

**IL PUNTO
DELLA
SETTIMANA**

**13-17 MAGGIO
FLASH FISCALE**

SOMMARIO

LA NORMATIVA	3
LA PRASSI.....	5
LE SENTENZE.....	9

LA NORMATIVA

DL 39/2024 CD. TAGLIA CREDITI : LA MODIFICHE DELLA PRIMA LETTURA

Il decreto legge 39/2024 cd. “*Taglia crediti*” è stato approvato in prima lettura dal Senato, nel testo che è stato modificato dalla Commissione Finanze.

Non cambia l’impianto generale del decreto che, salvo alcuni interventi da Superbonus effettuati nelle aree del Cratere, **elimina l’esercizio delle opzioni per la cessione del credito e per lo sconto in fattura** riconosciuto dal DL 11/2023 a determinate le categorie di soggetti¹ **ad eccezione dei soli lavori già autorizzati al 30 marzo 2024 e pone ulteriori condizioni ai condomini e “mini condomini”** con CILAS e delibera assembleare presentate prima del 17 febbraio 2023.

Resta confermato, infatti, che questi ultimi non potranno accedere alla cessione del credito e allo sconto in fattura, sia in caso di Superbonus e di bonus “ordinari” se, al 30 marzo 2024, non hanno sostenuto alcuna spesa documentata da fattura per lavori effettuati.

Per una panoramica completa delle misure introdotte dal DL 39/2024 si rinvia al Dossier Ance di prossima pubblicazione. Di seguito, invece, si riepilogano le modifiche introdotte in prima lettura.

Le principali modifiche apportate al testo del decreto, nel corso della prima lettura, riguardano l’introduzione di una previsione volta a stabilire che **le detrazioni relative a spese sostenute nel 2024 relative al Superbonus, Bonus barriere architettoniche e Sismabonus** (compreso il Sismabonus acquisti) sono **ripartite in 10 quote annuali**, anziché in 4/5 come oggi previsto. Tuttavia, **l’obbligo non riguarda l’utilizzo dei crediti d’imposta** derivanti da cessione o da sconto in fattura.

Inoltre, dall’entrata in vigore della legge di conversione, **viene eliminata la possibilità di cedere le quote residue di detrazione non fruita in dichiarazione dei redditi.**

Vengono, inoltre, introdotte **misure per le banche** intermediari finanziari e imprese di assicurazione, che hanno acquistato i crediti d’imposta ad un corrispettivo inferiore al 75% dell’importo delle corrispondenti detrazioni, e viene previsto, **per essi, l’obbligo di ripartizione in 6 anni delle quote utilizzabili dal 2025 crediti d’imposta da Superbonus, Bonus barriere architettoniche e al Sismabonus, compreso il Sismabonus acquisti, le cui comunicazioni sono state trasmesse all’Agenzia delle Entrate a partire dal 1° maggio 2022.**

Dal 1° gennaio 2025, inoltre, le **banche, gli intermediari finanziari e le imprese di assicurazioni non potranno più compensare i crediti d’imposta da bonus fiscali** con i contributi previdenziali e i premi per l’assicurazione contro gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali.

¹ ONLUS, le APS, gli OdV, gli IACP, le cooperative, e gli interventi eseguiti nelle zone interessate da eventi sismici, soggetti interessati ad interventi agevolati con Bonus Barriere

Per quanto riguarda, poi, le **zone terremotate**, viene previsto che **per le aree del cratere** (Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria sisma 6 aprile 2009 e 24 agosto 2016) **è possibile optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura relativamente a interventi per i quali le istanze o le dichiarazioni siano state presentate dal 30 marzo 2024**, utilizzando il **Fondo di 400 mln per il 2024**, di cui 70 mln per il sisma del 6 aprile 2009.

Restano **escluse le opzioni** nei casi in cui i beneficiari abbiano **rinunciato al contributo pubblico per la ricostruzione per usufruire della maggiorazione del 50% dei limiti di spesa agevolati con il Superbonus**.

Mentre **per tutte le zone colpite dal sisma a far data dal 1° aprile 2009 incluse le zone del cratere**: è possibile **optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura** relativamente a interventi per i quali, **entro il 30 marzo 2024, risulti presentata la CILAS** e, per i condomini, adottata la delibera dei lavori (o istanza per il titolo abilitativo in caso di demolizione e ricostruzione) o sia stata presentata l'istanza per la **concessione dei contributi**.

Vengono, poi, **introdotti due Fondi**:

- uno di **35 milioni di euro per il 2025**, finalizzato a riconoscere un **contributo** a favore dei soggetti che sostengono **spese per interventi da Superbonus** (sia energetici che antisismici) **su immobili danneggiati da eventi sismici** sisma verificatesi dal 1° aprile 2009, **fuori dal Cratere**;
- l'altro di **100 milioni di euro per il 2025**, finalizzato a riconoscere un contributo a favore delle **Onlus, OdV, e APS** per l'esecuzione di interventi di riqualificazione energetica e strutturale realizzati su immobili iscritti nello stato patrimoniale ed utilizzati direttamente per lo svolgimento dell'attività degli stessi.

Viene, inoltre, introdotto il **dovere**, per i **Comuni**, di **segnalare** alla Guardia di Finanza e all'Agenzia delle Entrate la **totale o parziale inesistenza di interventi di riqualificazione energetica ed antisismica rientranti nel Superbonus o negli altri bonus ordinari "cedibili"** della quale siano venuti a conoscenza nell'ambito dei controlli effettuati. A questi Comuni viene riconosciuta una quota pari al 50% delle maggiori somme riscosse a titolo definitivo relative a tributi statali ed alle connesse sanzioni.

Nell'ambito delle disposizioni finanziarie viene prevista **la riduzione temporanea della detrazione per le ristrutturazioni edilizie** di cui all'art. 16-bis del DPR 917/1986 che, **per le spese sostenute dal 1° gennaio 2028 al 31 dicembre 2033, opererà nella misura del 30% e non nella misura del 36%**. Tale ultima aliquota dovrebbe rientrare in vigore dal 1° gennaio 2025, una volta scaduta l'aliquota potenziata del 50%.

LA PRASSI

RISPOSTA 102/2024: L'ATTO DI ASSEGNAZIONE GRATUITA DELL'ALLOGGIO È TITOLO IDONEO AI FINI DELLE DETRAZIONI PER GLI INTERVENTI EDILIZI

Anche il **detentore a titolo gratuito dell'alloggio** può fruire delle detrazioni per gli interventi edilizi eseguiti sull'immobile, di cui all'articolo 16–bis del decreto del presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR).

È questo il chiarimento fornito dall'Agenzia delle Entrate con la Risposta n. 102 del 13 maggio 2024 a un'istanza avente ad oggetto l'accesso al bonus ristrutturazioni edilizie e al bonus mobili da parte di un contribuente non proprietario dell'immobile da ristrutturare e arredare.

Nel caso di specie, il militare istante detiene l'immobile a titolo gratuito a seguito di assegnazione tramite una determina sottoscritta dal Comandante e regolarmente protocollata presso il Comando.

L'Amministrazione finanziaria, ripercorrendo il quadro normativo di riferimento, ricorda che la detrazione spetta a condizione che il soggetto:

- sia in possesso dell'autorizzazione ai lavori da parte del proprietario;
- sia il detentore dell'immobile per effetto di un atto regolarmente registrato al momento di avvio dei lavori e in essere al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione.

Con focus su tale secondo aspetto, le Entrate chiariscono che la mancanza di un vero e proprio contratto di locazione non è causa ostativa all'accesso al beneficio. Tale **condizione** risulta, infatti, **soddisfatta** non solo quando il contribuente abbia sottoscritto un contratto di comodato d'uso o di locazione regolarmente registrato, ma **anche nelle ipotesi in cui disponga dell'immobile in forza di un diverso titolo (che risulti da un documento con data certa) purché idoneo ad assicurargliene la disponibilità giuridica e materiale.**

Con riferimento specifico al caso oggetto dell'interpello, **l'atto di assegnazione gratuita dell'alloggio con determina costituisce titolo idoneo di detenzione dell'unità immobiliare, in quanto ne assicura la disponibilità giuridica e materiale.** Pertanto, l'istante potrà fruire, per le spese sostenute, della detrazione di cui al citato articolo 16-bis nonché, sussistendone tutti i requisiti, della detrazione per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di interventi di recupero edilizio.

Bonus Ristrutturazioni ex articolo 16-bis del Dpr 917/86			
Cos'è	A chi spetta	A quali condizioni	Per quali lavori
<p>L'agevolazione consiste nella possibilità di detrarre dall'IRPEF parte dei costi sostenuti per ristrutturare le abitazioni.</p> <p>La detrazione, sino al 31.12.24, si applica nella misura potenziata del 50% su un limite massimo di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare.</p> <p>A regime, l'aliquota dovrebbe tornare al 36% delle spese sostenute, fino a un ammontare complessivo non superiore a 48.000 euro².</p> <p>La detrazione è riconosciuta anche per chi acquista immobili a uso abitativo facenti parte di edifici interamente ristrutturati da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che entro 18 mesi dal termine dei lavori vendono o assegnano l'immobile.</p> <p>La detrazione è ripartita in 10 quote annuali di pari importo.</p>	<p>Possono beneficiare dell'agevolazione tutti i contribuenti soggetti a IRPEF, tra cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> – il proprietario o il nudo proprietario; – il titolare di un diritto reale di godimento; – l'inquilino o il comodatario; – i soci di cooperative a proprietà divisa e indivisa; – gli imprenditori individuali, per gli immobili che non rientrano fra i beni strumentali o i beni merce; – società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice. 	<p>Per beneficiare della detrazione è necessario che il contribuente:</p> <ul style="list-style-type: none"> – possieda o detenga l'immobile oggetto degli interventi sulla base di un titolo idoneo – sostenga le spese di ristrutturazione pagate con bonifico bancario "parlante" 	<p>Sono agevolati gli interventi di:</p> <ul style="list-style-type: none"> – manutenzione ordinaria, effettuati sulle parti comuni degli immobili abitativi; – manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia effettuati su abitazioni di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze, nonché sulle parti comuni degli stessi.

² Cfr. le modifiche apportate a questa detrazione dal DL 39/2024 che, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2028 al 31 dicembre 2033, prevede la temporanea riduzione dell'aliquota di detrazione dal 36% al 30%.

RISPOSTA 103/2024: SUPERBONUS E SCONTO INTEGRALE IN FATTURA: È LA DATA DI EMISSIONE DELLA FATTURA CHE DETERMINA LA MISURA DELL'AGEVOLAZIONE

In caso di lavori agevolati con il Superbonus, pagati integralmente con sconto in fattura, per definire il momento di sostenimento delle spese, occorre fare riferimento alla data indicata nella fattura. Ciò vale sia nel caso di trasmissione contestuale della fattura al sistema di interscambio, sia nel caso di trasmissione successiva, purché vengano rispettati i 12 giorni dall'effettuazione dell'operazione³ richiesti a norma di legge. Lo stesso principio vale, sempre in caso di Superbonus pagato con sconto in fattura "integrale", anche se la fattura, scartata dallo SDI per mancato superamento dei controlli, venga nuovamente inviata nei 5 giorni previsti⁴.

Questo comporta che nei lavori a cavallo d'anno la fattura con sconto, datata 31 dicembre 2023, scartata dal Sistema di interscambio e correttamente re-inviata, nei primi giorni del 2024, si considera emessa nel 2023 con possibilità di applicazione dell'aliquota vigente al 2023, nel caso di specie pari al 110%.

È quanto chiarito con la **Risposta n. 103/2024** in cui l'Agenzia delle Entrate ha ribadito che per le persone fisiche in applicazione del criterio di cassa, **le spese relative ai lavori agevolati si intendono sostenute alla data del pagamento che, in caso di sconto in fattura "integrale" dove non è previsto alcun versamento di denaro, coincide con la data della fattura** indicata nel campo *Data* della sezione *Dati Generali* del file della fattura elettronica.

Questa posizione supera quanto affermato dalla stessa Agenzia delle Entrate lo scorso anno in un incontro con la stampa specializzata (**Telefisco 2023**) laddove era stato precisato che, in caso di sconto "integrale" per interventi da Superbonus al 110%, la data di emissione della fattura, e quindi di sostenimento della spesa, avrebbe dovuto coincidere con quella di trasmissione allo SDI.

LEGGE DI BILANCIO 2024: NOVITÀ IN TEMA DI LOCAZIONI BREVI E ISTRUZIONI OPERATIVE

La legge n. 213/2023 (Legge di bilancio 2024) è intervenuta sulla disciplina fiscale delle locazioni brevi di cui all'articolo 4 del DL 50/2017.

Come noto, la locazione breve consente di applicare il regime sostitutivo di tassazione di c.d. cedolare secca. Una delle principali modifiche apportate dal Legislatore ha riguardato proprio l'aliquota dell'imposta sostitutiva applicabile ai redditi derivanti proprio dai contratti di locazione breve.

In particolare, si è definito l'innalzamento dell'aliquota al 26%, in luogo della previgente misura del 21%. Viene, però, riconosciuta al locatore la facoltà di continuare a usufruire dell'aliquota ridotta del 21% relativamente a una sola unità immobiliare per ciascun periodo d'imposta, a scelta del contribuente.

Nella CM 10/E/2024 - nell'esaminare le novità in materia di locazioni brevi introdotte dalla legge di bilancio 2024 - l'Agenzia delle Entrate chiarisce che il passaggio dell'aliquota della cedolare secca sulle locazioni brevi dal 21% al 26% non è ancorato alla data di stipula del contratto, ma al periodo di imputazione del canone.

3 Cfr. Art. 21, co. 4, DPR 633/1972.

4 Cfr. CM13/E/2018.

Considerato, infatti, che **la norma è entrata in vigore il 1° gennaio 2024 e che non è stata prevista una decorrenza particolare per la disposizione, la nuova aliquota del 26% trova applicazione ai redditi maturati a partire da tale momento, a prescindere dalla data di stipula dei contratti di locazione** e dalla percezione dei canoni.

Si coglie l'occasione per ricordare le principali caratteristiche dei contratti qualificabili come di "locazione breve":

1. durata non superiore a 30 giorni
2. stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa
3. aventi ad oggetto fabbricati abitativi

LE SENTENZE

CASS. CIV., SEZ. UNITE, SENT. 14-05-2024, N. 13162

Riconosciuto anche il diritto al rimborso dell'IVA assolta su opere di ristrutturazione e manutenzione realizzate su beni di proprietà di terzi che il contribuente detiene in godimento.

Se, da un lato, era ormai pacifico il diritto alla detrazione dell'IVA assolta in relazione a interventi eseguiti su immobili di terzi, dall'altro, sulla possibilità di chiedere a rimborso l'IVA detraibile, si era formato un duplice orientamento, ora risolto in senso positivo dalle Sezioni Unite.

“L'esercente attività d'impresa o professionale ha diritto al rimborso dell'IVA per i lavori di ristrutturazione o manutenzione di immobili dei quali non è proprietario, ma che detiene in virtù di un diritto personale di godimento, purché sia presente un nesso di strumentalità tra tali beni e l'attività svolta”.

Questo il principio di diritto sancito dalle Sezioni Unite con la sentenza n. 13162 dello scorso 14 maggio, con cui si aderisce all'interpretazione più “unionalmente orientata” dell'art. 183 della direttiva 2006/112/Ce⁵, secondo cui vi è una totale **equivalenza dei presupposti per detrazione e rimborso**, in quanto entrambi volti a garantire il principio di neutralità dell'IVA.

In sostanza, gli Stati membri possono solamente definire le modalità di rimborso dell'imposta ma non incidere sulle condizioni sostanziali di tale diritto.

Viene così rigettato il filone che – sulla base di un'interpretazione letterale dell'art. 30, comma 2, lett. c), del DPR 633/72⁶ - negava il diritto al rimborso per interventi realizzati su beni acquisiti secondo un titolo diverso dal diritto di proprietà e per i beni non iscrivibili in bilancio tra le immobilizzazioni.

“Acquisto ... di beni ammortizzabili” – chiariscono le Sezioni Unite – deve essere inteso come la necessità - ai fini del rimborso – che il contribuente abbia la disponibilità di tali beni in forza di un titolo giuridico che ne garantisca il possesso o la detenzione per un periodo di tempo apprezzabilmente lungo.

Non si può, dunque, far discendere dall'uso del termine “acquisto” la rilevanza del solo diritto di proprietà né si può interpretare strettamente il concetto di “bene ammortizzabile” in base alle

⁵ “Qualora, per un periodo d'imposta, l'importo delle detrazioni superi quello dell'IVA dovuta, gli Stati membri possono far riportare l'eccedenza al periodo successivo, o procedere al rimborso secondo modalità da essi stabilite”.

⁶ “Il contribuente può chiedere in tutto o in parte il rimborso dell'eccedenza detraibile, se di importo superiore a lire cinque milioni, all'atto della presentazione della dichiarazione:

...

c) limitatamente all'imposta relativa all'acquisto o all'importazione di beni ammortizzabili, nonché di beni e servizi per studi e ricerche”.

norme in materia di imposte dirette e alle disposizioni sul bilancio contenute nel codice civile. Occorre, difatti, considerare il diverso contesto giuridico (unionale) entro cui si colloca l'IVA.

In definitiva, ponendo tali principi, viene riconosciuto il diritto al rimborso anche per interventi su beni detenuti in forza di un titolo diverso dalla proprietà (come nel caso di un contratto di locazione o comodato).

Rimane in ogni caso la necessaria ulteriore condizione che il bene sia strumentale all'esercizio dell'impresa (in quanto presupposto generale della detraibilità IVA ex art. 19 comma 1 del DPR 633/72).