiano Dell'Oste, Il Sole 24 ORE - Estratto da "Quotidiano del Condominio", 7 giugno 2021

49

PNRR**PNRR, IN "GAZZETTA" IL "FONDO COMPLEMENTARE"
CON LA PROROGA DEL 110%**

Francesco Machina Grifeo, Il Sole24ORE, Estratto da "Norme&TributiPlus Diritto", 7 luglio 2021

Beneficio IMU per gli immobili ad uso abitativo che subiscono il blocco degli sfratti: un passo avanti importante ma insufficiente

ASPPI – Presidenza Nazionale

La Camera dei Deputati, in sede di conversione in Legge del Decreto Sostegni bis ha approvato un emendamento che esclude dal pagamento dell'IMU 2021 i proprietari di immobili ad uso abitativo che dal febbraio 2020, pur in possesso della convalida di sfratto per morosità, subiscono il blocco delle esecuzioni. Blocco decretato dal Governo e più volte reiterato i cui effetti si protrarranno per una parte degli immobili fino alla fine dell'anno. Oltre a non pagare il saldo i suddetti proprietari godranno di un credito di imposta a titolo di rimborso della prima rata dell'IMU versata entro il 16 giugno.

Si tratta di un primo segnale, da noi fortemente richiesto, per mitigare il danno subito da migliaia di locatori che da più di 15 mesi vedono il proprio immobile occupato, senza ricevere alcun reddito, sostenendone le spese e, finora, senza ricevere alcun contributo pubblico a parziale risarcimento dell'improprio ruolo di supplenza sociale che lo Stato ha posto sulle loro spalle.

Naturalmente tutto questo non basta: va rivi-

sta la tempistica assurda che fa sopravvivere il blocco dei rilasci ancora per molto tempo, va subito corretta una normativa che ancora mantiene il blocco anche per morosità maturate prima dell'inizio della pandemia e che nulla c'entrano con l'emergenza Covid.

E ancora: che senso ha non riconoscere anche ai locatori di immobili ad uso diverso dall'abitativo (commerciali ecc.) il beneficio dell'esclusione dal pagamento dell'IMU trovandosi anch'essi a subire i danni del blocco degli sfratti?

È un ulteriore elemento di vera e propria discriminazione nei confronti di questa tipologia di affitti. Ricordiamo infatti che ai contratti di locazione ad uso commerciale non è riconosciuta la cedolare secca, né è assicurata l'esenzione fiscale per i canoni non riscossi e tuttora i locatori sono gravati da vincoli anacronistici superati da 20 anni nei contratti ad uso abitativo. Quando si renderanno conto, Parlamento e Governo, che ormai la situazione è insostenibile?

Le tasse sui canoni non percepiti per gli immobili ad uso diverso dall'abitativo

Avv. Maria Carmen Consolini

In Italia la tassazione dei canoni locatizi non percepiti dal locatore a causa della morosità del conduttore segue due regimi diversi.

Il regime previsto per le locazioni di immobili ad uso abitativo, introdotto con l'art. 8, comma 5, L. 431/98 che ha modificato l'art. 26 D.P.R. 22.12.1986 n.917, prevede l'esonero dalla tassazione per tutti i canoni non percepiti a fronte dell'emissione di un provvedimento di convalida di sfratto.

A seguito della modifica succitata, infatti, l'art. 26 recita:

"I redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, se non percepiti, non concorrono a formare il reddito dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore. Per le imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti come da accertamento avvenuto nell'ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità è riconosciuto un credito di imposta di pari ammontare."

Invece ai canoni di locazione non percepiti relativi ad immobili ad uso non abitativo, non essendo mai stata approvata una norma analoga a quella contenuta nella L. 431/98, si continua ad applicare la prima parte del 1° comma dell'art. 26 succitato che recita:

"I redditi fondiari concorrono, indipendentemente dalla percezione, a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono gli immobili a titolo di proprietà, enfiteusi, usufrutto o altro diritto reale". Questo doppio binario appare quasi incomprensibile, ma fino a quando non verrà riformata la materia delle locazioni ad uso diverso (ancora disciplinata dalla L. 392/1978) con l'in-

serimento di una norma simile all'art. 8 comma 5 della L. 431/98 sulle locazioni abitative, questa ingiusta disparità è destinata a permanere.

In passato sono stati sollevati da più parti dubbi di incostituzionalità delle norme fiscali che impongono la tassazione dei canoni anche se non percepiti degli immobili ad uso diverso quanto meno fino alla risoluzione del contratto da parte del giudice.

La Corte Costituzionale, investita della questione, ha però ritenuto infondata la questione di illegittimità costituzionale delle norme relative a tale tassazione.

L'eccezione di incostituzionalità era stata sollevata, poco prima dell'approvazione della L. 431/98 e cioè in data 3 giugno 1998, dalla Commissione tributaria provinciale di Piacenza, la quale chiamata a pronunciarsi sull'impugnazione di un avviso di accertamento emesso dall'Ufficio delle imposte dirette di Piacenza, aveva ritenuto di sollevare la questione di legittimità costituzionale delle norme contenute nel testo unico delle imposte sui redditi per violazione degli artt. 53, 24 e 3 della Costituzione, nella parte in cui si prevede come base imponibile, ai fini della tassazione Irpef del reddito fondiario di un immobile locato, l'importo del canone locativo convenuto in contratto anziché il reddito medio ordinario desunto dalla rendita catastale, anche quando, a causa della morosità del conduttore, tale canone non sia stato effettivamente percepito. A seguire avevano sollevato la medesima questione la Commissione tributaria provinciale di Biella, (con ordinanza del 24 marzo 1998), la Commissione tributaria provinciale di Torino (con ordinanza del 22 giugno 1998),

la Commissione tributaria provinciale di Torino, sezione seconda (con ordinanza del 12 ottobre 1998), la Commissione tributaria provinciale di Treviso (con ordinanza del 27 ottobre 1998), la Commissione tributaria provinciale di Padova (con ordinanza del 29 giugno 1998).

Con una lunghissima sentenza (la n. 362 del 26/07/2000) la Corte Costituzionale ha affrontato tutte le argomentazioni portate a sostegno dell'illegittimità incostituzionale delle norme impugnate ritenendole però infondate, e ha concluso per l'infondatezza della questione di illegittimità costituzionale delle norme in questione.

Le motivazioni addotte dalla Corte a sostegno della decisione sono le seguenti.

Dopo aver precisato preliminarmente che la sopravvenuta legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo), ed in particolare l'art. 8, con aggiunte all'art. 23 del d.P.R. n. 917 del 1986, "non poteva avere dei riflessi risolutivi sulle questioni di legittimità costituzionale proposte, in quanto sollevate in relazione a contratti di locazione ad usi commerciali o assimilati e quindi del tutto al di fuori dell'ambito della nuova norma, relativa esclusivamente alle locazioni abitative", motivava così la sua decisione:

"Il sistema del riferimento per la determinazione del reddito dei fabbricati al canone risultante dal contratto di locazione è del tutto eccezionale ed i suoi ristretti margini di rilevanza sono anzitutto confermati dalla circostanza che esso si applica nella sola ipotesi che il reddito risultante dal canone di locazione (con le riduzioni previste, ivi compresa oggi quella dell'art. 8 della legge 9 dicembre 1998, n. 431) sia superiore a quello risultante dalla rendita catastale. (...)

Ne segue che il riferimento al canone di locazione (anziché alla rendita catastale) potrà operare nel tempo solo fin quando risulterà in vita un contratto di locazione e quindi sarà dovuto un canone in senso tecnico. Quando, invece, la locazione (rapporto contrattuale) sia cessata per scadenza del termine (art. 1596 cod. civ.) ed il locatore pretenda la restituzione essendo in mora il locatario per il relativo obbligo, ovvero quando si sia verificata una qualsiasi causa di risoluzione del contratto, ivi comprese quelle di inadempimento in presenza di clausola risolutiva espressa e di dichiarazione di avvalersi della clausola (art. 1456 cod. civ.), o di risoluzione a seguito di diffida ad adempiere (art. 1454 cod. civ.), tale riferimento al reddito locativo non sarà più praticabile, tornan-

do in vigore la regola generale.

Con queste considerazioni rimane superata l'obiezione, mossa dalla difesa di una parte privata, secondo cui la gravosità ed irragionevolezza di un sistema impositivo, che pretendesse comunque di far leva sull'importo di un canone non effettivamente corrisposto, si protrarrebbe per tutto il lungo tempo occorrente per la sentenza di risoluzione del contratto per morosità. Infatti, il locatore può avvalersi in ogni caso della risoluzione ex art. 1454 cod. civ., a parte l'eventuale sussistenza delle altre ipotesi di risoluzione di diritto ex artt. 1456 e 1457 cod. civ. e la possibilità della azione di convalida di sfratto (come forma mista diretta alla risoluzione e al rilascio).

La risoluzione del contratto impedisce di configurare il pagamento, effettivo o solo presunto, come effettuato a titolo di canone, cui possa essere commisurata la base imponibile ai fini dell'imposta sul reddito."

In sostanza il Giudice costituzionale ha chiarito che il locatore, in caso di morosità del conduttore, non deve necessariamente pagare le tasse sui canoni non percepiti fino a quando non abbia ottenuto il provvedimento risolutorio da parte dell'autorità giudiziaria, perché ha la possibilità di risolvere prima e unilateralmente il contratto di locazione, sia comunicando al conduttore di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa, se prevista in contratto (art.1456 c.c.), oppure determinando la risoluzione del contratto tramite la diffida ad adempiere, come previsto dall'art.1454 c.c.

Tale risoluzione unilaterale permette di chiudere subito il contratto presso l'Agenzia delle Entrate, con le conseguenze fiscali di cui sopra.

La Corte ha inoltre precisato che, in caso di azione di risoluzione giudiziale, il locatore può sì attendere - per avere l'efficacia della risoluzione - la sentenza del giudice, la quale ha carattere costitutivo, ma non gli è precluso di invocare l'inadempimento e la risoluzione anche prima della sentenza di risoluzione giudiziale, quando risulti in maniera certa che abbia scelto la via di risolvere il contratto, nel qual caso potrà ottenere dal giudice una sentenza dichiarativa di avvenuta, legittima, risoluzione contrattuale.

"Ovviamente - aggiunge la Corte - il locatore lo può fare a suo rischio, anche per le sanzioni tributarie conseguenti, nel caso in cui la sua domanda di risoluzione giudiziale non venga accolta.

In ogni caso, una volta che la risoluzione si sia verificata, l'obbligazione del corrispettivo a carico del

conduttore inadempiente per la restituzione ha natura risarcitoria (art. 1591 cod. civ.), e non di canone di una locazione ormai risolta.

Questi redditi (e crediti) risarcitori non possono certamente essere assoggettati alla regola eccezionale della determinazione del reddito dei fabbricati attraverso il canone di locazione, in sostituzione dell'ordinario reddito medio (catastale) (...).

*Infine lo stesso sistema tributario riconosce, proprio per le locazioni, particolari modalità di registrazione della risoluzione del contratto di locazione (artt. 3, comma 1, lettera a), 12 e 17, comma 1, in relazione anche all'art. 28 del d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131); **per cui non può non riconoscersi rilevanza sul piano delle imposte a tale evento risolutorio, che può concretarsi, seppure per i profili strettamente fiscali, anche attraverso una dichiarazione unilaterale.**"*

Precisato che, dopo questa sentenza, non è stata più sollevata la questione di illegittimità costituzionale delle norme che disciplinano la tassazione dei redditi derivanti da immobili ad uso diverso dall'abitativo, va sottolineata l'importanza di questa sentenza, non solo per l'autorevolezza dei suoi estensori, ma per le conseguenze pratiche che essa comporta per i proprietari di immobili ad uso diverso, i quali, fintantoché non verrà approvata una norma di

legge che allinei la tassazione degli immobili ad uso diverso a quella degli immobili ad uso abitativo, possono legittimamente limitare i danni causati dalla morosità dell'inquilino, quantomeno fiscalmente, risolvendo unilateralmente il contratto di locazione in essere e comunicando l'avvenuta risoluzione del contratto all'ufficio del registro.

E' dunque fondamentale inserire nei contratti di locazione la clausola risolutiva espressa ex art. 1456 c.c. per il caso di morosità del conduttore, precisando esattamente il numero di canoni non corrisposti e/o gli oneri accessori non versati che determinano l'inadempimento del conduttore; e in caso di inadempimento comunicare subito al conduttore, con lettera racc. a.r., la volontà di avvalersi di tale clausola, dopodiché provvedere alla chiusura del contratto presso l'Agenzia delle entrate.

In mancanza della clausola risolutiva espressa in contratto, il locatore può comunque provocare la risoluzione contrattuale inviando al conduttore moroso una diffida ad adempiere entro 15 giorni ai sensi dell'art.1454 c.c. Trascorso inutilmente tale termine, può procedere alla chiusura del contratto presso l'ufficio del registro.

Tempistiche certe per i bonus

Avv. Massimo Casagrande,
Dirigente ASPPI

Con il decreto c.d. Rilancio del maggio 2020, che ha introdotto il "Superbonus 110%", e con le prime assemblee condominiali (anche tenute in videoconferenza), i proprietari e i proprietari/condomini hanno iniziato a rivolgersi all'ASPPI per meglio comprendere questa complessa materia. In particolare, il combinato tra il Superbonus e il c.d Bonus Facciate al 90% (introdotto con la Legge di Bilancio 2019, ma, di fatto, non "utilizzato" nel 2020 in ragione della nota emergenza sanitaria) ha aperto una discussione nei condomini e tra i proprietari di abitazioni unifamiliari per valutare l'accesso ai diversi contributi fiscali connessi ai lavori di manutenzione (si può dire, senza dubbio alcuno, che tutti i condomini hanno indicato all'ordine del giorno, in questi mesi, la delibera in merito agli interventi oggetto di bonus, quantomeno per una preliminare valutazione di fattibilità).

Dopo ormai diversi mesi di esperienza quotidiana nel fornire consulenza ai nostri iscritti sul tema, possiamo dire che esistono due opposte "fazioni"; da una parte, coloro che colgono la grande opportunità (probabilmente non più ripetibile) di migliorare la propria abitazione e/o il proprio edificio con un esborso decisamente limitato e, quindi, chiedono assistenza per comprendere ogni aspetto per accedere ai vantaggi fiscali, dall'altra, coloro che sono particolarmente preoccupati e, quindi, chiedono la nostra consulenza per capire quali rischi in caso di accertamenti dell'Ade e per conoscere le conseguenze rispetto alla propria abitazione in caso di lavori condominiali (ad esempio, per i lavori di isolamento termico).

E' corretto, quale associazione che tutela la pro-

prietà, spiegare agli utenti che i lavori di manutenzione (sia di efficienza e risparmio energetico che di sicurezza dello stabile, ma anche le sole opere di manutenzione dei prospetti) aumentano il valore dell'immobile e realizzano importanti benefici per la proprietà: quindi, gli incentivi messi in campo in questi anni devono essere attentamente valutati come una vera opportunità e occasione "da non perdere".

Altresì, insieme alla convenienza nella realizzazione di opere collegate ai bonus fiscali, deve essere raccomandata, però, grande attenzione e grande serietà nella scelta degli operatori (imprese, General Contractor, professionisti).

In questo complicato contesto, il Legislatore deve intervenire probabilmente in diversi aspetti normativi, ma qui segnaliamo una questione in particolare e ciò proprio al fine di evitare che le norme introdotte - con la chiara e manifesta volontà di "premiare" tutte quelle opere che permettano maggiore efficienza energetica e sicurezza dei nostri edifici - possano non trovare concreta applicazione.

Ci riferiamo ai tempi degli interventi per accedere ai diversi bonus fiscali (31/12/2021 per il bonus facciate, 31/12/2022 per il superbonus, qui con delle distinzioni temporali).

L'attuale situazione mostra un mercato dell'edilizia "in preda al panico".

Le tempistiche oggi in vigore, per attuare le opere connesse ai bonus, stanno creando "disfunzioni" e "disagi" nel mercato e tra committenti (proprietari e condomini) e operatori.

Dal nostro "punto di osservazione" evidenziamo alcuni aspetti:

- in caso di cessione del credito ad istituto ban-

cario (in ragione dell'art. 121 Decreto Rilancio), vi sono numerose difficoltà nel "dialogare" con le banche (a causa del pochissimo personale messo a disposizione per la questione bonus) e le richieste di documentazione sono decisamente "laboriose" (e, in alcuni casi, anche non espressamente previste dalla norma) con il rischio di dilatazione dei tempi (le banche per deliberare hanno tempi non inferiori a due mesi, dopo la consegna di tutta la documentazione);

- il mercato offre, alla stato, pochissime imprese e/o general contractor in grado di assumere nuovi lavori (perché in gran parte "prenotate") e, soprattutto, imprese in grado di praticare il c.d. sconto in fattura; - i prezzi del materiale (spesso le materie prime sono introvabili), delle maestranze qualificate, dei ponteggi (solo per fare alcuni esempi) sono decisamente aumentati in misura esponenziale e, inoltre, le imprese che praticano lo sconto in fattura, a loro volta, cedono il credito fiscale, con aggravio ulteriore dei costi complessivi.

Tutto ciò accade perché i tempi per effettuare le opere sono, di fatto, prossimi alla sca-

denza: per il bonus facciate, il termine del 31 dicembre 2021 è "dietro l'angolo", ma anche il termine per il superbondus al 31 dicembre 2022 è decisamente "ristretto", in quanto trattasi di lavori complessi che richiedono, come noto, una lunga elaborazione progettuale e decisionale.

Chiediamo, quindi, al Governo e al Parlamento, anche con la eventuale razionalizzazione dei diversi bonus, di fornire "certezze" sui tempi agli operatori e, soprattutto, ai cittadini; è indispensabile prorogare le attuali scadenze e, in ogni caso, prevedere una norma "transitoria" che consenta a coloro che hanno dato inizio alle opere di proseguirle con la attuale percentuale di bonus fiscale.

Tutto ciò permetterebbe ai soggetti interessati di programmare con "calma" e attenzione le opere di manutenzione, così calmierando anche il mercato e, soprattutto, darebbe grande e decisivo impulso alla nostra economia dopo oltre un anno di crisi pandemica.

Cedolare secca per i contratti di locazione nel settore non abitativo. Un'interessante iniziativa Parlamentare sollecita una risposta

Alfredo Zagatti,
Presidente Nazionale ASPPI

E' stato presentato al Senato e sta per essere incardinato per la discussione un interessante disegno di Legge di iniziativa parlamentare, sostenuto da tutti i gruppi politici la cui finalità è esplicitata fin dal titolo: "Per la tutela e lo sviluppo dell'artigianato nelle sue espressioni territoriale, artistica e tradizionale".

Il Disegno di Legge merita la dovuta attenzione per gli obiettivi che in se propone, ma anche perché indica come strumento da utilizzare per aiutare i contratti di locazione la cedolare secca che andrebbe quindi introdotta (a differenza di quanto avviene oggi) ai contratti di locazione diversi dall'abitativo, a partire appunto dalle attività svolte dalle imprese artigiane.

Non è la prima volta che in modi diversi (emendamenti, Ordini del Giorno, ecc.) tutti i gruppi parlamentari (senza eccezioni) si pronunciano per l'introduzione della cedolare in questo tipo di contratti. Chi, come ASPPI sostiene da tempo questa necessità si è sentito molte volte rassicurare circa la volontà del Parlamento in questo senso.

In realtà questa sollecitazione continua a non essere raccolta dai Governi che si sono succeduti. A parte una (per altro parzialissima) sperimentazione realizzata nel 2019 e non riproposta successivamente, la cedolare secca rimane preclusa ai contratti di locazione ad uso non abitativo.

Eppure tutto ci dice quanto sarebbe utile e necessaria. Il settore delle locazioni non abitative versa in una situazione drammatica. Mentre qualche segno di ripresa, dopo l'emergenza, si intravede nel settore abitativo, il settore degli affitti commerciali sta sprofondando in una

discesa senza freni e di questo pagano le conseguenze gli investitori di immobili destinati al commerciale, coloro che intendono intraprendere un'attività, le città che vedono accentuarsi i fenomeni di desertificazione commerciale.

Il regime eccessivamente vincolistico che grava su questi contratti, la insensata tassazione reddituale e patrimoniale che grava sugli immobili costituiscono un freno alla ripresa del settore. La cedolare secca rappresenterebbe non la panacea, ma certo uno strumento utile per affrontare questa situazione come da tempo indicato dalle Associazioni della Proprietà Edilizia, del Commercio e dei Servizi. E come sempre più spesso indica lo stesso Parlamento senza però ancora giungere ad una soluzione positiva. Speriamo che dalla discussione di questo DDL venga una spinta decisiva.

Riforma del Fisco e tasse sulla casa

Avv. Laura Bersanetti,
Consulente ASPPI

Al termine di una lunga e impegnativa indagine conoscitiva le Commissioni Finanze di Camera e Senato riunite congiuntamente, hanno approvato il 30 giugno scorso un documento conclusivo sui lineamenti che dovrebbe assumere la riforma fiscale di cui il Governo ha annunciato la prossima realizzazione.

Si tratta di un documento importante perché esplicitamente si propone di dettare indirizzi precisi al Governo che deve lavorare alla riforma: questi indirizzi emergono dal testo ed escono dalle Commissioni con un ampio sostegno parlamentare.

Presumibilmente il Governo proporrà una Legge Delega che ovviamente andrà approvata dalle Camere che dovranno anche esprimersi con propri pareri (vincolanti) sui testi dei Decreti Delegati che successivamente saranno varati. In questo caso quindi, il parere preventivo del Parlamento conta, eccome.

Il dibattito sulla tassazione immobiliare si è concentrato su alcune questioni molto sensibili.

La prima di queste riguarda il mantenimento della cedolare secca per gli affitti nel settore abitativo.

I Commissari impegnati nelle audizioni hanno ascoltato opinioni diverse su questo punto e non è mancato chi ha sostenuto la causa dell'eliminazione di tutti i regimi di imposta sostitutiva compreso quello sugli affitti, per fortuna efficacemente contrastato da chi ha sostenuto, al contrario, l'efficacia di questo strumento soprattutto in presenza di una forte tassazione di carattere patrimoniale.

La scelta presente nel documento conclusivo va nel senso di mantenere lo strumento della tassazione sostitutiva ove oggi è presente, quindi anche nel settore delle locazioni.

Si tratta di una conclusione importante, che andrà difesa in tutto il corso del dibattito.

Come più volte è emerso nelle relazioni tecniche del

Tesoro, la cedolare nel mercato degli affitti ha dato un'ottima prova di sé, come strumento di efficace emersione dell'evasione oltre ad aver assicurato ai locatori che la utilizzano uno strumento efficace per mitigare la duplice imposizione reddituale e patrimoniale (IMU) a cui sono sottoposti.

Va poi ricordato come l'applicazione di una cedolare secca particolarmente agevolata per i contratti a canone concordato abbia rappresentato un potente incentivo allo sviluppo di questa tipologia di contratti che, assicurando un canone calmierato, costituiscono oggi il principale strumento delle politiche abitative.

Un'altra questione ha acceso il dibattito fra i commissari nella fase finale di approvazione del documento: il tentativo di introdurre nel documento il tema della rivalutazione delle rendite catastali per ricavare risorse a beneficio dei piccoli comuni (nei quali prevedere un loro abbassamento).

Posta così la questione sembrava rappresentare il classico "cavallo di Troia" per produrre un aumento delle rendite (e quindi della tassazione) per la generalità dei proprietari dimenticando che già oggi per effetto delle rivalutazioni automatiche decise dal Governo Monti (e sempre confermate) la tassazione patrimoniale sugli immobili è a livelli altissimi, moltiplicati molte volte rispetto al periodo precedente. Questa impostazione alla fine è stata giustamente respinta. Naturalmente, anche in questo caso sarà necessario vigilare affinché impostazioni analoghe non trovino spazio nel proseguo del confronto.

Governo e Parlamento rivedano le decisioni sugli sfratti alla luce della Sentenza della Consulta sul blocco delle procedure esecutive immobiliari

Presidenza Nazionale ASPPI

La Corte Costituzionale ha dichiarato illegittima la seconda proroga (dal 1° gennaio al 30 giugno 2021) del blocco delle procedure esecutive immobiliari aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore.

Le motivazioni della sentenza sono in gran parte sovrapponibili alle ragioni che diversi Tribunali hanno addotto ricorrendo alla Corte per dimostrare l'incostituzionalità della proroga del blocco degli sfratti per morosità che in molti casi è prevista fino alla fine dell'anno e perdura ormai da 16 mesi. Si Legge infatti nella sentenza: "Il sacrificio richiesto ai creditori («che di per sé non costituiscono una categoria privilegiata e immune dai danni causati dall'emergenza epidemiologica») avrebbe dovuto essere proporzionato rispetto alle reali esigenze di protezione dei debitori, con l'indicazione di adeguati criteri selettivi a giustificazione dell'ulteriore slittamento. E invece nulla di tutto questo è stato previsto e il rinvio è divenuto nel tempo «irragionevole e sproporzionato».

La Corte ha ritenuto non più proporzionato il bilanciamento tra la tutela giurisdizionale del creditore e quella del debitore, in considerazione del fatto che i giudizi civili (e quindi anche quelli di esecuzione), dopo l'iniziale sospensione generalizzata, sono ripresi gradualmente con modalità compatibili con la pandemia.

Al contrario, la sospensione delle procedure esecutive è rimasta immutata negli stessi presupposti ed è stata ulteriormente prorogata a partire dal 1° gennaio 2021 per ulteriori sei mesi fino al prossimo 30 giugno, restando così in

vigore per 14 mesi in totale (dal 30 aprile 2020 al 30 giugno 2021).

Per la Corte il blocco delle procedure esecutive, se inizialmente poteva giustificarsi «per rendere più agevole, rapida e immediatamente efficace la misura di protezione», successivamente è apparso «irragionevole e sproporzionato» in quanto realizza un bilanciamento «calibrato su tutti, indistintamente, i debitori eseguiti» senza che nessun criterio selettivo sia stato previsto a giustificazione dell'ulteriore rinvio. Il legislatore, quindi, ha concluso la Corte, «ha prorogato una misura generalizzata e di extrema ratio, mentre avrebbe dovuto specificare i presupposti soggettivi e oggettivi della misura, anche eventualmente demandando al vaglio dello stesso giudice dell'esecuzione il contemperamento in concreto degli interessi in gioco». Di qui la decisione di dichiarare illegittima la proroga.

Come si vede, sono le identiche motivazioni per cui da mesi giudichiamo illegittima e sbagliata la proroga degli sfratti per morosità.

Governo e Parlamento ne prendano atto. Evitino di farsi dichiarare illegittima la norma che prevede il blocco dei rilasci quando la Corte esaminerà i ricorsi; intervengano subito per correggere la decisione sbagliata di procrastinare fino al 30 settembre e addirittura fino al 31/12 il blocco di gran parte delle esecuzioni.

Al via i contributi a fondo perduto per chi ha rinegoziato i canoni di locazione

Avv. Laura Padovani,
Consulente ASPPI

Finalmente, considerato il notevole ritardo, l'Agenzia delle Entrate ha emanato il provvedimento attuativo che rende operativo il fondo realizzato per assicurare contributi a fondo perduto per i locatori che hanno ridotto o riducono il canone di locazione dovuto nel 2021.

La misura era prevista in una norma del Decreto Ristori convertito nella Legge 176/2020 e riproposta in norme successive.

Purtroppo non tutti i locatori che hanno rinegoziato il canone possono candidarsi a ricevere il contributo: esso riguarda infatti solo il settore abitativo nei comuni ad Alta Tensione Abitativa e solo immobili affittati come abitazione principale dell'inquilino. Un ulteriore limite è costituito dal fatto che sono considerati eleggibili al beneficio solo le riduzioni riguardanti contratti stipulati prima del 29/10/2020.

Il contributo interviene per quei locatori che hanno ridotto il canone, in tutto o in parte, nel periodo che intercorre fra il 25/12/2020 e il 31/12/2021 e compensa la riduzione fino al 50% con un limite massimo di 1200 euro.

Le domande possono essere inviate per via telematica entro il 6/09/2021.

(Le modalità specifiche sono contenute nella apposita guida dell'Agenzia delle Entrate pubblicata anche sul portale www.asppi.it).

Il fondo dispone di 100 milioni di Euro e i contributi vengono erogati entro questo limite di risorse. Cosa avviene se la domanda di contributi eccede queste risorse?

In questo caso tutt'altro che improbabile l'Agenzia provvederà al riparto proporzionale delle risorse sulla base del rapporto fra ammontare delle risorse disponibili e ammontare dei con-

tributi richiesti, il ch  presuppone che una parte dei richiedenti pu  vedersi riconosciuto un contributo inferiore alle attese. E questo costituisce il limite maggiore del provvedimento.

Solo moltissimi in questi mesi di pandemia i contratti rinegoziati abbassando il canone per venire incontro ad oggettive difficolt  degli inquilini e prevenire fenomeni di morosit  (comunque elevatissimi). In questo senso questo provvedimento costituisce senz'altro un elemento positivo anche se largamente insufficiente rispetto alle esigenze. D'altra parte costituisce l'unica misura nazionale che va in questa direzione a cui si aggiungono diverse esperienze locali (a livello regionale o comunale) che hanno destinato risorse alla rinegoziazione sulla base di protocollo d'intesa che hanno sempre visto nella nostra Associazione uno dei soggetti maggiormente impegnati.

AGEVOLAZIONI

Proroghe del 110, in attesa del sì Ue le misure della legge di Bilancio

Luca De Stefani,
Il Sole24Ore, Estratto da "Norme&Tributi", 9 luglio 2021

Con la conversione in legge del DI 59/2021 (legge 101/2021) sono state confermate le proroghe fino al 31 dicembre 2022 del super bonus del 110% per le persone fisiche, proprietarie uniche di edifici con due, tre o quattro unità, se entro il 30 giugno 2022 effettueranno almeno il 60% dei lavori complessivi e per i condomini (indipendentemente dal Sal al 60%), oltre che la proroga del super ecobonus al 30 giugno 2023 per gli Iacp e del super bonus al 31 dicembre 2023 per gli Iacp, con almeno il 60% dei lavori complessivi entro il 30 giugno 2023.

Queste proroghe sono previste dall'articolo 1, comma 3, del DI 59, che ha istituito il Piano nazionale per gli investimenti complementari, finalizzato ad integrare con risorse nazionali gli interventi del Piano nazionale di ripresa e resilienza (Pnrr). Inoltre, sono contenute nel paragrafo Investimento 2.1 «Ecobonus e Sismabonus fino al 110 per cento per l'efficienza energetica e la sicurezza degli edifici» della Componente 3 della Missione 2 (Efficienza energetica e riqualificazione degli edifici) del Pnrr, che lo scorso 22 giugno 2021 è stato approvato dal Consiglio con la decisione COM(2021) 344 final 2021/0168 (NLE).

In questo paragrafo 2.1 si legge che per far fronte ai lunghi tempi di ammortamento delle ristrutturazioni degli edifici, per stimolare il settore edilizio, da anni in grave crisi, e per raggiungere gli obiettivi sfidanti di risparmio energetico e di riduzione delle emissioni al 2030, si intende estendere il super bonus 110%, nella versione della legge di Bilancio 2021 «dal 2021 al 2023 (al 30 giugno 2023 per gli interventi effettuati dagli Iacp, a condizione che almeno il

60% dei lavori siano stati effettuati alla fine del 2022; al 31 dicembre 2022 per gli interventi effettuati dai condomini, a condizione che almeno il 60 per cento dei lavori sia stato effettuato entro il 30 giugno precedente)».

Rispettata la condizione

Grazie all'approvazione generale del Pnrr dovrebbe essere considerata rispettata, per queste proroghe, la condizione prevista dall'articolo 1, comma 74, della legge 178/2020, secondo la quale tutte le proroghe previste per il superbonus dalla legge di Bilancio 2021 avrebbero avuto efficacia subordinata alla definitiva approvazione da parte del Consiglio dell'Unione europea. Considerando l'importanza dell'agevolazione, sarebbe auspicabile una conferma da parte dell'agenzia delle Entrate.

Proroghe da autorizzare

Seguendo questo ragionamento, però, mancherebbe, ad oggi, l'autorizzazione Ue per tutte le altre proroghe che sono state previste dalla Legge di Bilancio 2021 e che non sono state confermate/integrate dal DI 59/2021 (le quali, inoltre, non sono citate neanche nel Pnrr). Si tratta della proroga dal 31 dicembre 2021 al 30 giugno 2022, ad esempio:

- del super bonus per gli interventi su edifici unifamiliari, effettuati da persone fisiche, Onlus, le organizzazioni di volontariato e le associazioni di promozione sociale;
- del super bonus per gli interventi trainati (o anche trainanti) effettuati dai condòmini sui propri appartamenti;
- del super sismabonus acquisti, per il quale la

AGEVOLAZIONI

scadenza del 30 giugno 2022 (se autorizzata) per effettuare il rogito notarile e i pagamenti deve essere rispettata anche se, una volta ceduti gli appartamenti ad acquirenti diversi, il fabbricato risulti di fatto un condominio. Secondo la Dre dell'Emilia-Romagna prot. n. 909-350/2021, infatti, non è estendibile al sismabonus acquisti l'ulteriore proroga al 31 dicembre 2022, prevista per i condomini.

Questa circostanza sembra confermata dalla recente risposta delle Entrate del 16 giugno 2021, n. 410, relativa al super bonus da parte di una persona fisica. Nella risposta delle Entrate del 23 giugno 2021, n. 433, invece, si dà per acquisita la proroga al 30 giugno 2022, senza ricordare la condizione relativa all'approvazione da parte del Consiglio dell'Unione europea.

Mancherebbe l'approvazione del Consiglio Ue anche per l'opzione della cessione del credito o lo sconto in fattura per le spese sostenute nel 2022. Questa circostanza è stata confermata anche dalle recenti risposte delle Entrate del 25 giugno 2021, n. 448 e del 24 maggio 2021, n. 366.

Altre proroghe La legge di Bilancio 2021 ha prorogato al 31 dicembre 2021 anche tutte le seguenti detrazioni: 50% per il recupero del patrimonio edilizio; 50-70-75-80-85% per il sismabonus (proroga al 2021 già prevista); 50% per il bonus mobili (limite di spesa aumentato a 16.000 euro); 36% per il bonus giardini; 50-65-70-75-80-85% per l'ecobonus; 90% per il bonus facciate.

IN SINTESI	<p>I termini del DI 59 Il DI 59/2021 prevede la proroga del superbonus al 31 dicembre 2022 per le persone fisiche, proprietarie uniche di edifici con 2, 3 o 4 unità, se entro il 30 giugno 2022 effettueranno almeno il 60% dei lavori complessivi; per i condomini senza che debbano aver effettuato il 60% dei lavori; e per gli IACP quella del super ecobonus al 30 giugno 2023 e del superbonus al 31 dicembre 2023 con almeno il 60% dei lavori fatti entro il 30 giugno</p>
	<p>Il sì del Consiglio Ue La legge di conversione del DI 59 prevede però che ci voglia il sì del Consiglio Ue. Le proroghe sono previste anche nell'ambito del Pnrr, che lo scorso 22 giugno è stato approvato dal Consiglio Ue e che prevede appunto di estendere il superbonus. Quindi, con l'approvazione generale del Pnrr questa condizione dovrebbe essere considerata rispettata</p>
	<p>Cosa resta fuori Mancherebbe però il sì Ue per tutte le altre proroghe previste dalla legge di Bilancio 2021 e che non sono state confermate o integrate dal DI 59/2021</p>

TUTTE LE AGEVOLAZIONI SULLA CASA	SCADENZA DELL'AGEVOLAZIONE
Bonus casa del 36-50% (articolo 16-bis, Tuir).	Detrazione del 36% a regime. Il 31.12.2021 scade la detrazione maggiorata al 50%
Bonus giardini del 36% (articolo 1, commi da 12 a 14, Legge 27 dicembre 2017, n. 205).	31.12.2021
Bonus mobili e grandi elettrodomestici del 50% (articolo 16, comma 2, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63).	31.12.2021
Bonus colonnine del 50% (articolo 16-ter del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63).	
Bonus facciate del 90% (articolo 1, commi da 219 a 224, Legge 27 dicembre 2019, n. 160).	31.12.2021
Sismabonus ordinario (anche se acquisti) del 50-70-75-80-85% (articolo 16, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63).	31.12.2021
Ecobonus ordinario del 50-65-70-75-80-85% (articoli 1, Legge 27 dicembre 2006, n. 296 e 14, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, oltre che altre norme).	31.12.2021

AGEVOLAZIONI

Super bonus del 110% (per l'ecobonus, il sismabonus, il fotovoltaico, l'accumulo e le colonnine) per i condomini, per i lavori sulle parti comuni condominiali.	31.12.2022 (1)
Super bonus del 110% (per l'ecobonus, il sismabonus, il fotovoltaico, l'accumulo e le colonnine) per le persone fisiche, proprietarie uniche o in comproprietà di "edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate" (con parti comuni).	30.06.2022 ovvero 31.12.2022, solo se alla data del 30.06.2022 saranno effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo (1)
Super ecobonus del 110% (non per il super sismabonus, il fotovoltaico e le colonnine al 110%) per gli IACP.	30.06.2023 (2)
Super bonus del 110% (per l'ecobonus, il sismabonus, il fotovoltaico, l'accumulo e le colonnine) per gli IACP.	31.12.2023, solo se alla data del 30.06.2023 saranno effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo (1).
Super ecobonus, super sismabonus (anche se acquisti) e colonnine al 110%, per tutti gli altri soggetti, come ad esempio, le persone fisiche per i lavori sulle singole unità immobiliare (un appartamento in un condominio) ovvero su un edificio unifamiliari (una villa).	30.06.2022 (3)
Fotovoltaico e accumulo al 110%, per tutti gli altri soggetti, come ad esempio, le persone fisiche per i lavori sulle singole unità immobiliari (un appartamento in un condominio) ovvero su un'abitazione unifamiliare (una villa).	31.12.2021 per la prima parte del primo periodo dell'articolo 119, comma 5, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 ovvero 30.06.2022 per la seconda parte del primo periodo dello stesso articolo e per molte risposte di prassi, come ad esempio le risposte delle Entrate del 13 aprile 2021, n. 242, del 25 marzo 2021, n. 210 e del 10 marzo 2021, n. 171 (3).
(1) Articolo 119, comma 8-bis del DL 34/2020, modificato dall'articolo 1, comma 3, lettera b, del decreto legge 6 maggio 2021, n. 59, convertito in legge con la Legge 1° luglio 2021, n. 101, che istituisce il Fondo complementare al PNRR. Questa proroga dovrebbe aver ricevuto indirettamente l'autorizzazione del Consiglio dell'Unione europea, grazie all'approvazione, dello scorso 22 giugno 2021, da parte del Consiglio Ue "della valutazione del piano per la ripresa e la resilienza dell'Italia" con la decisione COM(2021) 344 final 2021/0168 (NLE), in quanto viene riportata nello stesso PNRR al paragrafo Investimento 2.1 «Ecobonus e Sismabonus fino al 110 per cento per l'efficienza energetica e la sicurezza degli edifici» della Componente 3 della Missione 2.	
(2) Articolo 119, comma 3-bis del DL 34/2020, modificato dall'articolo 1, comma 3, lettera a, del decreto legge 6 maggio 2021, n. 59, convertito in legge con la Legge 1° luglio 2021, n. 101, che istituisce il Fondo complementare al PNRR. Questa proroga dovrebbe aver ricevuto indirettamente l'autorizzazione del Consiglio dell'Unione europea, grazie all'approvazione, dello scorso 22 giugno 2021, da parte del Consiglio Ue "della valutazione del piano per la ripresa e la resilienza dell'Italia" con la decisione COM(2021) 344 final 2021/0168 (NLE), in quanto viene riportata nello stesso PNRR al paragrafo Investimento 2.1 «Ecobonus e Sismabonus fino al 110 per cento per l'efficienza energetica e la sicurezza degli edifici» della Componente 3 della Missione 2.	
(3) Proroga dal 31.12.2021 al 30.06.2022 è stata introdotta dall'articolo 1, comma 66, Legge 30 dicembre 2020, n. 178, la cui "efficacia", per l'articolo 1, comma 74, della Legge 30 dicembre 2020, n. 178, ed è "subordinata alla definitiva approvazione da parte del Consiglio dell'Unione europea".	

AGEVOLAZIONI

Cessione crediti senza Sal per tutti i bonus casa eccetto il superbonus 110%

Giuseppe Latour,
Il Sole 24ORE, Estratto da "Norme&Tributi", 8 luglio 2021

Fuori dal perimetro del 110% non si applica il meccanismo degli stati di avanzamento lavori. Quindi, è tranquillamente possibile effettuare la cessione dei crediti o richiedere lo sconto in fattura per quote degli interventi che non corrispondano ai limiti fissati dalla legge in materia di superbonus. Niente vincoli, allora, nel cedere quote diverse dal 30% dell'intervento e nell'effettuare più di due Sal.

L'innovativo principio è stato affermato ieri dal sottosegretario all'Economia, Claudio Durigon nel corso di una sessione di risposte a interrogazione in commissione Finanze alla Camera, replicando a un quesito del M5s, firmato da Patrizia Terzoni. Una sessione nella quale, tra le altre cose, è stata ribadita l'interpretazione, già fornita nel corso dello speciale Telefisco dall'agenzia delle Entrate, per la quale le pertinenze non vengono considerate nel limite di quattro unità, essenziale per l'accesso allo sconto del 110%, ma valgono nel conteggio dei massimali.

La conferma

Tornando alla questione dei Sal, nell'interrogazione si chiedeva conferma dell'interpretazione in base alla quale l'opzione per la cessione e lo sconto, alternativa alla detrazione diretta, resta condizionata dall'avanzamento dei lavori (Sal) limitatamente agli interventi che fruiscono del 110 per cento. Qualora si tratti, invece, di detrazioni ordinarie, come il 50 o il 65%, «il contribuente ha facoltà di eseguire la detta scelta in qualsiasi momento, senza dover tenere conto dello stato di avanzamento degli interventi».

Il motivo è che, per queste agevolazioni, la legge non prevede in alcun modo il meccanismo dei

Sal. Che, invece, è stato esplicitamente disciplinato per il superbonus. Per il 110% - va ricordato - è possibile optare per la cessione o lo sconto in relazione a ciascuno stato di avanzamento lavori, che sia riferito almeno al 30% dell'intervento. In totale, sono ammessi al massimo due Sal per lavoro. Si tratta di vincoli che, fuori dal perimetro del superbonus, non sembrano esserci. Adesso la conferma arriva dal ministero dell'Economia che, nella sua risposta in commissione, spiega come il contribuente abbia «la facoltà di esercitare l'opzione senza dover tenere conto dello stato di avanzamento degli interventi», nel caso di lavori diversi da quelli che danno diritto al superbonus e per i quali non siano stati previsti Sal.

L'esempio

Il Mef, allora, fa l'esempio della sostituzione della caldaia, per la quale spetta l'ecobonus. In situazioni del genere «può essere esercitata l'opzione per la cessione del credito corrispondente alla detrazione o per lo sconto in fattura, facendo riferimento alla data dell'effettivo pagamento». Ferma restando - conclude la risposta del ministero - la necessità che «gli interventi oggetto dell'agevolazione siano effettivamente realizzati».

AGEVOLAZIONI

Superbonus, Entrate e Mef confermano la linea di favore sulle pertinenze

Giuseppe Latour,

Il Sole 24ORE, Estratto da "Norme&Tributi PlusFisco", 7 luglio 2021

Pertinenze e tetto di quattro unità. L'agenzia delle Entrate conferma l'interpretazione favorevole al contribuente, data nel corso dello speciale Telefisco. Quindi, le unità pertinenti non vengono conteggiate nel limite di quattro unità, oltre il quale non è possibile accedere al 110% su parti comuni, mentre vengono considerate quando si tratta di calcolare i massimali di spesa.

Su questo principio arriva, quasi in contemporanea una conferma tripla. Prima l'agenzia delle Entrate è intervenuta con due interpelli, il n. 461 e 464. Ma, poi, anche il ministero dell'Economia, attraverso il sottosegretario Claudio Durigon, nel corso di un'audizione in commissione Finanze alla Camera ha affermato la stessa impostazione.

Quindi, le Entrate spiegano che, «come chiarito in risposta all'interrogazione in Commissione Finanze n. 5-05839 del 29 aprile 2021», per la verifica del limite delle quattro unità immobiliari, «in assenza di specifiche indicazioni nella norma, si ritiene che le pertinenze non debbano essere considerate autonomamente anche se distintamente accatastate, tenuto conto della ratio della modifica operata dalla legge di Bilancio 2021».

Quindi, può fruire del superbonus anche l'unico proprietario di un edificio composto da quattro unità immobiliari abitative e quattro pertinenze, che realizzi interventi finalizzati al risparmio energetico sulle parti comuni dell'edificio.

Questa impostazione non vale quando si parla del calcolo dei massimali di spesa. In quel caso, le pertinenze contano. Così – spiega l'a-

genzia delle Entrate – «in relazione agli interventi sulle parti comuni dell'edificio descritto nell'istanza, andranno considerate, ai fini della verifica del limite di spesa sui cui calcolare la detrazione, tutte le unità immobiliari di cui si compone l'edificio, incluse le pertinenze». Un doppio registro favorevole al contribuente.

AGEVOLAZIONI

Unità non abitative e 110%: ecco quando scatta il bonus

Cristiano Dell'Oste e Giorgio Gavelli,
Il Sole 24 ORE - Estratto da "Quotidiano del Condominio", 28 giugno 2021

Quando si parla di superbonus, gli unici a non doversi troppo preoccupare della tipologia edilizia sono i tre enti del Terzo settore indicati dal decreto Rilancio. Cioè le Onlus, le organizzazioni di volontariato e le associazioni di promozione sociale (lettera d-bis, comma 9, articolo 119, del DI 34/2020). Per questi soggetti, la circolare 30/E/2020 – confermando una precedente audizione delle Entrate – ha chiarito che il 110% si applica a qualsiasi categoria catastale (case di lusso escluse, ovviamente). Vanno comunque rispettati gli altri requisiti: quindi, ad esempio, per il 110% in versione "eco" i locali devono essere già dotati di impianto di riscaldamento.

Sono agevolati a prescindere dalla tipologia edilizia anche i lavori eseguiti su immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi, quando i beneficiari sono le associazioni e società sportive dilettantistiche (lettera e del comma 9 citato).

Per gli altri beneficiari, invece, la destinazione residenziale è decisiva.

Singole unità immobiliari

Cominciamo dagli edifici costituiti da una sola unità immobiliare principale, eventualmente affiancata da una o più pertinenze. Qui il beneficiario sarà quasi sempre una persona fisica che agisce al di fuori dell'attività di impresa o professione. Potrebbe anche trattarsi di un istituto autonomo case popolari o di una cooperativa a proprietà indivisa, ma paiono ipotesi di scuola per questo tipo di edifici.

L'immobile dev'essere iscritto in una categoria catastale abitativa non di lusso (perciò gruppo A, esclusi A/1, A/8, /A9 e A/10).

Si può anche intervenire su un'unità non residen-

ziale, purché al termine dei lavori diventi abitativa e il cambio d'uso sia già autorizzato dal titolo abilitativo con cui si avvia il cantiere (interpello 538/2020). Ammesso anche l'intervento su un rudere (categoria F/2, edifici collabenti), sempre a patto che l'unità di arrivo sia residenziale.

Se la casa è adibita a **uso promiscuo**, la detrazione è dimezzata, e la riduzione – come chiarito dalle Entrate a Telefisco Speciale del 23 giugno – vale anche per eventuali comproprietari o familiari conviventi (il coniuge, nel caso del quesito).

Le stesse considerazioni valgono quando c'è un'unità inserita in un edificio plurifamiliare, ma funzionalmente indipendente e dotata di accesso autonomo, su cui si fa un intervento di 110% in versione "eco". Pensiamo al laboratorio al pianterreno di un palazzo (categoria C/2), che viene trasformato in un loft (A/2).

Il discorso si complica per gli **edifici plurifamiliari** – senza unità indipendenti – in cui si interviene sulle parti comuni.

Condomini

In caso di lavori sulle parti comuni, la prassi delle Entrate è che le spese sono detraibili «soltanto se riguardano un edificio residenziale considerato nella sua interezza» (circolare 57 del 1998, poi ripresa nella 24/E/2020).

Non c'è dubbio che una palazzina a uffici sia esclusa dal superbonus, ad esempio. **Nel caso di condomini residenziali, ma "misti"**, vale questa regola:

1. se la superficie complessiva delle unità residenziali è superiore al 50%, hanno il superbonus anche i possessori e i detentori delle unità non abitative (ad esempio, gli uffici o i negozi) che sostengono le spese per le parti comuni;

AGEVOLAZIONI

2. se prevale la superficie delle unità non residenziali, c'è il 110% «per le spese realizzate sulle parti comuni da parte dei possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio» (circolare 24/E citata).

In entrambi i casi i lavori "trainati" al 110% spettano solo agli abitativi posseduti da soggetti "meritevoli" dell'agevolazione.

Ricordiamo che, quando detraggono in virtù di condòmini per lavori sulle parti comuni, possono avere la detrazione anche soggetti diversi dalle persone fisiche (ad esempio, una società che possiede un appartamento).

Edifici di un unico proprietario

Diverso il caso dei lavori su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, posseduti da un unico proprietario (o in comproprietà tra più persone fisiche). È ormai assodato che nel conto delle unità non vanno considerate le pertinenze, che però valgono ai fini del calcolo del limite di spesa, seguendo la regola dettata per i condòmini: così un edificio con tre appartamenti e tre box auto accatastati in modo autonomo nello stesso corpo di fabbrica calcolerà la spesa moltiplicando il plafond per sei. Ma cosa succede se **solo alcune unità delle unità principali sono abitative**? Nelle risposte di Speciale Telefisco, si dice che si può avere il 110% per i lavori sulle parti comuni «solo qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50 per cento».

Pensiamo a una palazzina con un negozio al pianterreno e due alloggi ai piani superiori (nessuna unità indipendente). Se prevale la superficie abitativa, anche la quota dei lavori trainanti di miglioramento energetico su parti comuni riferibile al negozio ha il 110% (*off-limits*, invece, i lavori trainati nel locale commerciale).

Se al primo piano ci fosse un ufficio – e quindi prevalesse la superficie non abitativa – seguendo letteralmente la linea delle Entrate, il 110% sarebbe escluso per tutti i lavori sulle parti comuni. Ma è evidente che questa risposta crea una disparità di trattamento con i condòmini e genera un effetto paradossale, perché incentiva il proprietario a donare o a cedere una delle unità prima dell'avvio dei lavori, così da preconstituire il condominio e ricadere nella regola sub 2).

Il che è esattamente il tipo di operazioni artificiose per evitare le quali è stato modificato l'articolo

119 con la legge di Bilancio 2021. Sembra possibile, quindi, che questa parte della risposta sia rimasta (non per volontà) nella penna delle Entrate.

AGEVOLAZIONI

Proprietario unico, per le pertinenze benefici amplificati

Luca De Stefani,

Il Sole 24 ORE - Estratto da "Norme&Tributi Plus Fisco", 23 giugno 2021

Per calcolare il limite delle quattro unità immobiliari dell'unico proprietario di un edificio con parti comuni, non si considerano le pertinenze. Invece, queste sono considerate per calcolare i limiti di spesa degli interventi sulle parti comuni agevolati con il superbonus, in quanto si applicano le regole dei condomini. Il chiarimento è contenuto nella risposta data dall'agenzia delle Entrate nello speciale Telefisco.

In assenza di indicazioni nella norma, l'Agenzia ritiene che le pertinenze non debbano essere considerate autonomamente anche se distintamente accatastate, tenuto conto della ragione della modifica operata dalla legge di Bilancio 2021, che ha aumentato da 2 a 4 le unità immobiliari agevolate.

D'altronde, se così non fosse, prima di questa estensione, sarebbero state escluse dal 110% tutte le abitazioni con garage, accatastate in due unità immobiliari che costituiscono un unico edificio (abitazione e garage), cioè gli edifici unifamiliari. Pertanto, può fruire del super ecobonus anche l'unico proprietario di un edificio composto da tre unità immobiliari abitative e tre pertinenze, che effettua lavori sulle parti comuni. Anche in questo caso, comunque, per gli interventi trainati sulle singole unità dell'edificio si applica il limite delle due unità immobiliari.

In caso di unico proprietario, fino a quattro unità, i limiti di spesa degli interventi sulle parti comuni agevolati con il superbonus del 110% sono gli stessi dei condomini e si applicano, in generale, i chiarimenti di prassi forniti relativamente agli edifici in condominio. Pertanto, per la determinazione dei limiti di spesa per

gli interventi effettuati sulle parti comuni occorre tener conto del numero delle unità di cui l'edificio è composto, incluse le pertinenze. Ad esempio, se l'edificio è composto da tre unità immobiliari abitative e tre pertinenze, il limite di spesa per interventi di isolamento termico dell'involucro è pari a 240mila euro (40mila moltiplicato per 6 unità), mentre per la sostituzione dell'impianto di climatizzazione centralizzato il limite di spesa è pari a 120mila euro (20mila moltiplicato per 6 unità).

Relativamente alle parti comuni, i limiti di spesa vanno moltiplicati per il numero di unità residenziali presenti, considerando anche le pertinenze collocate nello stesso edificio oggetto degli interventi (anche se non riscaldate, per il super ecobonus, per la circolare 30/E/2020, risposta 4.4.5 e le risposte 90/2021 e 175/2021), come si fa per i condomini.

Secondo le Entrate, poi, anche per gli edifici posseduti da un unico proprietario o da più comproprietari, va verificato che l'edificio sia prevalentemente residenziale, al fine di beneficiare della detrazione per le spese su tutte le parti comuni condominiali, anche per la parte millesimale riferita ad unità non residenziali. È escluso il superbonus, invece, per le spese relative ad interventi trainati realizzati sulle singole unità non residenziali (si veda la risposta 8 data dall'agenzia delle Entrate).

AGEVOLAZIONI

L'accettazione del Gse sblocca l'agevolazione per il fotovoltaico

Alessandra Caputo

Il Sole 24 ORE - Estratto da "Norme&TributiPlus Fisco", 23 giugno 2021

Il requisito della cessione dell'energia auto-prodotta al Gse, necessario al fine per trainare l'installazione degli impianti fotovoltaici nel superbonus, è soddisfatto già dal momento di accettazione dell'istanza del Gse (Gestore servizi energetici), anche se il contratto non è ancora perfezionato. È uno dei chiarimenti forniti dalle Entrate durante lo Speciale Telefisco 2021. Il comma 5 dell'articolo 119 del DL 34/2020 consente di beneficiare della detrazione del 110% per l'installazione degli impianti fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici o su strutture pertinenziali; il successivo comma 6 prevede poi la medesima detrazione anche per l'installazione di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati (ovvero impianti che permettono di accumulare l'elettricità prodotta e utilizzarla in un momento successivo).

La fruizione della detrazione del 110% è però subordinata al rispetto di due requisiti: il primo è che l'intervento sia eseguito congiuntamente ad uno degli interventi "trainanti", vale a dire l'isolamento termico, la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale oppure un intervento di adeguamento sismico.

Il secondo requisito (previsto dal comma 7 dell'articolo 119), riguarda la previsione che l'energia non auto-consumata in sito o non condivisa per l'autoconsumo venga ceduta al Gse.

Proprio su questo tema è intervenuta l'agenzia delle Entrate fornendo un chiarimento interessante alla domanda se fosse possibile per il contribuente beneficiare dell'agevolazione in esame anche nell'ipotesi in cui non sia stato ancora perfezionato il contratto col Gse.

Per poter attivare il servizio di ritiro dell'energia,

il contribuente deve presentare una apposita istanza a seguito della quale il Gse effettua un'istruttoria per verificare se l'impianto di produzione possiede i requisiti necessari per poter essere ammesso al servizio di ritiro dedicato (tipo di energia prodotta, potenza, eccetera).

Al termine dell'istruttoria, il Gse comunica al contribuente l'accettazione dell'istanza, a mezzo mail, propedeutica alla successiva attivazione della convenzione. Solo dopo l'invio dell'accettazione dell'istanza, il contribuente è tenuto a sottoscrivere e inviare una copia della convenzione al Gse il quale provvederà a perfezionare il contratto.

L'agenzia delle Entrate nella risposta fornita durante lo Speciale Telefisco ha precisato che è possibile fruire del superbonus già dal momento in cui il contribuente sia in possesso della comunicazione di accettazione dell'istanza, senza quindi necessità di attendere il perfezionamento del contratto stesso.

Una precisazione che consente di anticipare il momento per la fruizione del superbonus, anche se va considerato che l'istruttoria resta la fase che richiede più tempo.

Si ricorda, infine, per gli impianti solari fotovoltaici la detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 48 mila euro per singola unità immobiliare e, comunque, nel limite di spesa di 2.400 euro per ogni kW di potenza nominale dell'impianto. Per i sistemi di accumulo, la detrazione spetta negli stessi limiti di importo e ammontare complessivi previsti per l'installazione degli impianti solari e, comunque, nel limite di spesa di 1.000 euro per ogni kWh di capacità di accumulo.

AGEVOLAZIONI

L'Agenzia a Telefisco: sì al frazionamento prima di applicare il superbonus

Cristiano Dell'Oste

Il Sole 24 ORE - Estratto da "Norme&TributiPlus Fisco", 23 giugno 2021

Ciò che accade prima e dopo i lavori non interferisce con il superbonus. Con le risposte fornite nel corso di Speciale Telefisco del 23 giugno, le Entrate si pronunciano su tre questioni piuttosto frequenti, offrendo qualche elemento tranquillizzante ai contribuenti.

Il primo quesito riguarda il proprietario di un immobile che non ha i requisiti soggettivi od oggettivi richiesti dalla normativa sul superbonus, e intende fare delle modifiche prima di avviare l'intervento. Ad esempio, l'unico proprietario di un immobile che intende frazionarlo in più unità distintamente accatastate.

Le Entrate rispondono che «in assenza di una espressa previsione normativa al riguardo, pertanto, si ritiene che l'unico proprietario di un edificio possa frazionarlo prima dell'inizio dei lavori, in più unità immobiliari distintamente accatastate». Inoltre, l'Agenzia ricorda che - anche per calcolare il 110% - «occorre fare riferimento al numero degli immobili esistenti all'inizio dei lavori» (così come previsto per i bonus casa fin dai tempi del vecchio 36%).

Già a Telefisco Superbonus del 27 ottobre 2020 le Entrate avevano affermato che l'unico proprietario di un edificio plurifamiliare può donare un'unità immobiliare prima di avviare i lavori, così da precostituire il condominio. Il chiarimento è stato poi trasfuso nella circolare 30/E/2020, e viene ora completato - per così dire - da questa nuova risposta.

Attenzione: il quesito del 23 giugno fa riferimento a modifiche «necessarie» a rientrare nel 110%, ma poi cita un esempio che potrebbe riguardare variazioni funzionali a rendere più vantaggiosa l'agevolazione (pensiamo al frazionamento

di una grande casa monofamiliare: se avviene prima del via dei lavori consente, ad esempio, di avere un massimale di spesa per la coibentazione di 80mila euro, cioè 40mila per due, anziché 50mila). Si deve ritenere, perciò, che il contribuente sia libero di precostituire l'assetto che meglio gli permette di sfruttare l'agevolazione. Naturalmente, le modifiche devono essere perfezionate prima dell'avvio dei lavori, così come documentato dalla data della pratica edilizia per i lavori del 110 per cento.

La replica dei lavori agevolati

Il secondo quesito affronta invece il caso di un contribuente che ha già beneficiato di una detrazione per gli stessi lavori che ora vorrebbe replicare grazie al 110 per cento. Ad esempio, sette anni fa sono state cambiate le finestre e ora le si vuole cambiare con altre più performanti.

Il Fisco dà il via libera al 110%, a patto che vengano rispettati tutti i requisiti previsti dalla normativa, ad esempio - per il miglioramento energetico - l'esecuzione di lavori trainanti, il miglioramento di due classi energetiche e così via.

La fusione dopo la fine dei lavori

La terza questione esaminata dalle Entrate riguarda il proprietario di un immobile composto da due unità immobiliari, che a distanza di un anno dalla fine dei lavori unisce le due unità, facendole diventare una sola.

L'Agenzia chiarisce che «ai fini dell'applicazione del Superbonus occorre fare riferimento alle due unità immobiliari esistenti all'inizio dei lavori a nulla rilevando, ai fini dell'applicazione del beneficio fiscale, che successivamente al

AGEVOLAZIONI

termine dei lavori agevolati tali unità siano accorpate».

Il caso del quesito riguarda un accorpamento che avviene a un anno dalla fine dei lavori, quindi non va confuso con l'aggiornamento catastale contestuale alla fine dei lavori. Il risultato, nello specifico, sarebbe identico, perché si guarda alla situazione iniziale. Ma un conto è una variazione che avviene nell'ambito dello stesso intervento (cioè "con" la fine dei lavori), un altro conto è una variazione che avviene in seguito (cioè "dopo" la fine dei lavori).

AGEVOLAZIONI

Con il superbonus nasce il regime della «tolleranza»

G. Sa

Il Sole 24 ORE - Estratto da "Quotidiano del Condominio", 18 giugno 2021

A distanza di parecchio tempo dalla sanatoria edilizia del 1985, è sopravvenuta una norma (decreto legge 78/2010, articolo 19) sull'allineamento catastale tra la reale consistenza del bene e le caratteristiche risultanti dalle planimetrie erariali, sanzionando con la nullità il trasferimento di beni di consistenza diversa da quanto risulti nelle mappe catastali.

Il testo unico dell'edilizia (380/2001) esigeva poi, per qualsiasi modifica significativa, la ricostruzione dell'intero curriculum delle modifiche edilizie, imponendo ai progettisti specifiche responsabilità descrittive (asseverazioni) sanzionate penalmente.

La «doppia conformità»

Eventuali difformità o abusi non ancora emersi, anche se remoti nel tempo, facevano scattare un severo meccanismo di sanatoria (accertamento della "doppia conformità"), che consentiva la sanatoria solo nei casi in cui ciò che era stato realizzato abusivamente fosse risultato conforme (ed eseguibile), sia alla data dell'intervento di edilizio, che alla data della richiesta di sanatoria.

Solo nel caso di abusi edilizi insanabili ma irreversibili (perché connessi a parti strutturali della costruzione), sono state previste consistenti sanzioni pecuniarie (il doppio del valore venale).

Con i bonus fiscali, tutto questo meccanismo è entrato in crisi e avrebbe aggiunto alle liti tra acquirenti e venditori, nelle quali si discuteva della irregolarità del bene immobile, la perdita di opportunità di attivare il complesso meccanismo dei bonus.

Superbonus a rischio stop

Con il sistema del 110% (e degli altri benefici) la platea degli utenti si è enormemente estesa e non si trattava più di discutere, ad esempio, del diritto ai benefici fiscali "prima casa" su singoli immobili con abusi edilizi.

La norma del testo unico dell'edilizia (articolo 49) che nega contributi pubblici ad immobili con abusi edilizi, avrebbe fermato, se applicata alla lettera, l'intero meccanismo.

L'indirizzo della Cassazione

Per risolvere il problema, il decreto-legge 77/2021 approfitta di una prassi varata dalle Sezioni unite della Cassazione (sentenza 8230/2019), che in tema di abusi edilizi ritiene invendibili solo le costruzioni radicalmente prive di titolo, cioè gli abusi integrali: tutte le altre tipologie di abusi non impediscono di commercializzare gli immobili, purché appunto vi sia un titolo edilizio iniziale (sulla "costruzione").

Con la stessa logica, l'articolo 33 del decreto legge 77/2021 ammette la possibilità di bonus fiscali, purché vi sia un titolo abilitativo che riguardi in generale la "costruzione", cioè il manufatto nel quale sono inserite le singole unità immobiliari.

Il regime della tolleranza

In questo modo, pur senza parlare di sanatorie e condoni, si genera un regime di tolleranza dal quale sarà difficile tornare indietro: se per rendere fruibili i bonus fiscali su edifici ante settembre 1967 basta una dichiarazione circa l'epoca di esecuzione dei lavori, oppure

AGEVOLAZIONI

(per gli edifici successivi al 1967) basta citare titoli edilizi di decenni prima, trascurando abusi successivi, si genera una stratificazione inestricabile, a sua volta cementata da orientamenti ondivaghi della giurisprudenza.

Da un lato, infatti, si ritiene che gli abusi edilizi non siano soggetti a prescrizione, sicché sarebbero sanzionabili anche se remoti (Consiglio di Stato, Adunanza Plenaria 9/2017), dall'altro si afferma che l'annullamento di un titolo edilizio deve essere specificamente motivato (Adunanza Plenaria 8/2017).

Ancora, da un lato si afferma che i titoli edilizi (Scia) si consolidano dopo 18 mesi (articolo 21 nonies della legge 241/1990), ma dall'altro

la Cassazione (sentenza 1479/1975) ritiene "improbabile" una demolizione dopo 14 anni dall'accertamento dell'abuso.

La semplificazione del decreto legge 77/2021 sui bonus lascia quindi trasparire una ragionevole stabilità dei benefici: i tecnici non sono responsabili della regolarità urbanistica (tranne specifici casi), chi esegue i lavori è pagato attraverso i bonus, e non vi è alcun recupero in presenza di abusi edilizi pregressi. Il proprietario committente può eccepire la propria buona fede, e affermare che in ogni caso non si discute di abusi integrali, ma di qualcosa di sanabile con una successiva Cila, che al massimo costerà mille euro.

LOCAZIONE

Parte il contributo per chi ha ridotto l'affitto

Alessandra Caputo,
Il Sole24ORE, Estratto da "Primo Piano", 12 luglio 2021

Al via la presentazione delle domande per la richiesta di contributo per i locatori che hanno concesso, o hanno intenzione di concedere, una riduzione del canone. Per la richiesta c'è tempo fino al 6 settembre, ma le rinegoziazioni possono essere comunicate fino al prossimo 31 dicembre.

I requisiti

Il decreto Ristori (DI 137/2020), ha introdotto un contributo a fondo perduto per i locatori che riducono il canone ai loro inquilini. Se il locatore teme di non incassare i canoni di locazione, la riduzione rappresenta una opportunità considerato che, in base all'articolo 26 del Tuir, i redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo concorrono a formare il reddito anche se non percepiti, a meno che la mancata percezione non sia provata dall'intimazione di sfratto o dall'ingiunzione di pagamento. Per beneficiare del contributo occorre rispettare tre condizioni: 1 l'immobile deve essere concesso in locazione con contratto in essere al 29 ottobre 2020 e adibito ad abitazione principale del locatario. L'agenzia delle Entrate ha precisato che tale requisito è soddisfatto quando il conduttore dimora abitualmente nell'abitazione e, quindi, abbia lì stabilito la residenza anagrafica; 2 il contributo spetta solo con riferimento agli immobili situati nei Comuni ad alta tensione abitativa. Sono tali i capoluoghi di provincia, i Comuni confinanti e alcuni altri centri di medie dimensioni. È possibile consultare l'elenco completo sul sito del ministero delle Infrastrutture e dei trasporti; 3 l'ultimo requisito è, appunto, la concessione di una riduzione del canone che

non è stabilita per legge ma che è a discrezione del locatore. Si deve però tener conto che il contributo spetta per un importo massimo di 1.200 euro per ciascun locatore e che il contributo è pari, teoricamente, al 50% della riduzione concessa. "Teoricamente" perché solo dopo il ricevimento di tutte le domande, l'agenzia delle Entrate fisserà la percentuale effettiva di erogazione (che sarà comunicata con un provvedimento), calcolata in base al rapporto tra il totale dei contributi richiesti e i fondi stanziati (100 milioni di euro).

Le comunicazioni alle Entrate

Le rinegoziazioni devono essere comunicate all'agenzia delle Entrate entro il 31 dicembre 2021 avvalendosi del modello RLI. Tale obbligo fa venir meno due semplificazioni previste in materia; la prima è quella contenuta nella legge di conversione del DI 34/2019 che ha abolito la sanzione nel caso di mancata comunicazione della proroga o della risoluzione del contratto di locazione con cedolare secca. La seconda, contenuta nella risoluzione dell'agenzia delle Entrate 60/E/2010, riguarda l'esclusione dell'obbligo di comunicare la riduzione del canone (sebbene consigliabile perché consente di attribuire all'atto di modifica contrattuale la data certa di fronte ai terzi e al Fisco), considerato che ciò non determina una maggiore imposta di registro. I due adempimenti, quindi, vanno eseguiti per poter ottenere l'aiuto.

Il calcolo

Ciascun locatore deve compilare un modello per ogni immobile posseduto indicando le ridu-

LOCAZIONE

zioni concesse a partire dal 25 dicembre 2020 (quelle precedenti sono escluse) sia quelle che si intende concedere fino al 31 dicembre 2021. Il contributo sarà erogato solo sulle rinegoziazioni effettivamente comunicate: perciò una riduzione che non si concretizza non darà luogo ad aiuti. Devono essere comunicate anche le eventuali variazioni in aumento; il contributo sarà infatti calcolato solo sul canone effettivamente ridotto e in proporzione al periodo per cui la riduzione è concessa.

L'ESEMPIO	<p>Un locatore concede in affitto un immobile con un canone di 1.000 euro al mese. Da gennaio a giugno 2021 (181 giorni) viene pattuita una riduzione a 800 euro al mese. Da luglio a dicembre, visto il miglioramento delle condizioni economiche del conduttore, si ripristina il canone di 1.000 euro. La riduzione effettiva va così calcolata:</p> $\text{(Canone pattuito annuo - Canone ridotto annuo)} / 365 * 181$ $(12.000 - 9.600) / 365 * 181 = 1.190$ <p>Contributo teorico = 1.190 * 50% = 595 euro Il contributo effettivo sarà reso noto nel 2022 dalle Entrate in base alle richieste</p>
------------------	--

LOCAZIONE

Niente Imu nel 2021 su immobili con blocco degli sfratti per morosità

Luigi Lovecchio,
Il Sole24Ore, Estratto da "Norme&Tributi", 10 luglio 2021

Esenzione totale da Imu per il 2021 per le persone fisiche che hanno ottenuto un provvedimento di convalida di sfratto per morosità prima e dopo il 28 febbraio 2020, con sospensione dello stesso fino a giugno 2021 o fino a settembre ovvero dicembre 2021. È quanto prevede un emendamento al decreto Sostegni-bis approvato in commissione Bilancio alla Camera.

Peraltro, poiché il termine dell'acconto (16 giugno) è già scaduto, i contribuenti che hanno pagato avranno diritto al rimborso con modalità da stabilirsi con un decreto del ministero dell'Economia. La modifica normativa viene incontro alle richieste dei proprietari di immobili a uso abitativo che hanno subito la doppia penalizzazione rappresentata dal mancato pagamento dei canoni di affitto e dall'impossibilità di ottenere la disponibilità dell'unità immobiliare, per effetto del blocco delle procedure di sfratto contenuto nella normativa emergenziale.

L'Imu è un tributo patrimoniale che prescinde sia dalla disponibilità del bene sia dal fatto che l'immobile sia o meno produttivo di reddito. Ciò che conta è che il soggetto passivo vanti il diritto di proprietà o uno degli altri diritti reali di godimento previsti nella normativa di riferimento. Per questo motivo, in assenza della disposizione in arrivo, anche gli immobili occupati da inquilini morosi sono senz'altro soggetti a imposizione.

La norma approvata in commissione si rivolge in primo luogo alle sole persone fisiche. Deve inoltre trattarsi di immobili oggetto di contratti di locazione abitativa, in relazione ai quali è stato adottato un provvedimento di sfratto per morosità prima del 28 febbraio 2020, la cui esecutività sia stata sospesa fino a giugno 2021. Il medesimo benefi-

cio è peraltro riconosciuto anche ai casi di convalida di sfratto intervenuti dopo il 28 febbraio 2020, con sospensione di esecutività fino a settembre oppure a dicembre 2021. L'emendamento richiama le persone fisiche che possiedano o siano "titolari" delle unità immobiliari. La genericità della locuzione dovrebbe consentire di comprendere la totalità delle situazioni di soggettività passiva Imu. Al riguardo, si ricorda che tale condizione si verifica per i proprietari nonché per i titolari di diritto di usufrutto, uso o abitazione. Si ritiene pertanto che l'agevolazione si applichi per tutte le ipotesi in esame, e non solo per i proprietari.

È dunque disposto il completo esonero da Imu per il 2021. Come prima segnalato, poiché l'acconto Imu è già scaduto, in favore dei soggetti che, pur trovandosi nella situazione su descritta, abbiano versato l'imposta è disposto il diritto al rimborso. Le modalità per il riconoscimento concreto di tale diritto sono demandate a un decreto attuativo del ministero dell'Economia, da emanare entro 30 giorni dalla legge di conversione.

Sebbene l'emendamento utilizzi la parola «immobile» al singolare, l'esenzione dovrebbe applicarsi per tutte le unità possedute dalla persona fisica che si trovano nelle condizioni di legge.

LOCAZIONE

Detassati nel modello Redditi e 730 i canoni non percepiti nel 2020

Alessandro Borgoglio,

Il Sole 24ORE, Estratto da "Norme&TributiPlus Fisco", 8 luglio 2021

La disciplina recante la tassazione dei canoni di locazione relativi a immobili a uso abitativo è stata recentemente oggetto di due importanti interventi legislativi, che l'hanno considerevolmente modificata. Il risultato è che la detassazione dei canoni non percepiti (dal 2020) è anticipata già in presenza di intimazione di sfratto per morosità o ingiunzione di pagamento, mentre sino al 2019 l'esclusione dei canoni dalla formazione del reddito operava a partire dal momento di conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore. Un evento, quest'ultimo, che può verificarsi anche a distanza di diversi anni dall'intimazione o ingiunzione.

Di ciò si è occupata la circolare 7/E/2021 (pagine 506 e 507), con cui le Entrate hanno puntualizzato ciò che accade in base alle modifiche apportate all'articolo 26 del Tuir dall'articolo 3-quinquies, comma 1, del DL 34/2019 e dall'articolo 6-septies del DL 41/2021 convertito. Alla luce di queste norme, il locatore di immobili ad uso abitativo:

- non assoggetta a tassazione i canoni di locazione non percepiti a decorrere dal 1° gennaio 2020 (a prescindere da quando è stato sottoscritto il contratto) purché la mancata percezione del canone sia comprovata dall'intimazione di sfratto per morosità o dall'ingiunzione di pagamento, e in tal caso deve assoggettare a tassazione la rendita catastale rivalutata;
- recupera mediante credito d'imposta, dopo la conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto, la maggiore imposta versata per i canoni di locazione assoggettati a tassazione negli anni precedenti.

I tecnici del Fisco hanno evidenziato che la disciplina in oggetto si applica soltanto alle locazioni abitative e, quindi, agli immobili del gruppo catastale A (esclusi A/10), ed anche in caso di cedolare secca; mentre i canoni da locazioni commerciali devono essere sempre dichiarati e tassati, anche se non percepiti (naturalmente, finché resta in essere il contratto di locazione in senso giuridico).

L'utilizzo del credito d'imposta

Per quanto concerne il credito di imposta, secondo le Entrate, è necessario riliquidare la dichiarazione dei redditi di ciascuno degli anni per i quali, in base all'accertamento avvenuto nell'ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità, sono state pagate maggiori imposte rispetto a quelle dovute in quanto commisurate ai canoni di locazione non riscossi, anziché alla rendita. Nell'effettuare le operazioni di riliquidazione si deve tener conto di eventuali rettifiche ed accertamenti operati dall'Agenzia. L'eventuale successiva riscossione (totale o parziale) dei canoni di locazione per i quali si è usufruito del credito d'imposta comporta per il contribuente l'obbligo di dichiarare il maggior imponibile determinato tra i redditi soggetti a tassazione separata, salvo opzione per quella ordinaria. È possibile andare a ritroso sino alle dichiarazioni dei redditi per il 2010, poiché il credito si prescrive in dieci anni.

L'effetto sulle dichiarazioni 2021

Le novità in oggetto hanno impatto rilevante sulle dichiarazioni 2021: è infatti sufficiente che il contribuente entro il termine di presentazio-

LOCAZIONE

ne della dichiarazione - 30 novembre per il modello Redditi - abbia effettuato l'ingiunzione di pagamento (o l'intimazione di sfratto) per poter tassare soltanto i canoni effettivamente percepiti nel 2020, oppure, qualora nessun canone sia stato corrisposto dal conduttore moroso, soltanto la rendita catastale dell'immobile.

A tal fine, il contribuente dovrà compilare il quadro RB del modello Redditi PF 2021, ovvero il quadro B del modello 730/2021, indicando nella colonna "Casi particolari" il codice 4 e inserendo nella colonna "Canone di locazione" l'importo dei canoni percepiti nel 2020. In caso di

canoni totalmente non corrisposti dal conduttore, il locatore non dovrà indicare nulla in tale colonna, assoggettando a tassazione la sola rendita catastale dell'immobile.

Chi ha già presentato il modello 730/2021 senza avvalersi della facoltà di detassazione dei canoni non percepiti nel 2020 potrebbe presentare un modello 730 integrativo entro il 25 ottobre 2021, come indicato sul sito delle Entrate, senza dover ricorrere al modello Redditi e perdere la possibilità di conguaglio in busta paga o pensione.

LOCAZIONE

Turismo, estensione al 31 luglio. Dubbi per il riscontro sul fatturato

Gian Paolo Ranocchi, Lorenzo Pegorin,
Il Sole 24ORE, Estratto da "Focus N&T", 7 luglio 2021

Il tax credit locazioni 2021 (Tcl) per immobili a uso non abitativo e aziende disciplinato dall'articolo 4 del Dl 73/2021 (decreto Sostegni-bis) riprende per moltissimi aspetti l'agevolazione disciplinata dall'articolo 28 del Dl 34/2020 e muove su due binari.

La via ordinaria

Per le imprese, i professionisti e gli enti non commerciali, il bonus si applica per i mesi da gennaio a maggio 2021 e la misura resta invariata: 60% o 30% secondo i casi. I presupposti per accedere sono: ricavi o compensi non superiori a 15 milioni di euro nel secondo periodo d'imposta precedente il 2021 (quindi ordinariamente nel 2019); ammontare medio mensile di fatturato e corrispettivi del periodo 1° aprile 2020-31 marzo 2021 inferiore di almeno il 30% rispetto allo speculare dato relativo al periodo 1° aprile 2019-31 marzo 2020. Quindi, contrariamente al Tcl relativo alle mensilità del periodo 2020 (Dl Rilancio o Ristori non fa differenza), per le quali il monitoraggio andava effettuato mettendo a confronto il dato puntuale di fatturato e corrispettivi del mese 2020 con gli stessi valori dello speculare mese del 2019 (calo di almeno il 50%), per il Tcl 2021 del decreto Sostegni-bis il bonus compete in presenza di un calo minimo medio mensile del 30% calcolato sul cosiddetto anno pandemico (1° aprile 2020-31 marzo 2021), da contrapporre allo speculare periodo precedente (1° aprile 2019-31 marzo 2020). Verificata l'esistenza del calo medio mensile, il credito d'imposta compete per tutti i cinque mesi. Sono esplicitamente esentate dal riscontro del calo di fatturato le sole neo attività, intese come quelle iniziate a partire dal 1° gennaio 2019. Salvo che non si sia in presenza di un soggetto che di fatto ha proseguito l'attività preesistente secondo le indicazio-

ni che l'agenzia delle Entrate ha dato nelle circolari 15/E/20 e 22/E/20. Non sono stati previsti, invece, esoneri specifici per chi ha il domicilio fiscale o la sede operativa nel territorio di comuni colpiti da eventi calamitosi i cui stati di emergenza erano ancora in atto al 31 gennaio 2020.

Per il turismo

Per le imprese turistico-ricettive, le agenzie di viaggio e i tour operator, il Dl Sostegni-bis interviene in maniera specifica, prorogando il periodo di fruibilità del bonus di tre mesi fino al 31 luglio 2021, con un intervento sul comma 5 dell'articolo 28 del Dl 34/2020. Questa tecnica legislativa pone però il dubbio di come questi soggetti debbano monitorare il requisito del calo del fatturato. Infatti, se si applica il comma 5 dell'articolo 28 del Dl 34/2020, il monitoraggio deve ancora essere effettuato con la regola del riscontro del calo minimo del 50% sul dato puntuale mettendo a confronto fatturato e corrispettivi del mese specifico del 2021 con i dati dello stesso mese dell'anno, però, 2019. Se anche per questi soggetti si applicano le regole disciplinate dal comma 2 dell'articolo 4 del Dl 73/2021, vale il meccanismo del monitoraggio del calo di fatturato medio mensile del 30% a cui abbiamo fatto cenno in precedenza. Soluzione che appare sostenibile atteso che il citato comma riguarda i «soggetti esercenti attività d'impresa» e che al secondo periodo si dispone che il sistema di calcolo si applica ai «soggetti locatari esercenti attività economica». La terza opzione è quella di considerare i due sistemi di calcolo del calo di fatturato sovrapponibili e come tali alternativi.

LOCAZIONE

Quadri RU e RS per indicare gli aiuti ricevuti

Alessandra Caputo, Giorgio Gavelli,
Il Sole 24 ORE - Estratto da "Focus N&T", 7 luglio 2021,

Anche il bonus affitti trova spazio nel quadro RU del modello. Attenzione però al corretto utilizzo dei codici. A partire dallo scorso anno, il legislatore ha introdotto diverse agevolazioni per sostenere le imprese danneggiate dalla crisi; una di queste è stato un credito di imposta per i canoni di locazione pagati. In un primo momento, con l'articolo 65 del DI 18/20, è stato introdotto un credito di imposta pari al 60% del canone di locazione pagato per il mese di marzo 2020 (credito "botteghe e negozi"). Questa misura era rivolta alla generalità degli esercenti attività di impresa, con la sola esclusione delle imprese autorizzate alla continuazione dell'attività ai sensi del Dpcm 11 marzo 2020. Il credito, inoltre, spettava esclusivamente per le locazioni di immobili di categoria C/1 (negozi e botteghe). Il requisito era molto rigido; come chiarito dall'agenzia delle Entrate, non potevano essere agevolati immobili di categoria diversa, anche nel caso in cui l'utilizzo fosse stato quello di un C/1. Coloro che hanno beneficiato di questo credito devono ora indicarlo nel quadro RU con il codice I1. L'importo da indicare nel rigo RU5, colonna 3 è quello relativo alle spese sostenute nel 2020; l'utilizzo in compensazione va indicato nel rigo RU6. Nel caso di cessione dello stesso va invece compilato il rigo RU9; il cessionario del credito non è invece obbligato alla compilazione del quadro RU. Sicuramente più ampia la platea dei soggetti che hanno fruito del credito di imposta istituito dal successivo DI 34/20 (articolo 28). Si tratta del credito riconosciuto a tutti gli esercenti attività di impresa, arte e professioni, relativamente alle locazioni di immobili a uso non abitativo destinato allo svolgimento dell'attività nonché per i contratti di affitto di azienda comprensivi almeno di un immobile non abitativo. Come precisato nell'articolo

28 del DI 34/20, questo credito non è cumulabile con quello di cui all'articolo 65 del DI 18/20. Coloro che hanno beneficiato di questo credito devono indicarlo nel quadro RU con il codice H8. In particolare, nel rigo RU5, colonna 3, va indicato l'ammontare del credito d'imposta spettante con riferimento ai canoni di locazione e/o affitto relativi ai mesi agevolati ricadenti nel periodo d'imposta oggetto della dichiarazione. Il rigo RU9 va compilato in caso di cessione, totale o parziale, del credito d'imposta ai sensi dell'articolo 122 del DI 34/20, riportando nella colonna l'importo ceduto e comunicato all'agenzia delle Entrate, attraverso l'apposita procedura; in tale ipotesi, non va compilata la sezione VI-B. Si segnala che solo nel modello Redditi SC è precisato che i cessionari del credito sono tenuti a riportare il credito nel modello Redditi se utilizzano il credito ceduto nel periodo d'imposta 2020, in diminuzione delle imposte sui redditi e/o relative addizionali; in tal caso, indicano l'importo utilizzato nel rigo RS450 (e poi nel rigo RN18). Una analoga previsione non è tuttavia prevista nei modelli Redditi SP e PF nei quali è solo precisato che il cessionario non deve compilare il quadro RU. Nel caso di cessione del credito nel periodo di imposta successivo (quindi nel 2021), sarà necessario darne comunicazione nel modello di dichiarazione successiva. Si ricorda che quest'ultimo credito (a differenza del credito "botteghe e negozi") è riconosciuto nel rispetto dei limiti e delle condizioni previsti dal «Quadro temporaneo per le misure di aiuto di Stato a sostegno dell'economia nell'attuale emergenza del Covid-19»; pertanto, l'ammontare indicato nel rigo RU5 va riportato anche nel prospetto Aiuti di Stato presente nel quadro RS, rigo RS401 (codice 60).

LOCAZIONE

Contributo a fondo perduto per la riduzione affitto: al via le domande online

Cristiano Dell'Oste,
Il Sole 24 ORE - Estratto da "Norme&TributiPlus Fisco", 6 luglio 2021

Arrivano le istruzioni per chiedere il contributo a fondo perduto riservato ai locatori che riducono il canone d'affitto, previsto dal decreto Ristori (articolo 9-quater del DL 137/2020, convertito dalla legge 176). Secondo il provvedimento delle Entrate, le domande possono essere presentate online da martedì 6 luglio al prossimo 6 settembre.

La procedura web delle Entrate può essere usata sia dai cittadini (accedendo con Spid, Cio o credenziali Fisconline) sia dagli intermediari abilitati (con Entratel, predisponendo e inviando un'istanza per volta). Il sistema messo a punto dall'Agenzia permette di selezionare i contratti di locazione intestati al richiedente e precompila i campi dell'istanza. Le Entrate hanno messo online anche una Guida dedicata.

Il contributo è pari al 50% della riduzione di canone applicata nel 2021 e spetta per un importo massimo di 1.200 euro per ciascun locatore (ad esempio, con uno sconto di 100 euro mensili da luglio a dicembre, cioè 600 euro totali, il contributo massimo teorico è 300 euro). La dotazione, però, è soltanto di 100 milioni. Perciò, dopo il 31 dicembre 2021, in base alle istanze e alle rinegoziazioni comunicate, l'Agenzia calcolerà il contributo effettivamente spettante. L'erogazione avverrà direttamente con accredito sul conto corrente indicato nella richiesta. Attenzione: come chiariscono anche le istruzioni, ogni locatore deve compilare una sola domanda e inserire tutte le riduzioni del canone per le quali chiede il contributo. Questo vale anche per le rinegoziazioni successive alla presentazione dell'istanza: pensiamo a un'istanza inviata il 1° settembre 2021 per una riduzione

che avrà effetto dal 1° ottobre 2021. In questo caso le mensilità interessate dal contributo saranno quelle da ottobre a dicembre 2021, ma bisognerà comunicare alle Entrate l'avvenuta rinegoziazione entro il 31 dicembre 2021.

Ricordiamo che il contributo - per legge - spetta ai soli contratti in essere alla data del 29 ottobre 2020, riguardanti case locate in Comuni ad alta tensione abitativa e usate come abitazione principale dall'inquilino (serve la residenza, secondo l'Agenzia). Rientrano nel campo del contributo sia i contratti a canone concordato sia quelli a canone libero, anche se stipulati da locatori titolari di partita Iva e diversi dalle persone fisiche (codifiche di registrazione L1, L2 e L3). Inoltre, le riduzioni devono essere accordate dal 25 dicembre 2020 al 31 dicembre 2021: quelle decise al di fuori di questa finestra temporale non danno diritto all'aiuto.

In caso di errori nell'istanza, fino al 6 settembre si potrà inviare un'istanza sostitutiva (la domanda nuova sostituisce sempre tutte quelle precedenti) o una rinuncia totale e definitiva. Dal 7 settembre a fine anno, invece, si potrà solo rinunciare.

Se il contratto dovesse poi risolversi anticipatamente prima della fine del 2021, il locatore dovrà registrare la risoluzione così che l'Agenzia possa calcolare correttamente il contributo. Idem nell'ipotesi di proroga di un contratto per il quale era inizialmente prevista la scadenza tra la data di invio della richiesta e la fine dell'anno. Per presentare correttamente la domanda è importante verificare che i dati di partenza siano stati registrati correttamente. Se dovesse emergere dimenticanze o errori nella regi-

LOCAZIONE

strazione del contratto o nella comunicazione della rinegoziazione, l'Agenzia ricorda che - per correggerli - non si potrà procedere online: bisognerà rivolgersi allo sportello dell'ufficio territoriale presso cui è stato registrato il contratto, prima della presentazione dell'istanza di contributo (sfruttando anche il servizio Elimina code). Paradossalmente, una complicazione nella procedura deriva da una recente semplificazione. Con la conversione del decreto crescita di due anni (legge 56/2019) è stata "de-sanzionata" la mancata comunicazione della proroga e della risoluzione dei contratti in cedolare secca. Quindi potrebbe esserci un contratto 4+4 che ha iniziato il secondo quadriennio nel 2020, per il quale il locatore non ha comunicato al Fisco la proroga ma che ha - ovviamente - tutti i crismi per rientrare nel contributo. In questo caso, avverte l'Agenzia, prima di presentare l'istanza il locatore dovrà comunicare la proroga.

LOCAZIONE

Illegittimità costituzionale della seconda proroga degli sfratti: gli effetti procedurali

Fabrizio Plagenza,

Il Sole 24 ORE - Estratto da "Quotidiano del Condominio", 4 luglio 2021

Con la sentenza numero 128 del 22 giugno 2021, la Corte costituzionale è stata investita in merito alla legittimità della proroga della sospensione delle esecuzioni, aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore. In particolare, **la Consulta ha dichiarato illegittima la seconda proroga (dal 1° gennaio al 30 giugno 2021)** della sospensione di ogni attività nelle esecuzioni aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore.

Nello specifico, la norma dichiarata incostituzionale è l'articolo 13, comma 14, del DL 31 dicembre 2020, numero 183, cosiddetto Milleproroghe, con il quale, come detto, è **stata estesa al 30 giugno 2021 la sospensione delle procedure esecutive** aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore esecutato.

I termini della questione

La questione è stata sollevata da due ordinanze (Barcellona Pozzo di Gotto e Rovigo) in relazione agli articoli 3 (eguaglianza dei cittadini avanti la legge), 24 (possibilità di tutti di agire in giudizio), 42 (riconoscimento della proprietà privata), 47 (tutela del risparmio), 77 (emanazione di decreti da parte del Governo) e 117, comma 1 (potestà legislativa), **con particolare riferimento alla sospensione di provvedimenti di rilascio** anche per situazioni estranee all'emergenza sanitaria quali le situazioni di morosità relativa al mancato pagamento del canone alla scadenza e che si siano verificate anteriormente al manifestarsi della pandemia.

La costituzionalità dei provvedimenti è stata contestata anche nella parte in cui, preveden-

do ipso iure la sospensione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, impedisce **ai giudici delle esecuzioni di deliberare e valutare**, mettendole a raffronto comparato, le distinte esigenze del proprietario rispetto a quelle dell'occupante ai fini del decidere se disporre o meno la sospensione.

Il ragionamento della Consulta

Secondo il ragionamento della Consulta, si è assistito ad un immotivato sbilanciamento tra il diritto del debitore all'abitazione, a cui si collega un profilo di rilevanza "sociale" ed il diritto del creditore di **tutelare le proprie ragioni attraverso il ricorso all'azione esecutiva**, finalizzata alla vendita del bene pignorato. Risulterebbe allora evidente che – come si legge nel provvedimento – «il sacrificio imposto al proprietario locatore si aggrava progressivamente con la proroga della sospensione e diventa particolarmente significativo ove questi si trovi in stato di difficoltà economica».

Il deposito dell'istanza di riassunzione

Da un punto di vista strettamente procedurale, il Consiglio dell'ordine degli avvocati di Roma, ha prontamente messo in evidenza una criticità di non poco conto, in considerazione anche della Circolare della sezione Esecuzioni del 24 giugno 2021 che prevede **«l'onere per il creditore titolato più diligente di depositare ricorso in riassunzione»** poiché la sospensione ex lege dovrebbe ritenersi cessata al 31 dicembre 2020. L'allarme lanciato dal Consiglio dell'Ordine di Roma, dunque, **si concretizzava nell'ipotesi** che l'istanza di riassunzione del processo sospeso dovesse essere depositata entro il 30

LOCAZIONE

giugno 2021 (6 mesi dalla cessazione della sospensione).

Di talchè, il rischio che il cosiddetto “cerino acceso” delle riassunzioni delle procedure esecutive sulla prima casa restasse nelle mani degli avvocati, **si è palesato come concreto**. Per tale motivo, il Consiglio dell'ordine degli avvocati di

Roma segnalava agli avvocati romani, «**di valutare se depositare entro il 30 giugno 2021** il ricorso in riassunzione nelle procedure esecutive aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore, interessate quindi dalla sospensione ex lege».

MERCATO IMMOBILIARE

Immobiliare, il residenziale è in crescita: «Transazioni verso quota 100 miliardi»

Paola Dezza,
Il Sole24ORE, Estratto da "Imprese e territori", 14 luglio 2021

La giovane e vivace Porta Ticinese e l'area di via Settembrini a Milano, la lussuosa piazza Navona a Roma, piazza Carlo Felice a Torino e ancora il lungomare Nazario Sauro a Bari. Sono tra i dieci quartieri che si sono rivalutati di più da giugno 2020 a oggi. Qui i prezzi delle case sono saliti dal 4 al 6% contro una media italiana che ha visto le quotazioni scendere dell'1,6% nel periodo considerato.

Il mercato immobiliare italiano registra quindi una netta crescita sul fronte delle compravendite (+36,8% nei primi tre mesi dell'anno in corso secondo l'agenzia delle Entrate), ma con prezzi ancora in lieve calo. Secondo il report pubblicato ieri da Scenari Immobiliari sul primo semestre 2021, l'Italia non partecipa alla corsa al rialzo delle quotazioni in atto in Europa, ad esclusione di alcune grandi città (Milano e Roma in primis). Nei grandi centri urbani la ripresa del mercato residenziale degli ultimi anni aveva iniziato a incidere con i primi aumenti sui valori di vendita, anche se non è ancora una tendenza omogenea sul territorio.

Tra i dieci primi quartieri per rincari delle case troviamo quattro zone di Milano, Roma con un solo quartiere, Bologna e Torino entrambe con due quartieri. Oltre a Roma con un solo quartiere risultano anche due importanti capoluoghi del sud come Napoli e Bari.

Anche Nomisma sottolinea la leadership del mercato residenziale milanese, «potendo contare su una solida attrattività immobiliare e su una ritrovata vitalità economica, dopo le chiusure forzate dovute alle misure di contenimento della pandemia. Gli altri indicatori di mercato, come i tempi di assorbimento delle abitazioni in vendita e gli sconti applicati in fase di trattativa, rimangono

stabili rispetto al semestre precedente» è quanto emerge dal secondo Osservatorio 2021 che Nomisma presenterà domani.

Quale futuro ci attende? Le prospettive del residenziale sono di una crescita prolungata per i prossimi tre anni a meno di nuovi eventi imprevedibili e non controllabili come quello da cui si sta lentamente cercando di uscire. «Si aggiunga un clima di particolare ottimismo sull'economia e bassi tassi di interesse sui mutui» dice Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari.

La domanda di case non si è esaurita e il trend positivo continuerà nei prossimi trimestri. Nel 2021 per Breglia in Italia si tornerà a 600mila transazioni per un valore di cento miliardi di euro.

La dinamica delle compravendite residenziali segue la ricerca di abitazioni più grandi, con spazi esterni e magari nel verde, anche in zone meno centrali, che accomuna tutta Europa. I lockdown, più o meno rigidi, hanno spinto i residenti delle grandi città a valutare l'acquisto di case più confortevoli e di seconde abitazioni da vivere per lunghi periodi se si può usufruire dell'opzione del lavoro da remoto.

Nell'ambito del mercato italiano, Milano registra una crescita delle compravendite, una stabilità degli sconti medi applicati in fase di trattativa e dei tempi di assorbimento che si mantengono in entrambi i casi al di sotto della media italiana (3,9 mesi). Per Scenari Immobiliari la previsione è che nel biennio 2021-2022 ci sarà un rimbalzo che porterà gli scambi in città a quota di 27mila abitazioni transate. A Milano, i prezzi di vendita delle case, in questi primi sei mesi del 2021, hanno segnato, nella media generale, un piccolo rialzo dello 0,6 per cento.

MERCATO IMMOBILIARE

Fermi i prezzi a Roma, dove torna una timida domanda per investimento. Da Scenari Immobiliari sottolineano che in generale cresce l'interesse per gli immobili da ristrutturare tra 80 e 130 metri quadri, la superficie media richiesta è di oltre 90 mq. Il quartiere con la variazione più rilevante dei prezzi è Piazza Navona: +5,3% sul primo semestre 2020. Qui le case arrivano a costare 17mila euro al metro.

Prospettive positive anche per Napoli, Genova e soprattutto Bologna, dove la domanda inizia a

riprendersi dopo la fuga degli studenti fuori sede. Stesso discorso per Firenze, che negli ultimi dieci anni ha dato ottimi risultati in riferimento ai prezzi. Tornano i turisti a Venezia, dove si inizia a registrare una buona domanda di case in acquisto sia da persone residenti sia da stranieri affascinati dalla città lagunare. Ma qui l'offerta è in aumento anche a causa di molte strutture ricettive di piccola dimensione che la crisi causata dalla pandemia ha fatto chiudere e tornare sul mercato.

MERCATO IMMOBILIARE

Casa, oltre 3,3 milioni di italiani sono a caccia di un immobile

Paola Dezza,

Il Sole 24 ORE - Estratto da "Real Estate", 17 giugno 2021

Una scommessa per le famiglie, che vogliono superare la crisi, per le banche che continuano a erogare mutui, per i grandi investitori che prendono il residenziale come asset class di riferimento.

Le cupe previsioni sul mercato immobiliare di 12-15 mesi fa lasciano spazio al sereno. Dall'immagine scattata da Nomisma nella consueta indagine sulle famiglie italiane emerge che ben 3,3 milioni di nuclei familiari hanno manifestato interesse a comprare casa o a sostituire quella in cui abitano.

«Un numero in netta crescita rispetto ai 2,4 milioni dell'anno scorso - sottolinea Luca Dondi, amministratore delegato di Nomisma, più positivo che nel recente passato sul mercato -. Di quei 3,3 milioni solo 800mila sono le famiglie che si sono già mosse verso l'acquisto, hanno avviato l'istruttoria per un mutuo o hanno la liquidità per portare a termine il proprio intento. Non è detto che ci riescano, ma se la previsione regge nei prossimi 12 mesi torneremo a 629mila transazioni per fine 2021 (558mila a fine 2020), in modo da chiudere la parte negativa della crisi Covid in maniera rapida rispetto a quanto immaginavamo».

Siamo tornati alla fase timidamente espansiva del periodo pre-Covid.

La fotografia scattata da Nomisma è quella di un Paese ferito, ma in cui sta progressivamente aumentando la fiducia sulle possibilità di risalita dal baratro nel quale, per effetto della pandemia, era piombato. Un Paese che rimane comunque polarizzato tra chi ha sentito il peso del Covid sul proprio portafoglio e chi, invece, non ha subito conseguenze economiche dalla

lunga fase di confinamento forzoso a cui è stato costretto.

Rischi di polarizzazione che potrebbero accentuarsi nei prossimi mesi con il graduale esaurimento delle misure di salvaguardia adottate dai Governi, un fattore che rende precaria la prospettiva di ripresa che sembra profilarsi. «Il rilascio del risparmio precauzionale sarà, infatti, lento e parziale, come pure gli effetti benefici delle risorse del Recovery Fund, per alimentare il programma di investimenti, destinate a risollevare l'economia italiana» recita una nota.

«I prossimi mesi saranno, dunque, cruciali - dicono da Nomisma - e non si può escludere che il tributo in termini di perdita di posti di lavoro che si prospetta sia addirittura più gravoso di quello registrato fino ad ora».

A spingere gli italiani a cambiare casa è stata proprio la pandemia, che ha rivitalizzato l'interesse per il comfort abitativo. Si cercano oggi case più grandi, con una stanza in più, magari terrazzo o giardino. E si è disposti a lasciare il centro per zone più periferiche ma verdi e con servizi. A spingere alla ricerca di nuove case sono l'inadeguatezza di gran parte del patrimonio immobiliare italiano, ma anche la percezione di sicurezza del mattone e i tassi di interesse sui mutui a livelli ancora molto bassi.

Fondamentale è l'accesso al credito, meno importante la dinamica dei prezzi. I valori al metro quadro sono fermi e in via di stabilizzazione, e salgono solo in qualche realtà particolarmente interessante.

«L'approccio tutto sommato espansivo che le banche continuano a mantenere nei confronti delle richieste di mutuo favorisce l'accessibilità

MERCATO IMMOBILIARE

al bene casa, anche in presenza di una contrazione dei valori fin qui davvero modesta se non addirittura assente - dice Dondi -.

I nuovi finanziamenti hanno evidenziato un'e-suberanza sorprendente. Se si sia trattato di un azzardo destinato a tradursi in un aumento di incagli e sofferenze, sarà solo l'evoluzione economica dei prossimi mesi a decretarlo, quello che però appare evidente è la ricerca di un impiego redditizio dell'ingente liquidità presente nel sistema».

Sul fronte corporate persiste l'interesse dei grandi investitori verso il residenziale. Ma Dondi mette in guardia dalle difficoltà della gestione di asset abitativi su larga scala in Italia e dalla mancata rimozione di vecchie regole che poco tutelano la proprietà.

MERCATO IMMOBILIARE

Casa: acquisti e mutui, dal ko al rimbalzo

Laura Cavestri,
Il Sole 24 ORE - Estratto da "Real Estate", 8 giugno 2021

Un'abitazione su cinque, in Italia, è acquistata in Lombardia. Sei compravendite su dieci avvengono utilizzando le agevolazioni per l'acquisto della prima casa. Tuttavia, il 2020 – soprattutto il primo semestre di lockdown – resta l'anno della battuta d'arresto nei passaggi di proprietà di case, fabbricati e terreni, pari a -8,2% rispetto al 2019 (dagli 1,12 milioni del 2019 a 1,035 milioni dell'anno scorso). È l'ultima fotografia che emerge dal nuovo rapporto dati statistici notariili relativo alle compravendite di beni immobili e mutui nel 2020.

Fabbricati e abitazioni

Nello specifico, il settore dei fabbricati (uffici, abitazioni e pertinenze, immobili a uso commerciale, ecc.) registra un calo del 7,8% delle compravendite. Confrontando il primo semestre 2020 con lo stesso periodo del 2019, il calo è stato del 12,7%, contrapposto al secondo semestre 2020 nel quale si è registrato un aumento del 6,5% rispetto allo stesso periodo del 2019. Gli immobili abitativi oggetto di compravendite complessivamente nel 2020 sono stati 511.431 (pari a -7,2% rispetto al 2019).

L'andamento per Regione

La regione nella quale sono stati scambiati più immobili rimane la Lombardia, con il 19,3% degli immobili scambiati sull'intero territorio nazionale, con un aumento nel secondo semestre del +42,6% rispetto al primo. In pratica, 1 su 5. Seguita dal Veneto con il +9,5% e dal Piemonte con il 9,3%. La regione che nel secondo semestre 2020 ha fatto registrare il maggiore aumento, pari al +73,1% rispetto al I semestre,

è l'Umbria. La fascia d'età in cui viene effettuato un maggior acquisto di fabbricati si conferma quella tra 18-35 anni, con una percentuale nell'intero 2020 pari al 27,5% (dato in aumento rispetto al 26,8% registrato nel 2019). Sono soprattutto acquisti per i figli o lavoratori, coppie, giovani famiglie alla prima richiesta di mutuo.

Le agevolazioni fiscali e i prezzi

L'agevolazione prima casa da privati e imprese, pur con una riduzione del mercato immobiliare, continua, infatti, – spiega il Notariato – a rappresentare il 60% del totale degli acquisti fatti dagli italiani. Tuttavia, nonostante le difficoltà, il prezzo medio di scambio delle case nel 2020 è stato in crescita pari a 151.382 euro rispetto ai 144.921 euro del 2019. In calo invece gli altri fabbricati e i terreni.

A tenere alti i valori di acquisto sono soprattutto le costruzioni nuovi. Se il valore mediano del residenziale acquistato da privato con agevolazione prima casa è calato dai 116mila euro del I semestre 2020 ai 110mila del periodo luglio-dicembre 2020, è cresciuto, nello stesso arco di tempo, quello di acquisto da imprese, da 200mila a 212.000 euro. Il 33,8% degli immobili acquistati da imprese con le agevolazioni prima casa ha un valore tra i 100mila e i 200mila euro e il 31,4% ha un valore compreso tra i 200mila e i 300mila euro, laddove oltre il 40% degli immobili acquistati da un privato con la stessa agevolazione non arriva a 6 cifre.

«Il rapporto – ha spiegato il consigliere nazionale del Notariato, Giulio Biino – fotografa un Paese con centri abitati anche molto piccoli, il cui

MERCATO IMMOBILIARE

patrimonio immobiliare, molto diffuso sul territorio, presenta un valore medio piuttosto basso: nelle compravendite tra privati quasi il 43% degli immobili ha un valore inferiore ai 100mila euro».

Mutui in calo

Nei primi sei mesi dell'anno 2020, causa lockdown, si è dato corso solo alle operazioni indifferibili e urgenti, con un calo del 17% circa dei mutui concessi rispetto al 2019 e un saldo di fine anno pari a -8 percento. Invariato il valore medio erogato (poco sopra i 170mila euro). Il 33,2% dei mutui ha avuto un valore tra 50 e 100mila, il 30,9% tra 100mila e 150mila euro. Nel 2020 anche le surroghe sono aumentate del 17,3% rispetto al 2019, anche se nel II semestre sono calate del 6,3% rispetto al primo.

MERCATO IMMOBILIARE

Prima casa, zero imposte per gli acquisti degli under 36

Angelo Busani,

Il Sole 24 ORE - Estratto da "Norme&Tributi Plus Diritto", 8 giugno 2021

La compravendita della "prima casa" e il mutuo stipulato per finanziarla sono esenti da imposizione se siano stipulati tra il 26 maggio 2021 e il 30 giugno 2022 da soggetti infra 36enni il cui Isee sia non superiore a euro 40mila annui. Lo dispone l'articolo 64, commi 6-8, del DL 73/2021.

I tributi eliminati

Nelle compravendite non imponibili a Iva la norma azzerava le imposte di registro, ipotecaria e catastale (restano l'imposta di bollo, le tasse ipotecarie e i tributi speciali catastali, per totali 320 euro). Nelle compravendite imponibili a Iva, le imposte di registro, ipotecaria e catastale dovrebbero essere azzerate (per il vero, il comma 7 non lo dice, ma lo si potrebbe desumere con una lettura combinata dei commi 6 e 7) mentre restano, anche qui, il bollo, le tasse ipotecarie e i tributi catastali (320 euro).

L'Iva deve essere pagata al venditore, ma l'acquirente matura un credito d'imposta (non rimborsabile) da spendere: per pagare imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute su atti e denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito; per pagare l'Irpef dovuta in base alla dichiarazione dei redditi da presentare successivamente alla data dell'acquisto; per compensare somme dovute a titolo di ritenute d'acconto, di contributi previdenziali o assistenziali o di premi per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro e sulle malattie professionali. Nei mutui, la norma azzerava l'imposta sostitutiva e le imposte di registro, ipotecaria e di bollo.

Il requisito dell'età

La legge, usando un gergo più commerciale che giuridico e, inoltre, difficilmente interpretabile, concede il beneficio ai «soggetti che non hanno ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è rogitato».

Pare di capire che la norma sia stata scritta (e debba leggersi) con lo scopo di applicarsi al soggetto che non abbia compiuto 36 anni nel giorno del contratto. Anche se una lettura testuale porta a ritenere che chi stipula nel 2021 deve compiere 36 anni dal 2022 in avanti e chi stipula nel 2022 li debba compiere dal 2023 in avanti. Così, se Tizio stipula in giugno 2021 e compie 36 anni nel dicembre 2021 non avrebbe l'agevolazione, mentre ce l'avrebbe chi stipula in dicembre 2021 e compie 36 anni nel gennaio 2022.

L'Isee

Il requisito dell'Isee (è quello del nucleo familiare di appartenenza) inferiore a 40mila euro è previsto nel comma 6 (compravendite non imponibili a Iva) e nel comma 8 (contratti di mutuo), mentre non è previsto nel comma 7 (compravendite imponibili a Iva): ma si tratta di una evidente imperfezione del legislatore perché il beneficio sarebbe sfruttabile anche da chi abbia un Isee milionario. L'agevolazione dovrebbe essere applicabile anche all'acquisto compiuto da due persone comprese in due diversi Isee, i quali siano individualmente di importo inferiore a 40mila euro, ma cumulativamente di importo superiore.

Assenza requisiti

Appare abbastanza ovvio che se uno degli ac-

MERCATO IMMOBILIARE

quirenti ha i requisiti e altro acquirente ne sia privo, il beneficio si applica alla sola parte di valore imponibile riferibile all'acquirente dotato dei requisiti richiesti.

Le pertinenze

La legge parla di "prime case" e non menziona le pertinenze (cantine, soffitte, autorimesse). Anche qui appare abbastanza ovvio ritenere che la sorte della pertinenza segua quella del bene principale al cui servizio la pertinenza è posta, e ciò sia per la regola generale di cui all'articolo 818 del Codice civile sia per la ragione che il beneficio prima casa agevola espressamente la compravendita delle pertinenze dell'abitazione.

Il contratto preliminare

La norma concerne «gli atti traslativi a titolo oneroso» (e, quindi, compravendite, assegnazioni a soci, permuta, dazioni in pagamento, transazioni, rendite vitalizie) ma non concerne i contratti preliminari: per questi ultimi restano dovute l'imposta di registro (3% per gli acconti e 0,50% per le caparre confirmatorie), l'imposta ipotecaria 200 euro, l'imposta di bollo (155 euro) e la tassa ipotecaria (35 euro).

Le sanzioni

Chi chiede l'agevolazione senza averne diritto subisce il recupero della tassazione ordinaria aumentata del 30%.

MERCATO IMMOBILIARE

Affitti, il Covid spinge i contratti agevolati

Cristiano Dell'Oste,
Il Sole 24 ORE - Estratto da "Quotidiano del Condominio", 7 giugno 2021

La pandemia colpisce gli affitti residenziali. Resiste, però, la formula della locazione a canone concordato. Nel 2020 i nuovi contratti registrati alle Entrate sono stati 1,29 milioni, l'8,8% in meno rispetto al 2019. Le nuove stipule di contratti agevolati «3+2», invece, sono aumentate dell'8,2 per cento. Sono dati che non dicono tutto - mancano ad esempio l'incidenza della morosità e le rinegoziazioni dei canoni - ma spiegano molto (si veda la grafica completa cliccando qui).

In tempi di crisi, **la forbice tra affitti di mercato e canoni calmierati si assottiglia**. E questo giustifica il balzo dei contratti agevolati, che offrono al locatore - quanto meno - un set di benefici fiscali: Imu con sconto statale del 25%, spesso abbinata all'aliquota comunale ridotta, e cedolare secca al 10% (solo nei Comuni ad alta tensione abitativa e colpiti da calamità).

«Siamo in una fase di flessione dei canoni, non si può incrementare il rendimento lordo, perciò si lavora sul netto - commenta **Luca Dondi, direttore generale di Nomisma** -. È anche un tentativo di salvaguardare la sostenibilità del canone - prosegue - per evitare ricadute negative sia per gli inquilini che per la proprietà».

L'anno scorso i contratti agevolati «3+2» e quelli per studenti sono stati più del 60% delle nuove registrazioni a Roma e Genova, e quasi il 45% a Palermo. Negli altri centri maggiori la quota è tra il 30 e il 40 per cento. «Il motivo è che quasi ovunque le intese territoriali sono state ben consegnate dalle associazioni dei proprietari e degli inquilini», spiega **Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia**. Fa eccezione Milano, dove le formule agevolate si fermano al 5,4%, secondo il monitoraggio dell'Osservatorio del mercato immobi-

liare (Omi) delle Entrate. D'altra parte, A Milano fino all'accordo locale del 2015 il filone agevolato era pressoché inesistente e i numeri dimostrano quanto sia difficile invertire la tendenza.

Le opzioni per la cedolare

A livello generale, comunque, **la pandemia ha solo accelerato una corsa - quella degli affitti concordati - iniziata molto prima**. E che si può misurare anche con le opzioni per la cedolare: secondo le statistiche delle Finanze, i contribuenti che scelgono la tassa piatta al 10% sono passati da 165 a 875 mila nelle dichiarazioni dei redditi del 2020. Quelli che optano per la cedolare su canoni liberi sono di più (1,86 milioni), ma sono cresciuti meno. Tra i temi posti da Confedilizia al ministro delle Infrastrutture, Enrico Giovannini, c'è anche l'estensione della cedolare al 10% in tutta Italia. «Più che altro sarebbe una semplificazione - puntualizza Spaziani Testa - perché la lista dei Comuni "calamitati" è già vastissima ed è spesso oggetto di contenzioso con gli uffici locali delle Entrate».

L'andamento dei canoni è chiaro. Come rileva tra gli altri Tecnocasa, **nel 2020 c'è stato un calo del 2,2% su base annua** e si è spezzata la curva di risalita che era iniziata nel 2015. Il risultato è che - per 100 euro di canone medio del 2010 - l'anno scorso ci si è fermati a 95,4 per i trilocali e 96,7 per i bilocali. Per Tecnocasa ha pesato soprattutto la contrazione della domanda di case da parte di lavoratori fuori sede e studenti. E c'è stato anche un leggero aumento dell'offerta causato dai locatori che hanno convertito in affitto transitorio o lungo gli appartamenti destinati all'affitto turistico.

MERCATO IMMOBILIARE

Affitti brevi

Le locazioni brevi, però, sono tutta un'altra storia. Totalmente bloccate con il *lockdown*, vedono ora la **possibilità di una ripresa con le prenotazioni per le vacanze**. Ma il loro andamento non è rilevato dalle Entrate, perché per i contratti con durata fino a 30 giorni la registrazione è facoltativa. Segnali positivi, comunque, vengono colti da Idealista, portale web che ha comunicato di aver rilevato a maggio canoni in aumento in 57 capoluoghi, stabili in 8 e calanti in 34.

«Siamo convinti che per gli affitti brevi l'impatto del Covid sia stato congiunturale: non si sa quando, ma si tornerà a una normalità - commenta Dondi -. È l'affitto di medio-lungo periodo che risentirà delle difficoltà a livello reddituale: non appena verrà meno il blocco degli sfratti, e soprattutto quello dei licenziamenti, si inaspriranno molti nodi».

Proprio sul blocco degli sfratti - ora rinnovato fino al 30 settembre o 31 dicembre in base alla data del provvedimento di rilascio - Confedilizia continua a chiedere un intervento, per distinguere tra morosità sorte prima del Covid e difficoltà legate alla pandemia. «Il blocco va a danno di tutte le locazioni - osserva Spaziani Testa - perché induce i locatori a chiedere fidejussioni e garanzie o a non affittare la casa, a tutto danno degli inquilini più deboli».

PNRR

Pnrr, in "Gazzetta" il "Fondo complementare" con la proroga del 110%

Francesco Machina Grifeo,
Il Sole24ORE, Estratto da "Norme&TributiPlus Diritto", 7 luglio 2021

È stato pubblicato sulla GU del 6 luglio 2021 n. 160, il testo del DI 6 maggio 2021, n. 59 (GU n. 108 del 7 maggio 2021), coordinato con la legge di conversione 1° luglio 2021, n. 101 recante: «Misure urgenti relative al Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza e altre misure urgenti per gli investimenti».

Si tratta del Piano nazionale per gli investimenti complementari finalizzato ad integrare con risorse nazionali gli interventi del Pnrr per complessivi 30.622,46 milioni di euro per gli anni dal 2021 al 2026.

Fra le misure adottate c'è la proroga del 110%. In particolare, per gli interventi effettuati dalle persone, per i quali alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022. Per gli interventi effettuati dai condomini, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022. Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera c), per i quali alla data del 30 giugno 2023 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023. Inoltre 132,9 milioni di euro nei capitoli dello stato di previsione del Ministero della giustizia sono destinati alla costruzione e miglioramento di padiglioni e spazi per strutture penitenziarie per adulti e minori: 2,5 milioni di euro per l'anno 2022, 19 milioni di euro per l'anno 2023, 41,5 milioni di euro per l'anno 2024, 57 milioni di euro per l'anno 2025 e 12,9 milioni di euro per l'anno 2026.

Sono previsti poi 1.750 milioni di euro per la di-

gitalizzazione. Per "Servizi digitali e cittadinanza digitale" la norma mette a disposizione 50 milioni di euro per l'anno 2021, 100 milioni di euro per ciascuno degli anni 2022 e 2023, 50 milioni di euro per l'anno 2024, 40 milioni di euro per l'anno 2025 e 10 milioni di euro per l'anno 2026. Per "Servizi digitali e competenze digitali": 0,73 milioni di euro per l'anno 2021, 46,81 milioni di euro per l'anno 2022, 26,77 milioni di euro per l'anno 2023, 29,24 milioni di euro per l'anno 2024, 94,69 milioni di euro per l'anno 2025 e 51,76 milioni di euro per l'anno 2026. Per "Tecnologie satellitari ed economia spaziale": 65,98 milioni di euro per l'anno 2022, 136,09 milioni di euro per l'anno 2023, 202,06 milioni di euro per l'anno 2024, 218,56 milioni di euro per l'anno 2025 e 177,31 milioni di euro per l'anno 2026. Infine, per "Ecosistemi per l'innovazione al Sud in contesti urbani marginalizzati": 70 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2022 al 2026.

Mobilità. Previsti 9.760 milioni di euro per gli anni dal 2021 al 2026 riferiti ai seguenti programmi e interventi: rinnovo delle flotte di bus, treni e navi verdi - Bus; rafforzamento delle linee ferroviarie regionali; Rinnovo del materiale rotabile e infrastrutture per il trasporto ferroviario delle merci.

Strade sicure - Messa in sicurezza e implementazione di un sistema di monitoraggio dinamico per il controllo da remoto di ponti, viadotti e tunnel.

Cultura - 1.455,24 milioni di euro per Piano di investimenti strategici su siti del patrimonio culturale, edifici e aree naturali.

Biodiversità: 2.387,41 milioni di euro

Al Ministero dello Sviluppo economico vanno 6.880 milioni di euro: per «Polis», "Case dei servizi di cittadinanza digitale e "Transizione 4.0".

PIÙ VICINI ALL'ASSOCIAZIONE
PIÙ IMPORTANTI NELLA SOCIETÀ



Iscriviti o rinnova la tua adesione all'ASPPI



Newsletter realizzata da 24 ORE Professionale in collaborazione con ASPPI

Proprietario ed Editore: Il Sole 24 Ore S.p.A.

Sede legale e amministrazione: viale Sarca 223 - 20126 Milano

Redazione: 24 ORE Professionale

© 2021 Il Sole 24 ORE S.p.a.

Tutti i diritti riservati.

È vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento.

I testi e l'elaborazione dei testi, anche se curati con scrupolosa attenzione, non possono comportare specifiche responsabilità per involontari errori e inesattezze.