

# RACCOLTA CASI DI CASA 2014



## Indice degli argomenti

AGEVOLAZIONI FISCALI .....	2
CATASTO .....	8
CONTRATTI .....	8
DICHIARAZIONE DEI REDDITI .....	8
IMPOSTA DI REGISTRO .....	9
IMU .....	9
IVA .....	10
LIMITI E DISTANZE .....	12
PROBLEMATICHE BANCARIE .....	12
SUCCESSIONI .....	12
TARI .....	12
TASI .....	14

## Sommario

AGEVOLAZIONI FISCALI .....	17
DOMANDA 1- Si intenderebbe provvedere alla realizzazione in economia di un fabbricato residenziale avente le caratteristiche oggettive di "prima casa". Quali sono le opere relative alla costruzione che possono godere dell'applicazione dell'aliquota IVA al 4%? .....	17
DOMANDA 2 - Il coniuge convivente ha diritto ad usufruire delle detrazioni derivanti da interventi di manutenzione ordinaria su parti comuni? .....	17
DOMANDA 3 - Il contribuente che vive in un alloggio non di sua proprietà, ma in affitto, può godere delle agevolazioni IRPEF previste per gli interventi di recupero del patrimonio immobiliare?.....	18
DOMANDA 4 - Se successivamente all'acquisto di un immobile con le caratteristiche oggettive di "prima casa" il contribuente che ha goduto delle agevolazioni dovesse locare l'abitazione così acquistata, perderebbe le agevolazioni dovendo integrare la tassazione agevolata usufruita all'atto dell'acquisto oppure no? .....	19

- DOMANDA 5 - Una persona fisica (marito in regime di separazione legale dei beni) è proprietario al 100% di un'abitazione (A/2 + C/6) che ha acquistato usufruendo delle agevolazioni prima casa. Inoltre è proprietario nello stesso comune, avendole ricevute per donazione, di quote di altri fabbricati (A/3 + A/3 + C/6 + C/6) e del 100% di un'area fabbricabile, anch'essa sita nel medesimo Comune, su cui intende edificare la futura abitazione principale. Per la costruzione della nuova casa richiederà l'applicazione delle agevolazioni prima casa. Potrebbe vendere l'abitazione oggi residenza familiare e di proprietà esclusiva alla moglie, che non possiede alcun immobile, usufruendo delle agevolazioni "prima casa"? .....20
- DOMANDA 6 - Un contribuente ha in programma l'esecuzione di un intervento, consistente nella sostituzione dell'impianto termico centralizzato relativo a due unità immobiliari con stesso proprietario ma con subalterni differenti. Il nuovo generatore che dovrà essere installato è a condensazione (più valvole termostatiche) e deve servire entrambi gli alloggi. Il contribuente sarà tenuto ad espletare due pratiche ENEA distinte oppure una unica? .....21
- DOMANDA 7 - È possibile usufruire delle agevolazioni fiscali relative ai fabbricati urbani anche in riferimento a quelli rurali?.....21
- DOMANDA 8 - Nel caso in cui un contribuente sia l'unico proprietario di un immobile residenziale composto di un solo appartamento ma dotato di due pertinenze, può considerare una detrazione autonoma per le parti comuni? .....23
- DOMANDA 9 - Quali sono i soggetti e quali sono i lavori per i quali è possibile usufruire del beneficio della detrazione fiscale del 50% sull'acquisto dei mobili e dei grandi elettrodomestici? .....23
- DOMANDA 10 - Nel caso in cui la realizzazione di un intervento di recupero, per il quale si fruisce della detrazione IRPEF del 50%, comporti un ampliamento della volumetria preesistente, quali sono i limiti di spesa agevolabili?.....24
- DOMANDA 11 - Un contribuente ha ricevuto in eredità una parte dell'abitazione di famiglia nella quale, però, ai sensi dell'articolo 540 Cod. civ, vive la madre. Data la situazione, è possibile usufruire delle agevolazioni previste per i lavori di ristrutturazione anche se fiscalmente l'immobile è imputato alla madre? .....25
- DOMANDA 12 - È possibile utilizzare l'agevolazione IRPEF per gli interventi di recupero edilizio fino alla capienza massima di 96.000 euro ripartendo i costi su più di un immobile? E se la risposta è affermativa, sarà necessario rispettare una proporzione particolare nel ripartire il costo dell'intervento?.....26
- DOMANDA 13 - Un contribuente pone il seguente quesito in merito alla detraibilità delle spese sostenute per l'acquisto di mobili. "Sto ristrutturando la mia abitazione in cui ho anche la residenza anagrafica. Ho la possibilità di usufruire del "bonus arredi" per l'acquisto di mobili effettuato all'estero? Il relativo pagamento avrà luogo tramite l'utilizzo di una carta di credito". 27
- DOMANDA 14 - È possibile usufruire della possibilità di detrarre il 50% del costo d'acquisto di una cantina e di un posto auto di pertinenza dell'appartamento di residenza in ristrutturazione? .....28

- DOMANDA 15 - Quali sono le modalità, in caso di controlli da parte degli Uffici, con cui provare la natura degli interventi di recupero edilizio realizzati su immobili a prevalente utilizzo residenziale, se per questi non è prevista la richiesta di alcuna autorizzazione e/o la notifica di una comunicazione al Comune? .....28
- DOMANDA 16 - Nel caso in cui venga costruito in proprio un immobile abitativo ed un posto auto ad esso pertinenziale, sarà possibile detrarre, nella misura del 50%, le spese di costruzione del box? .....29
- DOMANDA 17 - Un contribuente vuole procedere all'acquisto di un posto auto da rendere pertinenziale alla propria residenza. Tuttavia il box non è ubicato nello stesso fabbricato ove si trova l'unità immobiliare residenziale. Quali sono i criteri da rispettare in materia di pertinenzialità per poter usufruire dell'applicazione delle agevolazioni "prima casa"?.....30
- DOMANDA 18 - In caso di risoluzione del contratto di locazione immobiliare, le quote di detrazione relative alle spese sostenute dal conduttore per interventi di ristrutturazione non ancora fruite possono essere fatte valere da chi subentra nel successivo contratto di locazione? .....31
- DOMANDA 19 - Vorrei ristrutturare la casa dei miei genitori, di cui uno invalido, ma vorrei anche recuperare il 50% sulla ristrutturazione. Naturalmente non posso portarci la mia residenza né tanto meno viverci normalmente. Come fare? Stipulare un contratto di comodato d'uso sarebbe possibile a mio favore? Oppure acquistare la nuda proprietà lasciando i miei genitori usufruttuari? .....32
- DOMANDA 20 - Nel caso di comparsa di macchie di umidità nella stanza da bagno, risolubili con il rifacimento dell'intonaco è possibile godere del bonus fiscale previsto per gli interventi di recupero edilizio? .....36
- DOMANDA 21 - Nel caso in cui si acquisti la propria abitazione principale, avendo tuttavia residenza in un comune diverso da quello in cui si trova l'immobile, per poter fruire delle agevolazioni connesse all'Iva e alle imposte ipotecarie e catastali entro quali termini va spostata la residenza presso il nuovo immobile acquistato? .....37
- DOMANDA 22 - Nel 2006 è stato eseguito un intervento di manutenzione straordinaria sulla mia abitazione per il quale ho usufruito dell'agevolazione del 41%, con applicazione dell'aliquota IVA del 20%, e superando la somma di 48.000. Ora vorrei eseguire dei lavori di isolamento termico "cappotto esterno". Sarebbe possibile beneficiare dell'agevolazione del 65% fino alla concorrenza massima di 60.000 euro? .....38
- DOMANDA 23 - Ho sottoscritto un compromesso per l'acquisto di un immobile residenziale che costituirà la mia residenza principale. Le caratteristiche oggettive dell'immobile consentirebbero di fruire delle agevolazioni "prima casa". In sede di rogito sorgono tuttavia perplessità in quanto l'immobile compravenduto risulta essere ubicato in un'area destinata dal PRG alla realizzazione di immobili classificati di lusso. Come devo comportarmi? .....40
- DOMANDA 24 - Mia figlia, a carico, risiede in un appartamento diverso dal mio, con un contratto di locazione (Legge n. 431) intestato a lei. Il canone lo verso io. Posso fruire della detrazione per

gli inquilini?.....	41
DOMANDA 25 - Le spese per il recupero di un immobile sono state sostenute mediante un finanziamento erogato da un Istituto bancario, e non con risorse proprie, è possibile operare la detrazione del 50% ai fini IRPEF?.....	41
DOMANDA 26 - Devo acquistare un box che sarà intestato anche a mia moglie (cui non è cointestata la residenza), possiamo godere entrambi della detrazione?.....	42
DOMANDA 27 - Sono in procinto di ristrutturare la mia casa, vorrei anche cambiare i pavimenti e gli infissi, e vorrei installare dei pannelli solari, posso usufruire sia del 50% sia del 65%? Ho dei limiti per richiedere le agevolazioni fiscali? .....	43
DOMANDA 28 - Vorrei installare dei pannelli solari posso usufruire di agevolazioni fiscali? Se sì cosa devo fare per ottenerle?.....	44
DOMANDA 29 - Sostituirò la mia vecchia caldaia con una nuova a condensazione, quale procedura devo seguire per fruire della detrazione ai fini IRPEF del 65% per le spese sostenute? .....	46
DOMANDA 30 - Ho sbagliato un bonifico bancario barrando (nel modulo predisposto dalla banca) erroneamente "interventi per risparmio energetico ai sensi dell'articolo 4 D.L. 201/2011", al posto di barrare la causale relativa alla ristrutturazione edilizia. Posso perdere la detrazione? ..	47
DOMANDA 31 - Nel 2013 ho eseguito dei lavori di ristrutturazione edilizia nella mia abitazione, successivamente al 6 giugno ho acquistato mobili ed elettrodomestici per cui ho usufruito della detrazione del 50%; quest'anno vorrei acquistare altri elettrodomestici, posso godere anche per questi ultimi dell'agevolazione? .....	48
DOMANDA 32 - Ho acquistato un immobile soggetto a ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione da un'impresa. Sono state presentate due comunicazioni di fine lavori parziali, una in data 23 ottobre 2007 relativa ad altre unità immobiliari e beni comuni e l'altra in data 15 luglio 2008 relativa al termine dei lavori dell'appartamento. L'impresa ristrutturatrice presenterà denunce di variazione al catasto perché ci sono ancora unità da ultimare. Ho diritto alla detrazione del 50% sul 25% del prezzo dell'immobile?.....	50
DOMANDA 33 - Sto vendendo la mia casa su cui ho fatto dei lavori di ristrutturazione nel 2010, posso continuare a godere delle detrazioni anche dopo la vendita? .....	51
DOMANDA 34 - Sto eseguendo dei lavori di recupero e ristrutturazione edilizia nella mia casa indipendente. Nella stanza adibita a ripostiglio devo sostituire il rivestimento e un lavatoio a pozzetto, quest'ultimo può rientrare nell'ambito della detrazione ai fini IRPEF del 50% .....	52
DOMANDA 35 - Ho potuto godere della detrazione del 50% per la realizzazione di un box pertinenziale, posso godere del "bonus mobili"? .....	54
DOMANDA 36 - Se acquisto nel 2014 un'abitazione interamente ristrutturata da un'impresa posso usufruire delle agevolazioni fiscali? .....	55

- DOMANDA 37 - Un contribuente, che risiede in un immobile per il quale ha già usufruito delle agevolazioni di cui al n. 21, Tabella A, Parte II, allegata al D.P.R. 633/1972, ne ha stipulato il compromesso di vendita iniziando su di un terreno di sua proprietà la realizzazione di una villa concordando pagamenti a stato avanzamento lavori. L'attuale prima casa sarà rogitata al termine dei lavori di quella casa. Qual'è l'aliquota IVA a cui devono essere fatturati i SAL? Al 4% o al 10% ? .....57
- DOMANDA 38 - Per la realizzazione, su terreno di proprietà, di un immobile con le caratteristiche oggettive di prima casa si è usufruito dell'aliquota IVA al 4%. Per quanto riguarda le fatture relative a lavori eseguiti dopo la comunicazione fine lavori è possibile continuare ad usufruire di tale agevolazione? In caso contrario, quale aliquota deve essere applicata? .....57
- DOMANDA 39 - Nel caso in cui si voglia sostituire, per mia maggiore sicurezza del contribuente ultra-sessantacinquenne, la vasca da bagno con un box doccia, sarebbe possibile fruire della detrazione del 50% di cui all'articolo 16-bis TUIR? Se si, quale documentazione è necessario prevedere? .....59
- DOMANDA 40 - Nel caso in cui il contribuente, proprietario di prima casa, che in sede di acquisto ha goduto delle previste agevolazioni, debba trasferirsi per motivi di lavoro in altra città, può locarla a terzi senza perdere le citate agevolazioni? .....60
- DOMANDA 41 - Lo scorso anno ho ristrutturato il bagno di casa, vorrei ora comprare alcuni mobili ed elettrodomestici posso godere del bonus "mobili"? .....60
- DOMANDA 42 - Vorrei aggiungere ai vecchi infissi della mia casa delle finestre in pvc con doppi vetri per diminuire il rumore esterno. Ho diritto alla detrazione del 65% o a quella del 50%? ....62
- DOMANDA 43 - Ho comprato una stufa a pellet che non richiede posa in opera, posso usufruire di qualche agevolazione legata al risparmio energetico? .....63
- DOMANDA 44 - Devo acquistare dei controtelai per delle porte scorrevoli, per la mia prima casa, posso godere di un'aliquota agevolata? .....64
- DOMANDA 45 - Abito in un condominio, con riscaldamento centralizzato, gli infissi dell'appartamento sono vecchi e da sostituire, così come la porta d'ingresso. Posso usufruire della detrazione del 65%? .....65
- DOMANDA 46 - Voglio fare dei lavori di manutenzione straordinaria, su una casa di mia proprietà che utilizzo esclusivamente nei mesi estivi, posso usufruire delle agevolazioni IRPEF?.....66
- DOMANDA 47 - La mia casa è stata costruita 40 anni fa in legno, ora abbiamo dei problemi con il tetto e altro. Vorrei, attraverso una demolizione e una ricostruzione identica a quella attuale, avere la mia nuova casa in legno con classe energetica A. Potrei usufruire delle agevolazioni del 65%? .....67
- DOMANDA 48 - Ho fatto domanda per accedere ai contributi a fondo perduto della mia regione per lavori di risparmio energetico sulle abitazioni, in questo caso posso godere anche delle

agevolazioni IRPEF del 65%?.....68

DOMANDA 49 - Ho donato a mio figlio un appartamento, non ho avuto l'accortezza di far precisare nell'atto che le detrazioni IRPEF, conseguenti alle spese di ristrutturazione edilizia precedentemente sostenute, sarebbero dovute rimanere a me, perché mio figlio non ha reddito. Posso andare dal notaio e fare un atto integrativo o una rettifica all'atto originario per non perdere l'agevolazione? .....69

DOMANDA 50 - Sto effettuando dei lavori di ristrutturazione su un immobile di mia proprietà, nel quale risiedo, sino a prima dell'avvio dei lavori. Attualmente è iscritto a catasto come "in corso di costruzione", a causa del progetto che modifica la struttura dell'appartamento. È possibile usufruire delle agevolazioni IRPEF per il risparmio energetico al 65% o devo portare tutto al 50%? .....70

DOMANDA 51 - Ho intenzione di sostituire la caldaia passando da una a condensazione ad una a biomassa (pellet), non sono previsti lavori di edilizia. Tra la documentazione per usufruire dell'agevolazione del 65% è necessario l'ACE e nella denuncia di inizio attività è necessario inserire qualche elaborato oltre alle planimetrie? Quanto può costare la pratica completa per accedere alla detrazione? .....71

DOMANDA 52 - Io e mia moglie abbiamo acquistato in comproprietà un immobile ristrutturato, mia moglie è a mio carico, non ha possibilità di godere delle detrazioni non avendo capienza IRPEF, posso godere io dell'intera detrazione? .....73

DOMANDA 53 - In caso di interventi sull'involucro degli edifici per il miglioramento termico (infissi, finestre, il cosiddetto "incappucciamento", detrazione massima 60.000 euro) è condizione necessaria, come sostiene l'Agenzia nella sua guida, che l'edificio oggetto delle opere sia dotato di impianti di riscaldamento preesistenti alla data di inizio dei lavori? .....73

DOMANDA 54 - Vorrei eseguire degli interventi di recupero del sottotetto di mia proprietà al fine di renderlo abitabile, posso godere delle agevolazioni fiscali del 50%?.....74

DOMANDA 55 - Ho realizzato direttamente i lavori di riqualificazione energetica del mio appartamento, ho acquistato direttamente con regolare fattura il materiale, posso usufruire della detrazione? .....76

DOMANDA 56 - Avendo sostenuto delle spese sia per recupero edilizio sia per riqualificazione energetica nel 2009, quest'anno vorrei sostituire anche gli infissi, posso beneficiare del 65%? .76

DOMANDA 57 - Mia moglie, proprietaria dell'appartamento in cui viviamo, è a mio carico, non avendo capienza IRPEF non può usufruire delle agevolazioni per i lavori di manutenzione sulle parti comuni che abbiamo effettuato, posso portare io in detrazione le spese sostenute?....77

DOMANDA 58 - Un contribuente pone il seguente quesito: "Devo trasferirmi per motivi di lavoro in una città diversa da quella in cui risiedo abitualmente. Per i primi tempi, in attesa di procedere alla cessione del mio immobile, abiterò in affitto e la pigione richiesta è piuttosto elevata. Esistono agevolazioni per facilitare chi si trova in questa situazione?" .....78

<b>CATASTO</b> .....	80
DOMANDA 1 - Sono proprietario di due appartamenti confinanti che però appartengono a due condomini diversi: posso unirli per avere un unico appartamento?.....	80
DOMANDA 2 - A seguito alla revisione delle micro-zone in cui è suddiviso il territorio del comune in cui risiedo, l'Agenzia del Territorio mi ha notificato la rideterminazione del classamento di una unità immobiliare di mia proprietà, con conseguente aumento della rendita catastale che ritengo essere incongrua. Come posso difendermi?.....	80
<b>CONTRATTI</b> .....	82
DOMANDA 1 - Il contratto di comodato d'uso gratuito di un immobile abitativo dev'essere registrato? .....	82
DOMANDA 2 - Trasferisco il mio studio odontoiatrico, in un appartamento che mio padre mi ha dato in comodato gratuito, devo registrare il contratto? .....	83
DOMANDA 3 - Ho locato un immobile ad un commerciante, che mi ha chiesto la riduzione del canone a causa dell'attuale congiuntura economica, posso evitare di stipulare un nuovo contratto con un accordo a latere del contratto d'affitto? L'eventuale accordo è soggetto a registrazione? .....	84
DOMANDA 4 - Devo acquistare un box in corso di realizzazione da parte di una cooperativa è comunque obbligatorio procedere alla registrazione del compromesso per poter godere della detrazione? .....	85
DOMANDA 5 - Nel caso in cui si provveda a stipulare un contratto di comodato è necessario procedere alla sua registrazione? E se sì, con quale periodicità si deve versare l'imposta di registro? .....	86
DOMANDA 6 - Nell'ipotesi in cui si abbia un rapporto di locazione immobiliare continuativo ma non formalizzato né registrato per un periodo di oltre 20 anni nel medesimo immobile, scatta il diritto all'usucapione in favore del conduttore oppure il proprietario incorrerebbe solo in sanzioni amministrative? L'inquilino può dimostrare (con le utenze pagate, spese condominiali, certificati di residenza, etc.) che ha avuto il possesso dell'appartamento (bene immobile) per oltre 20 anni. ....	87
<b>DICHIARAZIONE DEI REDDITI</b> .....	88
DOMANDA 1 - Sono proprietario di un immobile inagibile, come devo inserirlo nella dichiarazione dei redditi? .....	88
DOMANDA 2 - Ho locato, nel 2013 e per una parte dell'anno, un'immobile, ho anche pagato l'IMU perché non è mai stata la mia abitazione principale; nella dichiarazione dei redditi come posso segnalare la mia situazione? .....	89
DOMANDA 3 - Sono pensionata ho dato in comodato d'uso la mia abitazione principale al figlio di mio genero. Devo fare il 730? .....	89

DOMANDA 4 - Un'impresa di costruzioni ha acquistato un edificio adibito ad uso recettivo (albergo) e lo sta trasformando in singole unità abitative. Per il primo anno dei lavori è stata pagata l'IMU in base alla rendita catastale (cat. D) ridotta del 50% per inagibilità del fabbricato. Successivamente, gli alloggi risultanti dall'intervento sono stati accatastati nella categoria fittizia F4 (senza rendita) e quindi non è stato più versato alcunché. È corretto l'operato? ..... 90

DOMANDA 5 - Con una certa frequenza in ambito fiscale sorge il problema di definire quali possano essere considerati i cosiddetti "familiari a carico" del contribuente, soprattutto in funzione del sorgere del diritto a trattamenti a carattere agevolativo. Vediamo di fare un poco di chiarezza sul punto. .... 90

## IMPOSTA DI REGISTRO ..... 94

DOMANDA 1 - Un privato ha acquistato un posto auto da un'immobiliare non di costruzione. Quale regime si vedrà applicare: quello naturale di esenzione? O il regime di imponibilità IVA? E in che aliquota (IVA o Registro) nel caso in cui il posto auto non sia pertinenziale ad altro immobile? ..... 94

## IMU ..... 95

DOMANDA 1 - Un contribuente pone il seguente quesito: "Sono proprietario di una grangia in area montana adibita al ricovero degli animali. Le parti abitative che vengono utilizzate da dipendenti dell'azienda agricola a tempo determinato o indeterminato, per un numero annuo di giornate lavorative superiore a 100, sono soggette al pagamento dell'IMU?" ..... 95

DOMANDA 2 - Sono un pensionato, abito in una casa di mia proprietà, e possiedo anche un immobile (categoria C/6) in cui svolgevo la mia attività, attualmente non è affittato. Devo presentare la dichiarazione dei redditi, anche se ho pagato l'IMU? ..... 95

DOMANDA 3 - Ai fini IMU (ma anche TASI) l'assegnazione della casa coniugale disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, si intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione. Qual è il momento preciso in cui sorge tale diritto? ..... 96

DOMANDA 4 - Ho versato l'IMU in ritardo, con ravvedimento, nel 2014. Se avessi pagato correttamente a dicembre il saldo, avrei potuto compensare l'IMU con un credito IVA? ..... 98

DOMANDA 5 - Ho ereditato un immobile, è già stata aperta la successione ma non è avvenuta ancora l'accettazione, devo pagare l'IMU? ..... 99

DOMANDA 6 - Ho concesso ad un nipote di mia moglie un appartamento in comodato d'uso gratuito senza scadenza e senza registrazione del contratto: devo pagare l'IMU? Posso, eventualmente, chiedere al comodatario di pagare l'IMU? ..... 100

DOMANDA 7 - In data 27 agosto 2014 è deceduta mia madre, unica proprietaria di un immobile dove risiedeva e dove tuttora risiede mio fratello. Come procedere con il versamento del saldo IMU di dicembre? ..... 101



DOMANDA 8 - A quali condizioni un immobile "merce" può essere esentato da IMU? .....	102
DOMANDA 9 - Si vorrebbe porre il seguente quesito: nel caso in cui venga eseguito un pignoramento immobiliare, chi è che è tenuto al versamento dell'IMU dopo la trascrizione dell'atto giudiziario presso la conservatoria immobiliare? L'obbligazione tributaria compete al vecchio proprietario, al creditore o a chi segue l'asta giudiziaria? .....	102
DOMANDA 10 - Per l'appartamento dove vivo pago l'aliquota IMU per le case concesse in comodato d'uso a parenti, avendo l'usufrutto mia madre ed io la nuda proprietà. Ora ho acquistato un box di pertinenza unicamente a mio nome: che IMU devo pagare per il box, prima casa, seconda o la stessa aliquota dell'appartamento in comodato?.....	103
DOMANDA 11 - Un contribuente possiede due garage ed alcune aree edificabili al 50% con la figlia minorenni. Non si tratta di pertinenze. Chi è tenuto al pagamento dell'IMU? .....	103
DOMANDA 12 - Va presentata la dichiarazione IMU per poter usufruire dell'aliquota ridotta per gli immobili dati in locazione agli studenti, oppure occorre informarsi con il proprio Comune? ....	104
DOMANDA 13 - Come sconta l'IMU un fabbricato che sia l'abitazione principale del suo proprietario, ma in cui siano presenti stanze adibite a Bed & Breakfast? .....	105
<b>IVA</b> .....	107
DOMANDA 1 - Un imprenditore agricolo, titolare del relativo permesso di costruire, provvede all'ampliamento del fabbricato adibito a ricovero attrezzi. Per l'esecuzione dei lavori edili è stato conferito un contratto d'appalto ad un'impresa edile ma l'imprenditore agricolo acquista autonomamente gli infissi contrattualizzando con il fornitore anche la loro posa (si tratta dei portoni di accesso). Quale aliquota IVA deve essere applicata su questo acquisto? E quale sarebbe invece l'aliquota da applicare se la posa dovesse essere viene effettuata dall'impresa edile?.....	107
DOMANDA 2 - Sto ristrutturando, come privato, un appartamento (2^ casa) adibita ad abitazione di mio figlio, che trasferirà qui la sua residenza l'anno prossimo. L'impresa di costruzioni ha effettuato operazioni di demolizione bagno con sostituzione tubazioni, fornitura e posa pavimenti e rivestimenti (NO fornitura sanitari), oltre che fornitura e posa pavimentazione nelle due camere e in cucina. La fattura dell'impresa non distingue importi tra manodopera e materiali. A quanto ammonta in questo caso l'aliquota IVA? .....	107
DOMANDA 3 - Lo scorso anno ho comprato la mia prima casa, prima di andare ad abitarci voglio fare alcuni lavori di "miglioria": controsoffitto, impianto di condizionamento ed allarme. Posso usufruire dell'IVA al 4% per questi lavori?.....	108
DOMANDA 4 - In caso di contratto d'appalto per l'ampliamento di un edificio residenziale esistente non di lusso, qual è l'aliquota IVA corretta da applicare? .....	109
DOMANDA 5 - Devo rifare il bagno di casa e posso usufruire dell'IVA al 10% per i lavori; l'impresa che esegue i lavori di ristrutturazione acquista anche i sanitari e la rubinetteria, che	



successivamente installerà, posso godere della stessa agevolazione anche per questi ultimi?... 110

DOMANDA 6 - Devo acquistare la mia prima casa, mi hanno detto che se acquisto da privato posso godere di più agevolazioni, è vero?..... 112

DOMANDA 7 - Quale aliquota IVA deve essere applicata nel caso in cui si intenda procedere all'ampliamento di un edificio residenziale esistente non di lusso? ..... 114

DOMANDA 8 - Quale aliquota IVA deve essere applicata ad un intervento finalizzato alla realizzazione delle opere di completamento di un edificio attualmente al grezzo, che rappresenterà per il proprietario prima casa?..... 115

DOMANDA 9 - Nel caso si debba provvedere al nolo di un ponteggio ed al suo successivo montaggio, al fine di rifare il tetto di un'abitazione privata con le caratteristiche di prima casa, può essere richiesto di applicare alle fatturazioni relative al ponteggio l'aliquota IVA agevolata del 10%?..... 115

DOMANDA 10 - Quale aliquota IVA deve essere applicata nel caso in cui si intenda realizzare una piazzola in cemento, prospiciente un edificio residenziale, al fine di poggiarvi la copertura di un posto auto?..... 116

DOMANDA 11 - Nel caso in cui si intenda far realizzare una recinzione in ferro intorno ad un fabbricato di civile abitazione, quale aliquota IVA deve essere applicata? ..... 116

DOMANDA 12 - Nel caso in cui si intenda procedere alla realizzazione di un intervento di recupero edilizio quale aliquota IVA deve essere applicata? ..... 117

DOMANDA 13 - Un contribuente ha ricevuto un avviso di accertamento relativamente all'ICI dovuta in riferimento all'anno fiscale 2011. Può pagare la parte di quanto dovuto, escluse le sanzioni, effettuando una compensazione con il credito da IVA? ..... 117

DOMANDA 14 - Un privato potrebbe acquistare materiali direttamente dal produttore, usufruendo dell'agevolazione IVA al 4% prevista per la prima casa?..... 118

DOMANDA 15 - Nel caso in cui un evento franoso abbia interessato un fondo privato, quale aliquota IVA deve essere applicata ai lavori di risanamento e messa in sicurezza, intimati da parte dell'Amministrazione comunale? Quella agevolata del 10% o quella ordinaria del 22%? ..... 118

DOMANDA 16 - Nel caso in cui si intendesse realizzare una veranda, in un immobile avente le caratteristiche di prima casa, partendo da un balcone già esistente, quale aliquota IVA dovrebbe essere applicata sulle fatturazioni derivanti dall'intervento?..... 119

DOMANDA 17 - Nel caso in cui un soggetto privato, non esercente attività di impresa, intenda procedere, nel quadro dei lavori destinati alla realizzazione della sua prima casa, al noleggio a freddo di una gru edile (quindi senza la messa a disposizione da parte del noleggiatore dell'operatore della gru stessa), quale aliquota IVA deve essere applicata alle fatturazioni derivanti il nolo? Si precisa che il noleggiatore provvedere sia al montaggio che allo smontaggio

del bene noleggiato.....	120
<p>DOMANDA 18 - Nel caso in cui si intendesse intervenire su di un immobile ritenuto bene storico vincolato ai sensi della Legge 1089/39 mettendo in atto lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria per i quali, tra l'altro, è stata regolarmente ottenuta la necessaria autorizzazione dalla Sovrintendenza competente per territorio, quali aliquote IVA andranno applicate alle fatture che saranno emesse dalle imprese cui i lavori andranno appaltati? .....</p>	
	120
<b>LIMITI E DISTANZE.....</b>	<b>122</b>
<p>DOMANDA 1 - I limiti di distanze tra edifici si applicano anche ai lucernari sul tetto? .....</p>	
	122
<b>PROBLEMATICHE BANCARIE.....</b>	<b>123</b>
<p>DOMANDA 1 - Un contribuente, nell'intenzione di acquistare un immobile, è costretto a valutare la possibilità di accendere un mutuo bancario al fine di finanziare parzialmente l'operazione. Chiede pertanto quali siano gli aspetti fondamentali da tenere presente in questo delicato passaggio. ....</p>	
	123
<p>DOMANDA 2 - Nell'ipotesi in cui ad un mutuo acceso per l'acquisto della prima casa se ne aggiunga un altro, in considerazione del fatto che al primo proprietario se ne è aggiunto un secondo al 50%, in sede di dichiarazione dei redditi, come ci si dovrà comportare? Sul nuovo mutuo, stipulato al 50% tra i due comproprietari, come verrà ripartita la possibile detrazione? Per il primo mutuo, invece, peraltro ancora esistente, quanta parte di interessi potranno essere portati in detrazione?.....</p>	
	125
<b>SUCCESSIONI .....</b>	<b>126</b>
<p>DOMANDA 1 - Ipotizzando che un atto di donazione tra vivi di un immobile sia stato registrato nel 2015 quale è il periodo entro il quale è possibile procedere alla sua impugnazione per eventuale lesione della quota di legittima?.....</p>	
	126
<p>DOMANDA 2 - Mio marito, deceduto quest'anno, aveva sostenuto delle spese di ristrutturazione sull'immobile che avevamo preso in affitto e in cui attualmente vivo, posso godere delle restanti rate dell'agevolazione fiscale di cui beneficiava mio marito? .....</p>	
	127
<p>DOMANDA 3 - Nel 2014 è deceduto mio padre che, in quanto portatore di handicap, godeva delle detrazioni fiscali per l'installazione di un ascensore nella sua abitazione. Posso godere di questa agevolazione in quanto erede? .....</p>	
	127
<b>TARI .....</b>	<b>129</b>
<p>DOMANDA 1 - Nel caso in cui dei fabbricati di categoria catastale D1 ("opifici") siano sfitti, vuoti e non allacciati alle utenze acqua e luce è corretto non assoggettarli a TARI? Si precisa che il relativo regolamento comunale prevede che "... Non sono infine soggetti al tributo i locali che non possono produrre rifiuti perché risultanti in obiettive condizioni di non utilizzabilità nel corso dell'anno. ..."</p>	
	129

DOMANDA 2 - Essendo proprietario di posti auto scoperti nell'ambito di immobili residenziali costituiti in condominio situati in località diverse, un contribuente chiede chiarimenti in merito ai criteri in base ai quali vengono assoggettati a TASI e TARI tali fattispecie non essendo omogeneo il comportamento delle due Amministrazioni..... 130

DOMANDA 3 - Un contribuente pone il seguente quesito: quali sono le modalità con cui procedere al calcolo della TARI per le utenze domestiche? E come si può calcolare la tassa su quelle non domestiche?..... 131

DOMANDA 4 - Un contribuente espone la sua situazione e pone in proposito un quesito. "Ho abitato in un appartamento in locazione per diversi anni con contratti annuali, che sono stati volta per volta rinnovati. Il contratto riporta una frase in base alla quale "il conduttore accetta, alle condizioni poste dal locatore, la fornitura dell'illuminazione ed a rimborsare la tassa raccolta rifiuti". In questi giorni mi è stato recapitato un avviso di accertamento della tassa rifiuti, con l'addebito della tassa più la mora per gli anni che ho vissuto in quell'appartamento. La motivazione del provvedimento è: "non ha presentato denuncia nel termine del 20 gennaio dell'anno successivo a quello di occupazione del locale". Cosa devo fare?" ..... 132

DOMANDA 5 - Un contribuente pone il seguente quesito: "Mi sono dimenticato di presentare la dichiarazione TARI entro i termini previsti dal Regolamento Comunale. A quali sanzioni vado incontro? Come posso sanare questa situazione?" ..... 132

DOMANDA 6 - Il regolamento TARI del Comune in cui risiedo, facendo riferimento alle fattispecie di esenzioni dal tributo cita, senza quantificarlo, l'importo ISEE non superiore al minimo vitale ai fini dell'integrazione del minimo pensionistico, stabilito annualmente dall'INPS. A quanto ammonta tale soglia? ..... 133

DOMANDA 7 - Per motivi di lavoro e studio ho dovuto prendere in affitto un appartamento a circa 500 Km di distanza dal mio comune di residenza, ove l'anno passato ho pagato la tassa per la raccolta dei rifiuti. Quest'anno, in cui non ho abitato l'alloggio nel mio comune di residenza, sono tenuto al pagamento della TARI in riferimento all'alloggio che attualmente abito ed anche per quello nel comune di residenza? ..... 134

DOMANDA 8 - In caso di separazione o divorzio a chi spetta l'obbligo di pagamento della TARI (Tassa Rifiuti)? ..... 135

DOMANDA 9 - Se in seguito a sentenza di separazione con affidamento congiunto dei figli si viene a verificare la situazione per cui gli stessi, pur risiedendo anagraficamente presso la madre, per il 50% del tempo sono presso un genitore e per il rimanente presso l'altro, è possibile richiedere la variazione della composizione del nucleo familiare ai fini TARI?..... 136

DOMANDA 10 - Un contribuente che sarebbe intenzionato ad aprire un'attività commerciale pone il seguente quesito: quali dati deve fornire per la corretta applicazione della TARI? ..... 136

DOMANDA 11 - Ai fini TARI esiste ancora la riduzione per unico occupante? ..... 136

DOMANDA 12 - Ai fini TARI devono essere comunicate le persone che non fanno parte del nucleo

familiare, ma dimoranti? .....	137
DOMANDA 13 - Un contribuente, proprietario di diversi appartamenti nel comune di residenza, concessi in locazioni a studenti o a famiglie, chiede se può pagare lui la TARI per tutti gli appartamenti e poi rivalersi sugli inquilini. ....	138
DOMANDA 14 - Un contribuente ha in previsione di trasferirsi in un altro Comune, diverso da quello in cui attualmente risiede. Si chiede, quindi, come si deve fare per cancellarne la posizione ai fini TARI nel Comune di attuale residenza. ....	139
<b>TASI</b> .....	<b>140</b>
DOMANDA 1 - Nel caso in cui il Comune abbia provveduto a stabilire l'aliquota della TASI solo in riferimento all'abitazione principale ed alle relative pertinenze nella misura del 2 per mille, se l'abitazione è al 50% di proprietà di un soggetto che la destina ad abitazione principale e l'altro 50% di proprietà di un soggetto che non vi risiede, chi è tenuto a pagare la TASI ed in che percentuale: tutta al 100% il soggetto che la destina a propria abitazione principale o solo il 50% per il soggetto che la destina ad abitazione principale? .....	140
DOMANDA 2 - Ai fini IMU (ma anche TASI) l'assegnazione della casa coniugale disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, si intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione. Qual è il momento preciso in cui sorge tale diritto?.....	141
DOMANDA 3 - Essendo proprietario di posti auto scoperti nell'ambito di immobili residenziali costituiti in condominio situati in località diverse, un contribuente chiede chiarimenti in merito ai criteri in base ai quali vengono assoggettati a TASI e TARI tali fattispecie non essendo omogeneo il comportamento delle due Amministrazioni.....	142
DOMANDA 4 - Un contribuente pone il seguente quesito: "Nel caso di un subentro in un contratto d'affitto già esistente, ad esempio in data 1° settembre 2014, a chi spetta il pagamento della TASI e in quali proporzioni?" .....	143
DOMANDA 5 - Un contribuente chiede delucidazioni in merito a quali siano i servizi indivisibili dei Comuni da finanziare con l'imposizione della TASI.....	143
DOMANDA 6 - Il Comune può approvare il regolamento per l'applicazione del Tributo sui Servizi Indivisibili (TASI) e non istituire il nuovo tributo? Se sì, come deve fare: deliberare l'aliquota pari a zero oppure deliberare di non istituire il nuovo tributo? .....	144
DOMANDA 7 - Nel caso in cui venga posto in essere un intervento di ristrutturazione edilizia di un fabbricato, secondo quanto viene previsto dall'articolo 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001, con riduzione della rendita catastale in misura pari al 50%, la TASI è dovuta? In caso di risposta positiva, fermo restando che il regolamento comunale nulla dice in merito, l'ammontare del dovuto sarà ridotto del 50% come nel caso dell'IMU? .....	144
DOMANDA 8 - Pago l'IMU sulla seconda casa dove abita la mia ex moglie. Sul medesimo	

immobile sono anche tenuto al pagamento della TASI? Il sottoscritto è in affitto e residente in altro comune e sono in attesa della sentenza di separazione..... 145

DOMANDA 9 - Come inquilino come devo comportarmi per il pagamento della quota di TASI a me spettante? Devo recarmi a un Caf o sarà il proprietario dell'immobile a comunicarmela? ..... 146

DOMANDA 10 - Un contribuente vorrebbe sapere come si deve comportare ai fini TASI in caso di rettifica della rendita proposta operata da parte dell'Agenzia del Territorio. .... 147

DOMANDA 11 - La quota TASI a carico degli inquilini e dei comodatari deve essere corrisposta direttamente dagli stessi per mezzo del Modello F24 (e se sì, con quale Codice Tributo?), oppure deve essere corrisposta dal proprietario unitamente alla propria quota, addebitando poi all'inquilino (o comodatario) la quota di sua spettanza? ..... 147

DOMANDA 12 - Occorre pagare la TASI su una seconda casa disabitata in cui le utenze non sono allacciate? ..... 148

DOMANDA 13 - Il mio comune ha deliberato l'assimilazione di abitazione principale delle unità immobiliari concesse in uso gratuito ai parenti di 1° grado nel regolamento IMU. Per la TASI come mi devo comportare? ..... 149

DOMANDA 14 - Nel 2013 chi aveva due box pertinenti all'abitazione principale ha pagato l'IMU solamente su uno. Nel 2014 sul secondo box si continua a pagare l'IMU e anche la TASI ? Non era prevista una clausola di salvaguardia (max 10,6% per entrambi i tributi)? ..... 149

DOMANDA 15 - Della detrazione stabilita per l'abitazione principale può usufruirne anche l'inquilino per la quota TASI che è stata posta a suo carico? ..... 150

DOMANDA 16 - Un contribuente ha acquistato un immobile con rogito sottoscritto in data 14 luglio u.s. Facendo riferimento alla debenza TASI per l'anno 2014 qual è il periodo di tassazione? ..... 151

DOMANDA 17 - Come deve comportarsi l'inquilino per quanto riguarda il pagamento della quota TASI a lui spettante? È tenuto a recarsi presso un CAF o sarà il proprietario dell'immobile a comunicargli quanto dovuto? ..... 151

DOMANDA 18 - Ai fini TASI, chi sono i detentori di un immobile? ..... 152

DOMANDA 19 - Alla morte dei genitori, deceduti senza avere redatto alcun testamento, la proprietà dell'immobile in cui essi risiedevano è passata in parte uguali ad ognuno dei cinque figli. Uno di questi, che è purtroppo nubile e disabile all'80%, vi ha la propria residenza anagrafica e fiscale. Inoltre, in base ad un accordo con gli altri fratelli, non versa loro alcuna forma di affitto. Mentre per il fratello disabile la partecipazione nella proprietà rappresenta una quota nell'immobile che per lui è l'abitazione principale, per gli altri quattro trattasi di partecipazioni nella proprietà in un immobile che per loro rappresenta una seconda casa. In quale maniera deve essere ripartita la TASI? ..... 152

DOMANDA 20 - Nell'arco di un periodo della durata di 10 mesi nel corso del 2014 sono stato



residente in un'abitazione concessami in comodato d'uso gratuito da parte del costruttore, a causa dei ritardi nella realizzazione e consegna di altro immobile che avrebbe dovuto essermi consegnato nel mese di novembre 2013. A partire dal mese di ottobre 2014 potrò finalmente entrare in quella che sarà la mia abitazione principale a seguito di ultimazione e consegna da parte dell'impresa costruttrice. Chi e in che percentuale deve pagare la TASI sull'immobile che ho effettivamente occupato nel corso dei primi 10 mesi del 2014?..... 153

DOMANDA 21 - Facendo riferimento agli obblighi di dichiarazione IMU e TASI relativamente ad alloggi siti in fabbricati destinati ad abitazioni sociali, come ci si deve regolare ..... 154

DOMANDA 22 - Una società commerciale costituita in Srl intende procedere all'acquisizione tramite sottoscrizione di un contratto di leasing di un immobile che dovrà successivamente essere adibito a sede dell'attività amministrativa dell'impresa. Nel caso si trattasse di civile abitazione da ristrutturare e trasformare in ufficio, ai fini TASI come sarà possibile regolarsi? ..... 155

## AGEVOLAZIONI FISCALI

**DOMANDA 1-** Si intenderebbe provvedere alla realizzazione in economia di un fabbricato residenziale avente le caratteristiche oggettive di *"prima casa"*. Quali sono le opere relative alla costruzione che possono godere dell'applicazione dell'aliquota IVA al 4%?

L'aliquota IVA *"super-agevolata"* del 4% trova applicazione indistintamente a tutte le fatture derivanti da contratti di appalto relativi all'esecuzione di opere complessivamente necessarie per la costruzione della *"prima casa"*, dalla realizzazione delle opere murarie, all'impianto elettrico, all'impianto di riscaldamento, idrico, di scarico ecc. ecc. Ovviamente, va rammentato che per accedere alle agevolazioni relative alla realizzazione della *"prima casa"* è necessario che si concretizzino una serie di requisiti soggettivi (relativi al soggetto richiedente le agevolazioni) e oggettivi (ovvero relativi al fabbricato). Anche l'ampliamento della *"prima casa"* (concetto che non va confuso con quello di *"residenza principale"*) sconta l'applicazione dell'aliquota IVA del 4%, a condizione però che dopo l'ultimazione dei lavori la parte ampliata non costituisca un'unità immobiliare a se stante e non comporti la possibilità di attribuire all'immobile risultante caratteristiche di lusso (in sostanza l'immobile non deve essere suscettibile di accatastamento nelle categorie A/1, A/8 e A/9). Anche per l'acquisto dei *"beni finiti"* (e va sottolineato che per tale definizione deve essere tenuto in considerazione non il punto di vista del produttore ma quello dell'utilizzatore, ovvero sanitari per bagno, prodotti per l'impianto idraulico, di riscaldamento, elettrico, di distribuzione del gas, infissi interni ed esterni, eccetera) effettuati direttamente dal committente per la realizzazione della sua *"prima casa"* compete l'applicazione dell'aliquota IVA *"super-agevolata"* del 4%, a patto che venga presentata al venditore una dichiarazione attestante che i beni finiti sono impiegati nella costruzione di un immobile avente le caratteristiche di *"prima casa"*. Per completezza va poi ricordato che anche la realizzazione dell'autorimessa di pertinenza (una sola) di un immobile avente le caratteristiche oggettive e soggettive di *"prima casa"* sconta l'aliquota IVA del 4%. Tuttavia, una volta che l'immobile che ha goduto delle agevolazioni previste per la realizzazione della *"prima casa"* è terminato (ovvero è stata resa la dichiarazione di fine lavori), essendo entrato a far parte di quello che viene definito *"patrimonio edilizio esistente"*, le opere edili che eventualmente vengano eseguite su di esso (eccezion fatta per l'eventuale ampliamento di cui più sopra si è fatto cenno) finiscono inevitabilmente per rientrare nei concetti di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro o risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (di cui all'articolo 3 del D.P.R. n. 380/2001) con la conseguenza che le fatture derivanti sono soggette ad aliquota IVA del 10%.

**DOMANDA 2 -** Il coniuge convivente ha diritto ad usufruire delle detrazioni derivanti da interventi di manutenzione ordinaria su parti comuni?

La risposta è positiva e vediamo per quali motivi. Nel caso in cui gli interventi di manutenzione ordinaria vengano eseguiti su parti comuni condominiali, gli adempimenti burocratico - amministrativi (che, negli ultimi anni, si sono invero decisamente ridotti) necessari affinché i singoli

condomini - contribuenti possano beneficiare della detrazione IRPEF vengono generalmente eseguiti dall'amministratore del condominio. Con Circolare 1° giugno 1999, n. 122, l'Agenzia delle Entrate aveva chiarito che in luogo di tutta la documentazione "ordinaria", l'amministratore poteva provvedere a consegnare a ogni condomino una certificazione attestante l'espletamento di tutti gli adempimenti previsti ai fini della detrazione del 36%-50% e l'importo per il quale il contribuente poteva beneficiare dell'agevolazione (ovvero la propria quota millesimale). A seguito della soppressione dell'obbligo di invio della comunicazione a Pescara per gli interventi effettuati dal 14 maggio 2011, il Provvedimento 2 novembre 2011 dispone l'obbligo per il contribuente di conservazione ed esibizione su richiesta degli uffici di tutta la documentazione utile, compresa la delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori e la tabella millesimale di ripartizione delle spese.

Attestazione - La Circolare n. 19/2012, punto 1.4, ha confermato la validità del chiarimento precedentemente fornito dall'Agenzia delle Entrate con Circolare n. 122/1999 sopra riportato, indipendentemente dalle modifiche normative intervenute; pertanto, in luogo di tutta la documentazione "ordinaria" elencata nel Provvedimento 2 novembre 2011, al condomino è consentita la conservazione della sola attestazione dell'amministratore di condominio. È comunque necessario che l'amministratore del condominio conservi tutta la documentazione originale, così come individuata dal Provvedimento 2 novembre 2011, al fine di esibirla a richiesta degli Uffici.

Certificazione un solo condomino - Con la circolare n. 122/E del 1999 è stato chiarito, ai fini della detrazione relativa alle spese sulle parti condominiali, che nel caso in cui la certificazione dell'Amministratore del condominio indichi i dati relativi a un solo condomino, mentre le spese per quel determinato alloggio sono state sostenute da altri soggetti, il contribuente, qualora ricorrano tutte le altre condizioni che comportano il riconoscimento del diritto alla detrazione, può fruirne a condizione che attesti sul documento comprovante il pagamento della quota relativa alla spesa in questione il suo effettivo sostenimento e la percentuale di ripartizione. Con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate n. 149646 del 2 novembre 2011, è stato disposto che, nell'ipotesi di lavori su parti comuni di edifici residenziali, ogni contribuente è tenuto ad esibire la delibera assembleare e la tabella millesimale di ripartizione delle spese. Il citato Provvedimento non stabilisce le modalità con le quali i singoli condomini devono versare le somme al condominio.

Detrazione coniuge – Alla luce di quanto sopraesposto, si ritiene che il contribuente, coniuge convivente del proprietario dell'immobile, può portare in detrazione nella propria dichiarazione dei redditi le spese sostenute relative ai lavori condominiali pagate con bonifico bancario tratto sul conto corrente cointestato ai due coniugi. Sul documento rilasciato dall'amministratore comprovante il pagamento della quota millesimale relativa alla spesa in questione il coniuge convivente dovrà indicare i propri estremi anagrafici e l'attestazione dell'effettivo sostenimento delle spese.

**DOMANDA 3** - Il contribuente che vive in un alloggio non di sua proprietà, ma in affitto, può godere delle agevolazioni IRPEF previste per gli interventi di recupero del patrimonio

## immobiliare?

Secondo quanto stabilito dall'articolo 1 della Legge 27/12/1997, n. 449, non solo i proprietari degli immobili oggetto di interventi di manutenzione, ristrutturazione, recupero o restauro conservativo ma anche tutti coloro che sono titolari di diritti reali sugli immobili oggetto degli interventi e che ne sostenevano le relative spese avrebbero potuto beneficiare dell'agevolazione (*"Ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, si detrae dall'imposta lorda, fino alla concorrenza del suo ammontare, un importo pari al 41 per cento delle spese sostenute sino ad un importo massimo delle stesse di lire 150 milioni ed effettivamente rimaste a carico, per la realizzazione degli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 31 della Legge 05/08/1978, n. 457, sulle parti comuni di edificio residenziale di cui all'articolo 1117, n. 1), del Codice civile, nonché per la realizzazione degli interventi di cui alle lettere b), c) e d) dell'articolo 31 della Legge 05/08/1978, n. 457, effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, possedute o detenute e sulle loro pertinenze"*). Si tratta, in sostanza, dei soggetti di seguito indicati:

- il proprietario o il nudo proprietario;
- il titolare di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- chi occupa l'immobile a titolo di locazione o comodato;
- i soci di cooperative divise e indivise;
- i soci delle società semplici;
- gli imprenditori individuali, limitatamente agli immobili che non rientrano fra quelli strumentali o merce.

Tali indicazioni sono state successivamente trasfuse nell'articolo 16-bis TUIR (*"Dall'imposta lorda si detrae un importo pari al 36 per cento delle spese documentate, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 48.000 euro per unità immobiliare, sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi"*).

**DOMANDA 4** - Se successivamente all'acquisto di un immobile con le caratteristiche oggettive di "prima casa" il contribuente che ha goduto delle agevolazioni dovesse locare l'abitazione così acquistata, perderebbe le agevolazioni dovendo integrare la tassazione agevolata usufruita all'atto dell'acquisto oppure no?

Il contribuente che, dopo avere goduto in sede di acquisto/realizzazione di un immobile con le caratteristiche oggettive di "prima casa" intendesse localarla lo potrà fare senza per questo decadere dalle agevolazioni già godute così come chiarito dalla stessa Agenzia delle Entrate con la Circolare n.1/E del 2 marzo 1994.

Nel citato documento di prassi l'Agenzia delle Entrate sostiene che non costituisce causa di decadenza dalle agevolazioni "prima casa" richieste la locazione dell'immobile in quanto non si ha perdita del possesso dell'immobile stesso. È tuttavia opportuno segnalare il fatto che secondo alcuni Uffici delle Agenzie delle Entrate, quanto sopra detto si applica solo nel caso di "primo acquisto con le agevolazioni prima casa". Infatti, secondo tale impostazione interpretativa, se un soggetto, per la prima volta in vita sua, acquista un immobile richiedendo le agevolazioni, lo stesso potrà ben locare l'immobile senza decadere dalle agevolazioni suddette, tuttavia, qualora lo stesso soggetto alieni l'immobile, per acquistarne un altro, richiedendo nuovamente le agevolazioni prima casa su tale immobile (con eventuale recupero del credito d'imposta conseguente) lo stesso non potrà più locare il secondo immobile acquistato, in quanto la regola della non decadenza dalle agevolazioni "prima casa", nel caso di locazione, viene ritenuta applicabile, di fatto, solo al primo immobile acquistato con le agevolazioni, e non anche agli immobili successivamente acquistati sempre con le suddette agevolazioni.

**DOMANDA5** - Una persona fisica (marito in regime di separazione legale dei beni) è proprietario al 100% di un'abitazione (A/2 + C/6) che ha acquistato usufruendo delle agevolazioni prima casa. Inoltre è proprietario nello stesso comune, avendole ricevute per donazione, di quote di altri fabbricati (A/3 + A/3 + C/6 + C/6) e del 100% di un'area fabbricabile, anch'essa sita nel medesimo Comune, su cui intende edificare la futura abitazione principale. Per la costruzione della nuova casa richiederà l'applicazione delle agevolazioni prima casa. Potrebbe vendere l'abitazione oggi residenza familiare e di proprietà esclusiva alla moglie, che non possiede alcun immobile, usufruendo delle agevolazioni "prima casa"?

Al fine di fornire una risposta corretta al questi occorre in primo luogo premettere alcuni elementi. In primo luogo l'immobile che il contribuente intende realizzare (o meglio: far realizzare) sul terreno edificabile di sua proprietà, all'atto della conclusione dei lavori, non potrà che essere di sua esclusiva proprietà, in quanto lui stesso è l'unico proprietario del terreno edificabile sul quale viene edificato il nuovo edificio. Ciò sia in virtù delle disposizioni in materia di accessione sia alla luce di numerose pronunce giurisprudenziali (ex multis: Cassazione Sezioni Unite 27 gennaio 1996 n.651). Da ciò consegue che il marito, che risulta essere già proprietario di altro immobile acquistato usufruendo delle agevolazioni "prima casa", prima di poter richiedere le stesse agevolazioni per la nuova costruzione, sarà, ovviamente, tenuto ad alienare il precedente immobile beneficiato. La moglie potrà quindi utilizzare le agevolazioni "prima casa" sull'immobile che le è stato ceduto ed avrà comunque facoltà di trasferire la propria residenza nel nuovo fabbricato di proprietà del marito. Ciò è possibile perché le norme relative ai benefici "prima casa" (Articolo 1 e relativa nota II-bis della Tariffa Parte Prima del D.P.R. 131/1986, così come modificato dalla Legge n.549/1995) prevedono quale requisito per usufruire di tale beneficio, solo il trasferimento della residenza nel Comune ove è sito l'immobile.

**DOMANDA 6** - Un contribuente ha in programma l'esecuzione di un intervento, consistente nella sostituzione dell'impianto termico centralizzato relativo a due unità immobiliari con stesso proprietario ma con subalterni differenti. Il nuovo generatore che dovrà essere installato è a condensazione (più valvole termostatiche) e deve servire entrambi gli alloggi. Il contribuente sarà tenuto ad espletare due pratiche ENEA distinte oppure una unica?

Nel caso di specie, trattandosi di un solo proprietario e di un impianto centralizzato si pone la possibilità scegliere, a propria discrezione, se redigere una o due distinte comunicazioni all'Enea. Per effettuare razionalmente la scelta si può tenere conto di una certa varietà di situazioni diverse: capienza reddituale del proprietario (va infatti tenuto presente che l'agevolazione si sostanzia in una detrazione da operare sull'IRPEF dovuta da parte del contribuente e che, di conseguenza, in caso di incapacità di imposta dovuta l'agevolazione va persa per la parte marginale. In proposito continua a fare testo quanto indicato dalla Circolare del 24 febbraio 1998 n. 57 - Ministero Finanze - Dipartimento Entrate - Affari Giuridici - Servizio III. Secondo il citato documento di prassi "l'importo della quota di detrazione spettante per ciascun periodo d'imposta, non fruito in uno degli anni perché superiore all'imposta dovuta per lo stesso anno, non può essere cumulato con la quota spettante per un altro periodo d'imposta, non può essere richiesto in diminuzione dalle imposte dovute per l'anno successivo e non può essere richiesto a rimborso, né utilizzato in compensazione ai sensi dell'articolo 17 del D.Lgs. n. 241 del 1997);", età del proprietario (se è anziano sarà ragionevole tenere conto di come saranno divise le proprietà tra i diversi eredi, e quindi prefigurare le rispettive detrazioni, considerando che, sempre ai sensi della Circolare del 24 febbraio 1998 n. 57 - Ministero Finanze - Dipartimento Entrate - Affari Giuridici - Serv. III, "in caso di decesso del contribuente la detrazione che non può essere più fruita dal deceduto si trasmette agli eredi del contribuente deceduto" e che, secondo quanto viene previsto dalla Legge del 27 dicembre 2002 n. 289, articolo 2, comma 5 "in caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene?); sarà possibile inoltre tenere conto dell'ipotesi in cui il proprietario abbia intenzione di vendere, più o meno a breve, uno degli immobili e cedere la detrazione (in proposito si veda sempre la Circolare del 24 febbraio 1998 n. 57 - Ministero Finanze, secondo cui "in base a quanto disposto dal comma 7 dell'articolo 1 in esame, in caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi elencati nel paragrafo precedente – che si riferiscono ad attività di recupero edilizio ma che, per consolidata prassi, sono da ritenere assimilabili a quelli finalizzati al risparmio energetico - le quote di detrazioni non utilizzate in tutto o in parte dal venditore spettano per i rimanenti periodi d'imposta all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare); ecc...

**DOMANDA 7** - È possibile usufruire delle agevolazioni fiscali relative ai fabbricati urbani anche in riferimento a quelli rurali?

La detrazione riguarda le spese sostenute per interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia così come definiti nel testo unico dell'edilizia (si veda in merito l'articolo 3, comma 1 lettere a) b), c) e d) – Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380: "1. Ai fini del presente testo unico si intendono per: a)

*"interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso; c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente; (lettera così modificata dal d.lgs. n. 301 del 2002, poi dall'articolo 30, comma 1, lettera a), legge n. 98 del 2013)".*

Tali spese possono essere effettuate sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze (si veda in proposito l'articolo 16-bis, comma 1, lettera b) del TUIR: *"1. Dall'imposta lorda si detrae un importo pari al 36 per cento delle spese documentate, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 48.000 euro per unità immobiliare, sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi:...b) di cui alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze"*).

La formulazione della normativa che prevede la possibilità di calcolare una detrazione per gli interventi realizzati nelle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, porta quindi a concludere che l'ambito applicativo della disposizione sono gli interventi realizzati sulle unità immobiliari destinate ad abitazione di qualunque categoria catastale. A tal riguardo, il Ministero delle Finanze, ha precisato che va utilizzato un criterio d'uso dell'unità immobiliare "di fatto", ferma restando l'applicabilità di eventuali sanzioni per mancata variazione

catastale o per infrazioni di natura edilizia ed urbanistica (si veda in merito la Circolare del 24 febbraio 1998, n. 57 emanata dal Ministero delle Finanze). Da quanto sopra esposto deriva che il regime agevolativo applicabile per gli interventi di recupero di edifici abitativi esistenti può essere indifferentemente applicato sia ad edifici urbani che rurali, purché abitativi.

**DOMANDA 8 - Nel caso in cui un contribuente sia l'unico proprietario di un immobile residenziale composto di un solo appartamento ma dotato di due pertinenze, può considerare una detrazione autonoma per le parti comuni?**

No, in questo caso non è possibile godere dell'agevolazione IRPEF per i lavori di recupero sul patrimonio esistente relativamente agli interventi di manutenzione ordinaria, perché nella situazione prospettata non si può parlare di "parti comuni" in quanto l'edificio in parola è costituito da una sola unità abitativa, anche se ha più di una pertinenza. Le detrazioni, infatti, sono ammesse solo per gli edifici a destinazione residenziale e le pertinenze vanno considerate tutt'uno con gli appartamenti. Motivo per cui, essendoci un solo appartamento sul quale è possibile avere le detrazioni, non ci possono essere anche parti comuni.

Inoltre la detrazione IRPEF non può essere usufruita nemmeno nel caso in cui le unità immobiliari, che nel caso sono a servizio dell'immobile residenziale, non lo fossero, in quanto, come si è già accennato, l'agevolazione compete solo in riferimento agli immobili residenziali, mentre quelli in parola, nel caso in cui NON fossero pertinenze, sono da considerarsi come strumentali.

**DOMANDA 9 - Quali sono i soggetti e quali sono i lavori per i quali è possibile usufruire del beneficio della detrazione fiscale del 50% sull'acquisto dei mobili e dei grandi elettrodomestici?**

Hanno titolo ad usufruire della detrazione ai fini IRPEF del 50% di quanto effettivamente speso per l'acquisto di grandi elettrodomestici tutti quei contribuenti che, contemporaneamente, usufruiscono della detrazione per interventi di recupero del patrimonio edilizio collegata a interventi di manutenzione ordinaria sulle parti comuni di edifici residenziali, manutenzione straordinaria effettuata sulle parti comuni di edifici residenziali e su singole unità immobiliari residenziali, restauro e risanamento conservativo effettuato sulle parti comuni di edifici residenziali e su singole unità immobiliari residenziali, ristrutturazione edilizia effettuato sulle parti comuni di edifici residenziali e su singole unità immobiliari residenziali così come previsti dall'articolo 3, comma 1, lettere b), c) e d) del DPR 380/2001 (TU edilizia).

Sono agevolabili anche gli acquisti posti in essere da parte di quei soggetti che godono delle agevolazioni IRPEF previste per i costi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, ancorché non rientranti nelle categorie precedenti, a patto che sia stato dichiarato lo stato di emergenza.

**DOMANDA 10** - Nel caso in cui la realizzazione di un intervento di recupero, per il quale si fruisce della detrazione IRPEF del 50%, comporti un ampliamento della volumetria preesistente, quali sono i limiti di spesa agevolabili?

Nel caso di cui al quesito che è stato posto devono essere fatte alcune considerazioni preliminari. L'articolo 16-bis TUIR, nell'individuare le varie tipologie di interventi agevolabili, fa esplicito riferimento a quanto viene previsto dall'articolo 3, comma 1, del DPR 380/2001 (Testo Unico dell'edilizia) ed in particolare, per quanto riguarda i lavori che devono essere eseguiti sulle singole unità immobiliari:

- a) agli interventi di manutenzione straordinaria, così come individuati dalla lettera b) dell'articolo 3, comma 1, DPR 380/2011;
- b) agli interventi di restauro e risanamento conservativo, lettera c), dell'articolo 3, comma 1, DPR 380/2011;
- c) agli interventi di ristrutturazione edilizia, lettera d) dell'articolo 3, comma 1, DPR 380/2011.

Vengono invece esclusi dalla possibilità di usufruire dell'agevolazione in parola gli interventi di "nuova costruzione" (ovvero quelli che fanno riferimento alla lettera e) dell'articolo 3, comma 1, del DPR 380/2011 ). Ciò posto deve essere ricordato che in tema di manutenzione straordinaria, ovvero in riferimento agli interventi individuati dalla lettera b) dell'articolo 3, comma 1, DPR 380/2011, il legislatore è recentemente intervenuto con il Decreto Legge 133/2014, attualmente ancora in attesa di conversione. Con la norma in parola è stato integrato l'articolo 3, comma 1, lettera b), del DPR 380/2001, disponendo che nel novero degli interventi di manutenzione straordinaria devono essere ricompresi anche quelli che consistono nel frazionamento o nell'accorpamento di unità immobiliari con esecuzione di opere, anche nel caso in cui comportino variazioni delle superfici delle singole unità immobiliari interessate dall'intervento o del carico urbanistico, a patto che non venga modificata la cubatura totale degli immobili su cui si è intervenuti e si conservi la destinazione d'uso originale. Nel caso di cui al quesito, tecnicamente parlando, si è quindi in presenza di un "ampliamento", o comunque di un intervento che conduce ad una modifica dei volumi preesistenti. Si pone, quindi, la questione relativa a quale sia il limite di spesa su cui risulta essere possibile calcolare la detrazione. In proposito è opportuno ricordare che l'Amministrazione finanziaria, intervenendo in materia con la Circolare 121/E/1998, ha chiarito come, per individuare quale sia il limite di spesa su cui è possibile procedere al calcolo della detrazione, si debba tenere conto di quale era il numero iniziale delle unità immobiliari su cui si sono eseguiti i lavori. Da ciò consegue che, nel rispetto di tale principio, si dovrebbe concludere che nell'ipotesi in cui si proceda al frazionamento di un immobile, il limite di spesa sia (allo stato attuale della normativa) pari a 96.000 euro, mentre nel caso in cui si abbia l'accorpamento di due distinte unità immobiliari, si dovrebbe concludere che il limite di spesa su cui calcolare la detrazione ammonta a 192.000 euro.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, invece, sono espressamente ricompresi dalla suddetta normativa edilizia anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione, con il mantenimento della stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Così come è stato ribadito dall'Agenzia delle Entrate con la Risoluzione 4/E/2011, nel caso di demolizione dell'immobile e di sua "fedele ricostruzione" che rispetti la volumetria preesistente (rispetto alla versione vigente al tempo del citato documento di prassi, peraltro, la norma edilizia oggi non fa più riferimento alla "sagoma" preesistente, ma solo alla volumetria) l'intervento edilizio è pienamente agevolabile.

Nel caso in cui, invece, l'immobile demolito sia ricostruito con ampliamento della volumetria la detrazione non spetta, poiché in base alla normativa edilizia si tratta di una "nuova costruzione" e non di un intervento di ristrutturazione. Qualora invece l'ampliamento sia eseguito senza la previa demolizione, la detrazione compete per le sole spese riferibili alla parte esistente, mentre le spese riguardanti l'ampliamento non sono detraibili.

È opportuno, pertanto, in tale ultimo caso, che le spese riguardanti le due "tipologie" di intervento siano fatturate separatamente dall'impresa che esegue i lavori, di modo che anche i relativi importi e i conseguenti pagamenti siano separati.

**DOMANDA 11** - Un contribuente ha ricevuto in eredità una parte dell'abitazione di famiglia nella quale, però, ai sensi dell'articolo 540 Cod. civ, vive la madre. Data la situazione, è possibile usufruire delle agevolazioni previste per i lavori di ristrutturazione anche se fiscalmente l'immobile è imputato alla madre?

Come noto l'articolo 1, comma 1, della Legge 27 dicembre 1997, n. 449 e successive modificazioni, ha introdotto la possibilità di detrarre dall'imposta lorda dovuta dal contribuente il 50% di quanto speso per la realizzazione sulle parti comuni di edifici residenziali e sulle singole unità immobiliari residenziali di qualunque categoria, a patto che le citate spese siano rimaste effettivamente a carico del contribuente.

Tenuto conto del tenore letterale della norma citata, ed in base alla constatazione secondo cui il legislatore non ha posto ulteriori condizioni rispetto a quelle già citate, né sotto il profilo soggettivo né sotto quello oggettivo, hanno diritto a fruire della detrazione tutti i soggetti passivi IRPEF, residenti e non residenti nel territorio dello Stato, che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono stati effettuati gli interventi previsti dalle disposizioni in argomento e che hanno sostenuto le spese di cui trattasi. Hanno, quindi, diritto alla detrazione, se hanno sostenuto le spese in questione e queste sono rimaste a loro carico, il proprietario o il nudo proprietario dell'immobile, il titolare di un diritto reale sullo stesso (uso, usufrutto, abitazione), ma anche

l'inquilino e il comodatario.

Alla luce di tale disposizione, si ritiene che il contribuente, pur non essendo il reale utilizzatore dell'unità immobiliare, ma essendone, mortis causa, il proprietario ha comunque diritto alla detrazione. Questa infatti è riconosciuta per tutti gli immobili posseduti a qualunque titolo, quindi anche se sono altri a godere del diritto di abitazione. La detrazione spetta in base alle somme pagate a prescindere dalla quota di possesso.

**DOMANDA 12** - È possibile utilizzare l'agevolazione IRPEF per gli interventi di recupero edilizio fino alla capienza massima di 96.000 euro ripartendo i costi su più di un immobile? E se la risposta è affermativa, sarà necessario rispettare una proporzione particolare nel ripartire il costo dell'intervento?

La risposta al primo dei due quesiti è positiva: la capienza massima prevista per la detrazione di cui all'articolo 16-bis TUIR, comma 1, è pari a 96.000 euro per ogni unità immobiliare (*"Dall'imposta lorda si detrae un importo pari al 36 per cento - 50% sino al 31 dicembre 2014 - delle spese documentate, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 48.000 euro - 96.000 sino al 31 dicembre 2014 - per unità immobiliare"*), quindi il soggetto interessato può legittimamente portare in detrazione il massimo consentito, ovvero una somma pari a 96.000 euro, per ciascuna delle unità immobiliari su cui intende intervenire. Ovviamente, in considerazione del fatto che l'agevolazione consiste in una detrazione dall'IRPEF dovuta dal contribuente, sarà necessario che la detrazione trovi capienza nell'imposta dovuta.

Per quanto attiene al secondo dei due quesiti, ovvero a quello relativo all'eventuale previsione di una obbligatoria ripartizione del monte detraibile, non vi sono particolari prescrizioni da rispettare in quanto, sotto un profilo puramente formale, si tratta di un numero di interventi distinti pari al numero delle unità immobiliari su cui si interviene per ognuno dei quali varrà un suo autonomo e distinto monte pari a 96.000 euro. Se il contratto d'appalto dovesse essere unico (perché unico è l'avente titolo alla detrazione committente dei lavori di recupero), sarà evidentemente necessario individuare un corretto riparto delle spese al fine di non sforare, pur rimanendo nella somma complessivamente agevolabile (ovvero 96.000 euro X "n" numero di immobili, la somma disponibile per ciascuno degli immobili).

A tal fine si possono fare alcuni suggerimenti di massima sottolineando però che la situazione dipende da un gran numero di variabili difficilmente prevedibili. Ipotizzando che il grado di finitura e la qualità/quantità degli impianti siano simili per ognuna delle unità immobiliari su cui si eseguono i lavori di recupero, la spesa complessiva potrebbe essere ripartita in proporzioni uguali ammesso però che le unità immobiliari oggetto dell'intervento siano simili. Se le unità dovessero essere diverse fra di loro per millesimi (ammesso e non concesso che si trovino nel medesimo stabile), oppure con riferimento alla loro superficie (superficie che dovrà essere determinata mediante una breve relazione di un tecnico), oppure con riferimento alla consistenza catastale (tenendo tuttavia conto del fatto che i vani catastali rappresentano il parametro dimensionale meno

attendibile in quanto il vano catastale non è di una superficie precisa e può variare in base alla categoria cui appartiene all'interno di una "forchetta" di metri quadrati) la questione diventa più complessa, così come se il grado di rifinitura e la qualità degli impianti è diversa fra le diverse unità immobiliari. A questo punto si ritiene più opportuno - per evitare future contestazioni in fase di eventuale verifica da parte dell'Agenzia delle Entrate - che il contratto d'appalto per l'esecuzione dei lavori, se lo si vuole mantenere unico, contenga indicazioni specifiche con l'elencazione di quelli che sono i relativi costi/importi per le opere eseguite e per le forniture poste in essere in ognuna delle singole unità immobiliari. Ovviamente dovrà essere cura del contribuente conservare tutta la documentazione relativa alle opere eseguite comprensiva delle ricevute relative ai pagamenti che dovranno essere stati effettuati con bonifici bancari.

**DOMANDA 13** - Un contribuente pone il seguente quesito in merito alla detraibilità delle spese sostenute per l'acquisto di mobili. *"Sto ristrutturando la mia abitazione in cui ho anche la residenza anagrafica. Ho la possibilità di usufruire del "bonus arredi" per l'acquisto di mobili effettuato all'estero? Il relativo pagamento avrà luogo tramite l'utilizzo di una carta di credito".*

Al fine di fornire una risposta esauriente al quesito che è stato posto occorre in primo luogo chiarire il punto relativo alla natura degli interventi edilizi che il contribuente intende porre in essere. Secondo quanto viene stabilito dall'articolo 16-bis, comma 1, lettera b) TUIR sono suscettibili di agevolazione ai fini IRPEF le spese relative agli interventi di cui alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze. In sostanza possono fruire della detrazione del 50% di quanto effettivamente speso da parte del proprietario o di altro avente diritto i costi sostenuti per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, recupero e restauro conservativo realizzati su immobili residenziali, a prescindere dal fatto che rappresentino abitazione principale o residenza anagrafica per il contribuente ed indipendentemente dalla categoria catastale, e sulle loro pertinenze. Dal novero degli interventi agevolabili sono esclusi quelli che si configurano come manutenzione ordinaria, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera a) del DPR 380/2001. Per intendersi non saranno agevolabili quegli interventi che consisteranno in mere opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (leggi sostituzione di pavimenti, tinteggiature, spostamento di tramezzi, porte ed infissi con altri della medesima tipologia) e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza impianti tecnologici esistenti, mentre rientreranno nel perimetro degli interventi agevolabili quelli concernenti la realizzazione di opere e modifiche per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici esistenti e la realizzazione e l'integrazione di servizi igienico sanitari e tecnologici. Chiarito questo primo, basilare, punto possiamo passare all'analisi della fattispecie presentata dal contribuente. Al fine di fruire della detrazione per l'arredo degli immobili ristrutturati (ovvero sui quali sono stati eseguiti gli interventi di cui sopra), è necessario che i relativi pagamenti siano effettuati mediante bonifici bancari o postali, seguendo le medesime modalità già previste per l'esecuzione dei pagamenti dei lavori di recupero edilizio agevolati ai fini

IRPEF. È poi riconosciuta la liceità del pagamento degli acquisti di mobili (o di grandi elettrodomestici) anche attraverso l'utilizzo di carte di credito o carte di debito (bancomat) mentre non viene riconosciuto il pagamento effettuarlo mediante assegni bancari, contanti o altri mezzi di pagamento. Ovviamente le spese sostenute dal contribuente devono essere opportunamente documentate con la disponibilità delle relative fatture che andranno esibite nel caso di verifica da parte dell'Amministrazione fiscale. Nel caso in cui tali prescrizioni siano rispettate nulla osta affinché la detrazione venga utilizzata per gli acquisti di mobili e grandi elettrodomestici effettuati all'estero stante il fatto che l'agevolazione spetta al contribuente italiano e che la detrazione avviene in riferimento ad imposte che vengono versate relativamente a redditi personali riferibili ad un contribuente italiano.

**DOMANDA 14** - È possibile usufruire della possibilità di detrarre il 50% del costo d'acquisto di una cantina e di un posto auto di pertinenza dell'appartamento di residenza in ristrutturazione?

A partire dal 2002, con la legge 448/2001 (Finanziaria 2002, articolo 9, comma 2 ("A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, l'incentivo fiscale previsto dall'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, e successive modificazioni, si applica anche nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 31, primo comma, lettere c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457, riguardanti interi fabbricati, eseguiti entro il 31 dicembre 2002 da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile entro il 30 giugno 2003. In questo caso, la detrazione dall'IRPEF relativa ai lavori di recupero eseguiti spetta al successivo acquirente o assegnatario delle singole unità immobiliari, in ragione di un'aliquota del 36 per cento del valore degli interventi eseguiti, che si assume pari al 25 per cento del prezzo dell'unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita o di assegnazione e, comunque, entro l'importo massimo previsto dal medesimo articolo 1, comma 1, della citata legge n. 449 del 1997"), è stata estesa la possibilità di godere del beneficio fiscale conseguente l'effettuazione di interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente agli acquirenti e assegnatari di unità abitative poste in immobili ristrutturati da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare o da cooperative edilizie. Tuttavia l'agevolazione è limitata all'acquisto/assegnazione di unità immobiliari residenziali. Per l'acquisto della cantina, ancorché si tratti di pertinenza dell'unità immobiliare residenziale in ristrutturazione, non è ammessa la detrazione del 50%. Il beneficio, infatti, è riconosciuto solo per l'acquisto del posto auto di pertinenza dell'abitazione sia nell'ipotesi che si tratti di realizzazione ex novo sia nel caso venga acquistato dall'impresa costruttrice, seppure limitatamente a quelli che sono i costi di costruzione attestati al contribuente.

**DOMANDA 15** - Quali sono le modalità, in caso di controlli da parte degli Uffici, con cui provare la natura degli interventi di recupero edilizio realizzati su immobili a prevalente utilizzo residenziale, se per questi non è prevista la richiesta di alcuna autorizzazione e/o la

## notifica di una comunicazione al Comune?

Sul punto è intervenuta la Circolare del 18/9/2013 n. 29 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Normativa, secondo cui per comprovare sia la data di avvio degli interventi di recupero sia la loro consistenza, nel caso in cui non siano previsti particolari adempimenti dichiarativi nei confronti dell'Amministrazione (vedi interventi di ordinaria manutenzione su parti comuni di edifici costituiti in condominio), è sufficiente la redazione da parte del contribuente di un'autocertificazione nella quale dovrà essere indicata la data di inizio dei lavori e attestato che gli interventi di recupero edilizio posti in essere rientrano tra quelli agevolati dalla normativa fiscale, pur se non è richiesto alcun permesso ai sensi della normativa edilizia vigente (*"La data di avvio potrà essere comprovata dalle eventuali abilitazioni amministrative o comunicazioni richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare, dalla Comunicazione preventiva indicante la data di inizio dei lavori all'Azienda sanitaria locale, qualora la stessa sia obbligatoria, ovvero, in caso si tratti di lavori per i quali non siano necessarie comunicazioni o titoli abitativi dovrà essere oggetto di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, resa ai sensi dell'articolo 47 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445, come prescritto dal provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 2 novembre 2011"*). Nello stesso senso si è anche espressa la Circolare n. 19/E, dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Normativa - Ufficio Redditi Fondiari e di Lavoro che al punto 1.5 (*"Titolo abilitativo ai lavori e dichiarazione sostitutiva"*) così precisa: *"con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate n. 149646 del 2 novembre 2011 sono stati individuati i documenti che i contribuenti devono conservare e presentare, a richiesta degli Uffici, per la fruizione delle detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449. Al punto 1 sono richieste "Le abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare (Concessione, autorizzazione o comunicazione di inizio lavori)". Solo nel caso in cui la normativa edilizia applicabile non preveda alcun titolo abilitativo per la realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia agevolati dalla normativa fiscale è richiesta la "dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, in cui sia indicata la data di inizio dei lavori ed attestata la circostanza che gli interventi di ristrutturazione edilizia posti in essere rientrano tra quelli agevolabili, pure se i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo, ai sensi della normativa edilizia vigente"*.

**DOMANDA 16** - Nel caso in cui venga costruito in proprio un immobile abitativo ed un posto auto ad esso pertinenziale, sarà possibile detrarre, nella misura del 50%, le spese di costruzione del box?

Il caso è previsto già nella norma che originariamente istituisce la possibilità di operare le detrazioni ai fini IRPEF per gli interventi di recupero edilizio: secondo quanto viene previsto dall'articolo 1, comma 1, terzo periodo, della legge n. 449 del 1997, infatti, la detrazione del 36% spetta anche per gli interventi relativi alla realizzazione di autorimesse e posti auto pertinenziali (*"La stessa detrazione, con le medesime condizioni e i medesimi limiti, spetta per gli interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune"*).

Inoltre, in proposito, si ritiene opportuno ricordare, in particolare, che con circolare n. 95 del 2000, al punto 2.1.7, è già stato chiarito che acquistando contemporaneamente casa e box da cooperativa o da immobiliare, con un unico atto notarile indicante l'esistenza del vincolo di pertinenza del box con la casa e conoscendo l'esatto importo riferibile alla costruzione del box, può essere legittimamente operata la detrazione relativamente alle spese di realizzazione del box pertinenziale ("D. Si vuole sapere se, acquistando contemporaneamente casa e box da cooperativa o da immobiliare, con un unico atto notarile indicante il vincolo di pertinenza del box con la casa e conoscendo l'esatto importo della costruzione del box (o di due box) compete la detrazione del 41%? R. La detrazione compete solo relativamente alle spese di realizzazione del box pertinenziale"). Con circolare n. 55 del 2001 è stato, inoltre, ulteriormente precisato che nel caso in cui sia stato stipulato con una cooperativa edificatrice un contratto preliminare per l'acquisto/assegnazione dell'abitazione e del box pertinenziale in corso di costruzione, non rileva la circostanza che gli immobili non siano ancora stati realizzati in quanto la destinazione funzionale del box al servizio dell'abitazione da realizzare risulta dal contratto preliminare di assegnazione registrato. Nel caso in esame, non sussistendo un contratto preliminare, poiché trattasi di costruzione realizzata in economia, si deve ritenere che l'esistenza del vincolo pertinenziale debba risultare dalla concessione edilizia. Naturalmente, la detrazione compete limitatamente alle spese di realizzazione del box pertinenziale.

**DOMANDA 17** - Un contribuente vuole procedere all'acquisto di un posto auto da rendere pertinenziale alla propria residenza. Tuttavia il box non è ubicato nello stesso fabbricato ove si trova l'unità immobiliare residenziale. Quali sono i criteri da rispettare in materia di pertinenzialità per poter usufruire dell'applicazione delle agevolazioni "prima casa"?

Esaminando il quesito sotto un profilo strettamente normativo, deve innanzitutto essere premesso che l'applicazione in sede di compravendita del regime fiscale proprio del fabbricato principale anche a quello pertinenziale (o servente), all'interno o meno del medesimo atto, trova il proprio presupposto rispettivamente:

- d) ai fini IVA, nell'articolo 12 del D.P.R. n. 633/1972, ai sensi del quale sulle operazioni di carattere accessorio torna applicabile il medesimo regime che è proprio dell'operazione principale;
- e) ai fini delle imposte d'atto, nel comma 3 dell'articolo 23 del D.P.R. n. 131/1986 secondo cui "le pertinenze sono in ogni caso soggette alla disciplina prevista per il bene al cui servizio od ornamento sono destinate".

Ciò posto, in riferimento al quesito, va inoltre tenuto conto di quanto viene stabilito dal comma 3 della nota II-bis, dell'articolo 1, Tariffa Parte Prima D.P.R. n. 131/1986, secondo cui sono ricomprese tra le pertinenze, limitatamente ad una per ciascuna categoria, le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7. Il panorama normativo è poi completato dall'articolo 817 del Codice civile in base al quale le pertinenze vengono definite come

*“le cose destinate in modo durevole a servizio o ornamento di un'altra cosa”.*

Fin qui la lettera della normativa in materia di trattamento fiscale delle compravendite di unità immobiliari e di loro pertinenze. In giurisprudenza e in dottrina, secondo un consolidato indirizzo interpretativo della volontà del legislatore, il vincolo di pertinenzialità si viene a concretizzare al sussistere di due distinti requisiti, quello *“oggettivo”*, ovvero l'essere la pertinenza a servizio o ad ornamento di una cosa principale, e quello *“soggettivo”*, ovvero l'essere la volontà del proprietario o di chi ha un diritto reale sulla cosa stessa orientata nel senso di costituire (o mantenere) tale *“vincolo”*. Centrali al fine di identificare correttamente la pertinenzialità di una cosa rispetto ad un'altra sono quindi i concetti di *“servizio”* e di *“ornamento”*, intendendo il concetto di *“servizio”* così come è stato definito dalla Corte di Cassazione con la sentenza del 7 ottobre 1988, ossia comodità di sfruttamento della cosa per il proprietario, vantaggio oggettivo per la cosa principale. Mentre per *“ornamento”* deve intendersi un incremento della cosa principale ma non tanto dal punto di vista puramente economico, quanto da quello meramente voluttuario o estetico. Tali concetti sono stati fatti propri dalla stessa Agenzia delle Entrate con due distinti documenti di prassi: la C.M. 1° marzo 2001 n. 19/E e la successiva C.M. 12 agosto 2005 n. 38/E. Secondo la C.M. 1° marzo 2001 n. 19/E *“considerato, quindi, che elemento caratterizzante il rapporto pertinenziale è la destinazione di fatto, in modo durevole, di una cosa al servizio di un'altra, si ritiene che anche nel caso in cui, ad esempio, un box sia posto solo in prossimità dell'abitazione principale, purché risulti adibito all'utilità della stessa, è applicabile l'agevolazione c.d. “prima casa” al suo acquisto”*. Con la successiva C.M. 12 agosto 2005 n. 38/E, l'Agenzia, commentando l'applicazione dell'agevolazione prima casa, sosteneva che *“l'agevolazione in parola non si applica qualora la pertinenza non possa essere oggettivamente destinata in modo durevole a servizio o ornamento dell'abitazione principale, circostanza, quest'ultima, che normalmente ricorre, ad esempio, qualora il bene pertinenziale è ubicato in un punto distante o addirittura si trovi in un comune diverso da quello dove è situata la “prima casa”*.”

Un ultimo particolare va sottolineato al fine di dare compiuta risposta al quesito: come è possibile definire il concetto di *“prossimità”* citato nei due documenti di prassi. Purtroppo sulla questione la stessa Amministrazione non si è mai espressa indicando dei parametri oggettivi utili all'individuazione della condizione in commento, lasciando quindi di fatto al *“libero arbitrio”* di ogni singolo ufficio la decisione se una specifica unità immobiliare sia in grado o meno di assumere la qualifica di pertinenziale rispetto ad un'altra.

**DOMANDA 18** - In caso di risoluzione del contratto di locazione immobiliare, le quote di detrazione relative alle spese sostenute dal conduttore per interventi di ristrutturazione non ancora fruite possono essere fatte valere da chi subentra nel successivo contratto di locazione?

In materia continua a fare testo quanto è stato indicato dalla Circolare del 24/02/1998 n. 57 – Ministero delle Finanze - Dipartimento Entrate Affari Giuridici Serv. III, titolata *“Articoli 1 (commi 1, 2, 3, 6 e 7) e 13 (comma 3) della legge 27 dicembre 1997, n. 449. Interventi di recupero del patrimonio edilizio e di ripristino delle unità immobiliari dichiarate o considerate inagibili in seguito*

*agli eventi sismici verificatisi nelle Regioni Emilia-Romagna e Calabria” secondo cui hanno diritto alla detrazione, se hanno sostenuto le spese relative agli interventi di recupero del patrimonio immobiliare residenziale e queste sono rimaste a loro carico, il proprietario o il nudo proprietario dell'immobile, il titolare di un diritto reale sullo stesso (uso, usufrutto, abitazione), ma anche l'inquilino e il comodatario.*

Chiariti i soggetti che hanno diritto ad usufruire dell'agevolazione, il documento di prassi in parola così prosegue: *“tenuto conto della finalità perseguita dal legislatore, al fine di evitare che situazioni analoghe abbiano un diverso trattamento fiscale, che si tradurrebbe in una discriminazione di alcuni tipi di passaggi di proprietà, si deve ritenere che, benché il legislatore abbia utilizzato il termine "vendita" la disposizione possa trovare applicazione in tutte le ipotesi in cui si ha una cessione dell'immobile e, quindi, anche nelle cessioni a titolo gratuito. Pertanto, anche in caso di decesso del contribuente la detrazione che non può essere più fruita dal deceduto si trasmette agli eredi del contribuente deceduto ed in caso di donazione è attribuita al donatario. Analoghe considerazioni non possono essere svolte nell'ipotesi in cui la detrazione spetti al detentore dell'immobile (ad esempio, l'inquilino o il comodatario) in quanto lo stesso continua ad avere diritto alla detrazione anche se la detenzione cessa”.*

Di conseguenza in caso di locazione il beneficio rimane in capo al conduttore anche in caso di cessazione del contratto.

**DOMANDA 19** - **Vorrei ristrutturare la casa dei miei genitori, di cui uno invalido, ma vorrei anche recuperare il 50% sulla ristrutturazione. Naturalmente non posso portarci la mia residenza né tanto meno viverci normalmente. Come fare? Stipulare un contratto di comodato d'uso sarebbe possibile a mio favore? Oppure acquistare la nuda proprietà lasciando i miei genitori usufruttuari?**

Secondo quanto viene previsto dall'articolo 16-bis, comma 1 e seguenti, TUIR:

*“Dall'imposta lorda si detrae un importo pari al 36 per cento delle spese documentate, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 48.000 euro per unità immobiliare, sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi:*

*a) di cui alle lett. a) b), c) e d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale di cui all'articolo 1117 del codice civile;*

*b) di cui alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze..”.*

Con il Decreto-Legge n. 83 del 22 giugno 2012, convertito con modificazioni dalla Legge 7 agosto

2012, n. 134, il legislatore ha aumentato al 50% la misura della detrazione spettante in relazione alle spese sostenute per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e a 96.000 euro il relativo limite dell'ammontare della somma su cui può essere calcolata l'agevolazione. Con la Legge di stabilità per l'anno 2014 è stata prevista la proroga per tutto il 2014 della detrazione per le ristrutturazioni edilizie nella misura "potenziata" (50% sino a 96.000 Euro). Per il 2015, la percentuale di detrazione si ridurrà al 40% sempre da calcolare su di un massimo di spese pari a 96.000 Euro, per tornare al 36% fino a 48.000 Euro a partire dal 1° gennaio 2016. Per quanto attiene ai contribuenti che possono beneficiare dell'agevolazione fiscale in parola in relazione alle spese sostenute per la realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio, resta confermata la platea dei soggetti individuata, tra l'altro, dall'Amministrazione finanziaria già con le Circolari n. 57/E del 24/02/1998 e n. 121/E del 11/05/1998. I soggetti cui viene riconosciuto il diritto a fruire dell'agevolazione sono:

- f) il proprietario o nudo proprietario dell'abitazione;
- g) il titolare di un diritto reale di godimento;
- h) il comodatario;
- i) il locatario;
- j) i soci di cooperativa;
- k) gli imprenditori individuali per beni diversi da quelli strumentali e merce;
- l) i soci di società semplice, o in nome collettivo, o in accomandita semplice (sempre con riferimento a immobili diversi da quelli strumentali e merce);
- m) il promissario acquirente, a condizione che si provveda alla registrazione del contratto preliminare, che nella prescritta comunicazione da inviare all'amministrazione finanziaria siano indicati gli estremi di registrazione del medesimo preliminare nell'apposito spazio predisposto per gli estremi di registrazioni del contratto di locazione o comodato e che sia stato immesso nel possesso dell'immobile;
- n) chi esegue i lavori in economia limitatamente alle spese per i materiali;
- o) i familiari conviventi (coniuge, parenti entro il 3° grado e affini entro il 2° grado) del proprietario o detentore dell'unità immobiliare oggetto degli interventi.

Tra i soggetti che possono usufruire dell'agevolazione vi sono quindi sia il comodatario dell'immobile ristrutturato che il nudo proprietario.

Come noto il comodato, il cui contenuto viene previsto dall'articolo 1803 del Codice civile, è essenzialmente un contratto gratuito, tant'è vero che quando si stabilisce una controprestazione (anche se in "nero") si realizza un contratto di locazione e non più di comodato (si veda in

proposito Cassazione sentenza n. 276/75). Sotto il punto di vista formale, il contratto di comodato di beni immobili, può essere validamente stipulato tanto in forma verbale che in forma scritta. Se è stipulato in forma verbale non è soggetto a registrazione. Si veda, in questo senso, la Circolare dell'Agenzia delle Entrate 6 febbraio 2001, numero 14, secondo cui *“con riferimento al contratto verbale di comodato, si evidenzia che l'articolo 3, comma 1, del citato Testo unico dell'imposta di registro, nell'elencare i contratti verbali da sottoporre a registrazione, non richiama il contratto di comodato. Ne discende che i contratti verbali di comodato, sia che abbiano per oggetto beni immobili che beni mobili, non sono soggetti all'obbligo di registrazione, tranne nell'ipotesi di enunciazione in altri atti”*. Ciò posto l'articolo 1, comma 346, della Legge finanziaria 2005 - per il quale *“i contratti di locazione, o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati”* - non può applicarsi tout court al contratto di comodato, che è soggetto a registrazione, solo *“ricorrendone i presupposti”*. Tuttavia, per la compilazione del modello dell'Agenzia delle Entrate, relativo alla *“comunicazione di inizio lavori di ristrutturazione edilizia per fruire della detrazione di imposta ai fini IRPEF”* - approvato con provvedimento 17 marzo 2006, del direttore dell'Agenzia delle Entrate numero 2006/41933 - per i lavori *“eseguiti dal locatario o dal comodatario devono essere indicati gli estremi dell'atto di registrazione del contratto di locazione o di comodato”* (anche se lo specifico adempimento non è più previsto dalla vigente normativa). È, dunque, decisamente opportuno entrare nell'ordine di idee che per godere del beneficio IRPEF del 50%, il contratto di comodato venga redatto in forma scritta (l'articolo 16-bis, comma 1, TUIR parla infatti di *“contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo”*), per cui il contratto diverrà inoltre soggetto a registrazione, ad un costo pari a 129,11 Euro (DPR 26.04.86, n°131, tariffa articolo 5). Sarà inoltre necessario che il comodatario sostenga effettivamente le spese e che queste siano rimaste a suo carico. Al fine di usufruire dell'agevolazione le fatture dei lavori dovranno poi essere intestate al comodatario e i bonifici dovranno essere necessariamente predisposti dallo stesso.

Da quanto premesso risulterebbe quindi fattibile operare la detrazione in capo al lettore previa stipula di un contratto di comodato gratuito a proprio favore. Tuttavia, in riferimento alla situazione prospettata vanno svolte almeno due considerazioni in quanto il lettore si trova in una situazione che non è esattamente sovrapponibile a quella in cui un contribuente, titolare di un contratto di comodato gratuito, operi le detrazioni previste dall'articolo 16-bis TUIR a fronte di interventi di recupero sull'immobile che è stato oggetto del contratto, in quanto manca, così come indicato dal lettore stesso, l'aspetto relativo alla domiciliazione ovvero all'utilizzo da parte del contribuente dell'immobile ricuperato.

In primo luogo relativamente all'indisponibilità a trasferirsi nell'immobile oggetto dei lavori di recupero od a prendervi la residenza anagrafica va chiarito che al fine di usufruire dell'agevolazione non è necessario che il familiare che si accolla le spese di recupero dell'immobile sia residente in permanenza nell'immobile oggetto dei lavori. L'Agenzia delle Entrate ha infatti avuto modo di precisare che non è necessario che l'abitazione nella quale convivono *“familiare”* e intestatario dell'immobile costituisca per entrambi l'abitazione principale, mentre è necessario che i lavori agevolati siano effettuati su una delle abitazioni nelle quali si esplica il

rapporto di convivenza, convivenza che può realizzarsi in astratto, anche solo in via eventuale e in futuro (si veda in proposito la Circolare n. 24/E del 10/06/2004: *“perché il convivente possa beneficiare della detrazione non è necessario che l’immobile oggetto degli interventi di ristrutturazione costituisca l’abitazione principale dell’intestatario dell’immobile e del familiare convivente, ma è necessario che i lavori siano effettuati su uno degli immobili in cui di fatto si esplica la convivenza”* e CTP Reggio Emilia, sentenza del 30/09/2009 n. 179).

Chiarito l'aspetto relativo alla residenza va tuttavia sottolineato che nel caso prospettato, in cui al fine di *“aggirare”* l'aspetto *“residenza”* si provvedesse a stipulare un contratto di comodato gratuito, considerato che il comodatario non utilizzerà l'immobile e tanto meno stabilirà la residenza nell'immobile oggetto degli interventi di recupero, la stipula di un contratto di comodato non potrà evidentemente essere ritenuta reale ma solamente funzionale alla fruizione dell'agevolazione fiscale. Ciò potrebbe determinare la non opponibilità del contratto all'Amministrazione finanziaria ai sensi dell'articolo 37-bis, comma 1, DPR 600/1973 e quindi il disconoscimento delle detrazioni operate dal contribuente fino al momento della verifica (*“Sono inopponibili all'amministrazione finanziaria gli atti, i fatti e i negozi, anche collegati tra loro, privi di valide ragioni economiche, diretti ad aggirare obblighi o divieti previsti dall'ordinamento tributario e ad ottenere riduzioni di imposte o rimborsi, altrimenti indebiti”*).

Quanto sopra esposto fa propendere nel senso di ricercare una strada alternativa al fine di sopperire all'esigenza esposta dal lettore e valutare l'ipotesi, per altro già accennata, dell'acquisizione da parte del lettore della nuda proprietà dell'immobile che sarà oggetto di interventi di recupero lasciandone l'usufrutto ai genitori. Sempre in forza di quanto sancito dall'articolo 16-bis TUIR hanno infatti diritto alla detrazione, a patto che abbiano sostenuto le spese in questione e queste siano rimaste a loro carico, il proprietario o il nudo proprietario dell'immobile, il titolare di un diritto reale sullo stesso (uso, usufrutto, abitazione), ma anche l'inquilino e il comodatario (si veda in proposito anche la Circolare 57/E - Ministero delle Finanze – Dipartimento Entrate Affari Giuridici, Servizio III, del 1998).

Acquisendo la nuda proprietà dell'immobile da ristrutturare da un lato verrebbe garantito ai genitori del lettore il possesso dell'abitazione per tutta la vita, o per un determinato periodo, dall'altro verrebbe evitato l'aspetto problematico consistente nella non residenza nell'immobile oggetto di recupero da parte del soggetto che usufruisce delle agevolazioni IRPEF.

Altro aspetto da valutare, soprattutto sotto il profilo economico, è quello relativo all'acquisto stesso della nuda proprietà. È noto infatti che usufrutto e nuda proprietà hanno valori inversamente proporzionali tra loro. In particolare la nuda proprietà ha un valore che è residuale rispetto a quello dell'usufrutto, che a sua volta è commisurato alla vita dell'usufruttuario. Per calcolare il valore dell'usufrutto, e correlativamente quello della nuda proprietà, è necessario partire dal valore complessivo del bene, moltiplicarlo per il tasso legale e poi dividerlo per un coefficiente variabile in relazione all'età del soggetto cui è riservato l'usufrutto. Con l'aumentare dell'età dell'usufruttuario, e pertanto con il diminuire della sua aspettativa di vita, si ha una riduzione del valore dell'usufrutto e, conseguentemente, un incremento del valore della nuda proprietà, valore sul quale andrà calcolato

l'ammontare delle imposte da versare all'atto dell'acquisto (l'aliquota delle imposte di registro, ipotecaria e catastale nel caso di cessione di nuda proprietà è identica a quella della vendita della proprietà intera e le imposte si pagano al momento della separazione tra nuda proprietà e usufrutto, ma non al momento del ricongiungimento evitando in questo modo la successione).

**DOMANDA 20 - Nel caso di comparsa di macchie di umidità nella stanza da bagno, risolubili con il rifacimento dell'intonaco è possibile godere del bonus fiscale previsto per gli interventi di recupero edilizio?**

No. Secondo quanto chiarito dall'Agenzia delle Entrate (ex multis *"Ristrutturazioni edilizia: le agevolazioni fiscali"* Guida edita dall'Agenzia delle Entrate - aggiornata ad ottobre 2013) i lavori di rifacimento degli intonaci rientrano tra gli interventi di manutenzione ordinaria e quindi non danno diritto alla detrazione se effettuati sulle proprietà private dei singoli condomini, ma solo quando riguardano le parti comuni. In tal caso la detrazione spetta ad ogni condomino in base alla quota millesimale. Le parti comuni interessate dagli interventi di manutenzione ordinaria agevolabile sono quelle indicate dall'articolo 1117, numeri 1, 2 e 3 del Codice civile. Tra queste:

- p) il suolo su cui sorge l'edificio,
- q) le fondazioni,
- r) i muri maestri,
- s) i tetti ed i lastrici solari,
- t) le scale,
- u) i portoni d'ingresso,
- v) i vestiboli,
- w) i portici,
- x) i cortili,
- y) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, gli ascensori, i pozzi, le cisterne, le fognature, eccetera.

Sono esempi di interventi di manutenzione ordinaria: le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, la sostituzione di pavimenti, infissi e serramenti, la tinteggiatura di pareti, soffitti, infissi interni ed esterni, il rifacimento di intonaci interni, l'impermeabilizzazione di tetti e terrazze, la verniciatura delle porte dei garage. Tuttavia, se queste opere fanno parte di un intervento più vasto, come la demolizione di tramezzature, la realizzazione di nuove mura divisorie

e lo spostamento dei servizi, l'insieme delle stesse è comunque ammesso al beneficio delle detrazioni fiscali.

**DOMANDA 21** - Nel caso in cui si acquisti la propria abitazione principale, avendo tuttavia residenza in un comune diverso da quello in cui si trova l'immobile, per poter fruire delle agevolazioni connesse all'Iva e alle imposte ipotecarie e catastali entro quali termini va spostata la residenza presso il nuovo immobile acquistato?

Con riferimento al quesito posto è opportuno, in primo luogo, chiarire che per poter usufruire delle agevolazione previste per l'acquisto della prima casa il trasferimento della residenza non risulta essere sempre necessario: è possibile infatti che un contribuente acquisti un immobile nel luogo in cui svolge la propria attività, anche se egli possiede già in un altro Comune un'altra abitazione acquistata senza le agevolazioni e presso la quale nulla vieta che possa mantenere la sua residenza, pur potendo godere delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della "prima casa".

Ma andiamo con ordine e procediamo ad analizzare come si presenta nel suo complesso la disciplina connessa alle agevolazioni per la "prima casa". In primo luogo merita di essere ricordato che l'acquisto di fabbricati non di lusso da impresa costruttrice soggiace all'applicazione dell'aliquota IVA del 4% se, in capo all'acquirente, sono rispettati alcuni specifici requisiti, riferiti sia alla tipologia dell'immobile compravenduto, sia alla sua collocazione che alla situazione patrimoniale di colui che procede all'acquisto. Tali condizioni assumono rilievo anche ai fini dell'imposta ipotecaria e catastale. Al ricorrere delle condizioni citate è prevista l'applicazione:

- dell'imposta ipotecaria e catastale in misura fissa di 168 euro ciascuna, anziché rispettivamente del 2% e 1%;
- dell'imposta di registro del 3%, se l'immobile viene ceduto da un soggetto privato, anziché nella misura ordinaria del 7%, alternativamente all'IVA del 4% (se è applicata l'IVA deve essere versata l'imposta fissa di 168 euro – è il caso che si verifica se l'acquisto dell'unità immobiliare avviene dall'impresa di costruzioni).

Con riferimento all'imposta di registro, merita tuttavia di essere ricordato che, a partire dal 1° gennaio 2014, con il D.lgs. 14 marzo 2011 n. 23, le aliquote e i regimi di agevolazione ed esenzione riguardanti i trasferimenti immobiliari sono stati modificati e la relativa articolata casistica è stata sostituita da due sole aliquote, rispettivamente del 2% in presenza delle agevolazioni "prima casa" e del 9 % in tutti gli altri casi (ovviamente, dato l'effetto sostitutivo dell'imposta di registro rispetto all'IVA i casi citati si concretizzano nell'ipotesi di acquisto da soggetti diversi dall'impresa di costruzioni che ha realizzato – o ristrutturato - l'edificio). L'intervento in oggetto ha altresì modificato i requisiti "di lusso" in presenza dei quali l'agevolazione "prima casa" non è applicabile: fino al 31 dicembre 2013 il riferimento per l'individuazione dell'immobile di lusso era il D.M. Lavori pubblici 2 agosto 1969, attualmente, invece, sono considerate "di lusso" le sole unità immobiliari classificate nelle categorie A/1 (abitazioni signorili), A/8 (ville) e A/9 (castelli). Per poter fruire delle

agevolazioni appena richiamate è tuttavia necessario che, come anticipato, siano rispettati stringenti requisiti. In primo luogo è richiesto che l'immobile oggetto del trasferimento sia un immobile a destinazione abitativa "non di lusso". E qui ricorrono le fattispecie appena elencate. In secondo luogo, è necessario che, in riferimento all'ubicazione dell'immobile trasferito, esso sia ubicato nel Comune in cui l'acquirente abbia (o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto) la propria residenza. Il contribuente è ammesso al beneficio anche nel caso in cui acquisti un immobile nel Comune nel quale si trova a svolgere la propria attività. In tale ultimo caso, come prima anticipato, il contribuente può mantenere la sua residenza nel Comune dove aveva acquistato una precedente abitazione senza fruire delle agevolazioni. Al fine di godere delle agevolazioni appena accennate è altresì necessario che l'acquirente non sia titolare, esclusivo o in comunione con il coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altro immobile a uso abitativo nel Comune dove è situato l'immobile da acquistare con le agevolazioni (tuttavia può esserlo se il comproprietario è persona diversa dal coniuge). Inoltre l'acquirente non deve essere titolare, neppure per quote di comproprietà o in regime di comunione legale, di altre abitazioni sul territorio nazionale acquistate con le stesse agevolazioni. Nel caso in cui l'acquirente abbia prestato una dichiarazione falsa, non trasferisca entro 18 mesi la residenza nel Comune in cui è situato l'immobile oggetto dell'acquisto (a meno che in tale Comune non si trovi la sua attività lavorativa), venda o doni l'abitazione prima di 5 anni dall'acquisto, decade dai benefici, ed è tenuto a corrispondere la differenza d'imposta, gli interessi di mora e una sanzione amministrativa pari al 30% della differenza medesima. È tuttavia bene ricordare che nel caso in cui il contribuente, entro un anno dalla vendita dell'abitazione, acquisti un'altra casa da adibire ad abitazione principale, lo stesso non decade dai benefici e ha altresì diritto a un credito d'imposta sul riacquisto.

In considerazione di quanto è stato appena esposto può ritenersi che, nel caso prospettato, ferma restando la sussistenza degli altri requisiti, l'acquirente sia tenuto a trasferire la sua residenza entro il termine di 18 mesi (sempre che, come abbiamo visto, non abbia acquistato un immobile ubicato nel comune ove svolge la propria attività lavorativa, caso in cui può comunque conservare la residenza laddove abbia acquistato un altro immobile senza però avere già goduto delle agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa). Si ricorda, a ogni buon conto, che così come previsto dal comma 1 della nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 131/86, la volontà dell'acquirente di trasferire la propria residenza nel Comune in cui si trova l'immobile entro 18 mesi dall'atto deve essere dichiarata nell'atto di acquisto, a pena di decadenza.

**DOMANDA 22** - Nel 2006 è stato eseguito un intervento di manutenzione straordinaria sulla mia abitazione per il quale ho usufruito dell'agevolazione del 41%, con applicazione dell'aliquota IVA del 20%, e superando la somma di 48.000. Ora vorrei eseguire dei lavori di isolamento termico "cappotto esterno". Sarebbe possibile beneficiare dell'agevolazione del 65% fino alla concorrenza massima di 60.000 euro?

La risposta è affermativa. Infatti, nel caso di specie, si tratta di nuovo intervento, abilitato da un distinto provvedimento urbanistico che fruisce delle agevolazioni di cui all'articolo 1, comma 344 della Legge finanziaria 2007, così come modificato dalla Legge n. 90 del 3 agosto 2013 (di

conversione del DL n. 63 del 4 giugno 2013 *“Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE, sulla prestazione energetica nell'edilizia”*). In particolare, si tratta di un'agevolazione consistente in una detrazione IRPEF pari al 65% delle spese documentate sostenute entro la data del 31 dicembre 2014, tra l'altro per interventi su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari, riguardanti strutture opache verticali, strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti) per un valore massimo della detrazione di 60.000 euro, a condizione che siano rispettati specifici requisiti di trasmittanza termica, riportati nell'allegato A del D.M. 11/3/08 che fissa il valore massimo della trasmittanza in funzione della zona climatica in cui è sito l'edificio. Al fine di poter usufruire dell'agevolazione in parola l'intervento, oltre ad assicurare l'accennato indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale non superiore ai valori limite definiti al citato allegato A del D.M. 11/3/08 deve essere relativo all'intero edificio e non alle singole unità immobiliari che lo compongono (in altre parole, l'indice di prestazione energetica deve essere calcolato in riferimento al fabbisogno energetico dell'intero edificio). In caso di demolizione, dal 21 agosto 2013, qualora l'intervento abbia le caratteristiche per configurarsi come *“ristrutturazione edilizia”* (ossia l'immobile non sia soggetto a vincolo ai sensi del D.lgs. 42/2004 e non ricada nella zona A del D.M.1444/68), si ritiene agevolabile la ricostruzione dell'immobile con il solo rispetto della volumetria di quello preesistente. In caso di ristrutturazione senza demolizione, se essa presenta ampliamenti, non è consentito far riferimento al comma 344, ma ai singoli commi 345, 346 e 347 solo per la parte non ampliata. Assicurate le condizioni appena esposte, data l'assenza di specifiche indicazioni normative, si ritiene che la categoria degli *“interventi di riqualificazione energetica”* comprenda qualsiasi intervento o insieme sistematico di interventi che incida sulla prestazione energetica dell'edificio, realizzando la maggior efficienza energetica richiesta dalla norma. Quindi anche quello di posa in opera di un *“cappotto”*, come prospettato dal contribuente nel suo quesito. La documentazione necessaria, da conservare a cura del contribuente, comprende l'asseverazione. Si tratta di una certificazione, redatta da un tecnico abilitato (ingegnere, architetto, geometra o perito) iscritto al proprio Albo professionale, nella quale si dichiara che l'intervento assicura un indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale non superiore ai valori limite indicati nell'allegato A del D.M. 11/3/08 (in base alle disposizioni di cui al D.M. 6 agosto 2009, l'asseverazione può essere sostituita dalla dichiarazione resa dal direttore dei lavori sulla conformità al progetto delle opere realizzate, obbligatoria ai sensi dell'articolo 8, comma 2, del D.Lgs. n. 192 del 2005, o esplicitata nella relazione attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e relativi impianti termici (che ai sensi dell'articolo 28, comma 1, della Legge n. 10 del 1991 occorre depositare presso le amministrazioni competenti).

Occorre inoltre conservare anche le fatture relative alle spese sostenute, le ricevute dei bonifici bancari o postali (modalità di pagamento obbligata nel caso di richiedente persona fisica), che rechino chiaramente come causale il riferimento alla legge finanziaria 2007, numero della fattura e relativa data, oltre ai dati del richiedente la detrazione e del beneficiario del bonifico, la ricevuta dell'invio effettuato all'ENEA (codice CPID), che costituisce garanzia che la documentazione è stata trasmessa. Nel caso di invio postale, ricevuta della raccomandata postale.

È inoltre necessario conservare le schede tecniche relative all'intervento posto in essere, gli originali



degli Allegati inviati all'ENEA firmati (dal tecnico e/o dal contribuente) e, dal 4 agosto 2013, l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

All'ENEA dovrà invece essere trasmesso, esclusivamente attraverso l'apposito sito web relativo all'anno in cui sono terminati i lavori (per il 2013: <http://finanziaria2013.enea.it>), entro i 90 giorni successivi alla fine dei lavori, come da collaudo delle opere, l'attestato di qualificazione energetica, redatto da un tecnico abilitato, con i dati di cui all'Allegato A al D.M. 19/2/07 e la scheda informativa dell'intervento (Allegato E al D.M. 19/2/07). Nel caso in cui i lavori proseguano oltre il periodo di imposta si dovrà trasmettere all'Agenzia delle Entrate la "Comunicazione".

**DOMANDA 23** - Ho sottoscritto un compromesso per l'acquisto di un immobile residenziale che costituirà la mia residenza principale. Le caratteristiche oggettive dell'immobile consentirebbero di fruire delle agevolazioni "prima casa". In sede di rogito sorgono tuttavia perplessità in quanto l'immobile compravenduto risulta essere ubicato in un'area destinata dal PRG alla realizzazione di immobili classificati di lusso. Come devo comportarmi?

In materia di agevolazioni prima casa, le sorti di chi usufruisce del beneficio pur acquistando (senza dichiararlo) un'abitazione "di lusso", sono le medesime di chi formula una delle dichiarazioni definite come "mendaci" e che sono state tipizzate dalle Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione con la sentenza n. 1196/2000 (in riferimento alla spettanza delle agevolazioni "prima casa" si vedano anche i chiarimenti contenuti nella Circolare dell'Agenzia delle Entrate del 12 agosto 2005 n° 38) . Tali ipotesi vanno dall'indisponibilità di un altro alloggio a quelle attinenti ai propositi abitativi. In questo senso si è espressa la stessa Suprema Corte con l'ordinanza del 28 aprile scorso, n. 9329.

Da queste premesse ne discende che l'avviso di liquidazione dell'imposta di registro-catastale-ipotecaria che è stata notificato al contribuente per aver goduto ingiustamente del beneficio prima casa nonostante l'immobile acquistato fosse classificato come di lusso, è soggetto al termine triennale di decadenza ex comma 2 dell'articolo 76 D.P.R. 131/86 e non già a quello biennale che viene previsto da parte del comma 1-bis del medesimo articolo.

Risulta manifestamente infondato, infatti, il ricorso in Cassazione del contribuente che lamentava la decadenza dell'Amministrazione dal termine più breve, non trovando, la Corte ragione di distinguere tra l'ipotesi di chi affermi di avere diritto al beneficio "misconoscendo l'insussistenza dei requisiti previsti per legge (tra i quali il fatto che si tratta di casa "non di lusso")" e quelle summenzionate individuate dalla giurisprudenza delle SU, che legittimano l'avviso dell'imposta di registro (con aliquota ordinaria e connessa soprattassa) soggetto al termine triennale.

Altrettanto infondato, per i Supremi Giudici, deve essere considerato il motivo di ricorso avanzato dal contribuente in merito all'arbitraria valutazione della CTR circa la lussuosità dell'abitazione. Per il riconoscimento del beneficio prima casa, la sola collocazione dell'immobile su area destinata dallo strumento urbanistico comunale a "ville con giardino", giusta la previsione del D.M. 2 agosto

1969, rende l'immobile abitazione di lusso, a prescindere da "una valutazione delle sue caratteristiche intrinseche costruttive". Essendo stato così respinto, così, il ricorso, il contribuente sarà tenuto a versare quanto chiesto dall'Amministrazione.

**DOMANDA 24** - Mia figlia, a carico, risiede in un appartamento diverso dal mio, con un contratto di locazione (Legge n. 431) intestato a lei. Il canone lo verso io. Posso fruire della detrazione per gli inquilini?

Non è prevista la possibilità di fruire della detrazione spettante agli inquilini in relazione al canone pagato per un familiare fiscalmente a carico. Il beneficio, infatti, spetta a chi è intestatario del contratto di locazione relativo all'unità immobiliare adibita a propria abitazione principale, stipulato o rinnovato ai sensi della Legge 431/1998 (articolo 16 del Tuir).

Diversa è, invece, l'ipotesi prevista dall'articolo 15 del Tuir, lettera i-sexies, che prevede la detraibilità dall'Irpef - anche se l'onere è sostenuto nell'interesse di familiari a carico - del 19% dell'importo del canone di locazione, derivante da contratti stipulati o rinnovati ai sensi della legge 431/1998 da studenti universitari, a condizione che la sede universitaria sia ubicata in un comune diverso da quello di residenza, distanti da quest'ultimo almeno cento chilometri e che sia comunque situato in una provincia diversa.

**DOMANDA 25** - Le spese per il recupero di un immobile sono state sostenute mediante un finanziamento erogato da un Istituto bancario, e non con risorse proprie, è possibile operare la detrazione del 50% ai fini IRPEF?

Il quesito relativo all'eventuale detraibilità IRPEF delle spese sostenute dal contribuente per lavori di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici in caso di pagamento effettuato da parte di un Istituto di credito a seguito del finanziamento della spesa del contribuente è stato oggetto di più di un chiarimento da parte dell'Agenzia delle Entrate, che in argomento è intervenuta una prima volta con una nota della Direzione Regionale Piemonte del 17 aprile 2009, n. 24882 e recentemente con la circolare n. 11 del 21 maggio 2014.

Nel paragrafo 4.4 di quest'ultima l'Amministrazione si è occupata del caso specifico. L'argomentazione svolta dall'Agenzia è un po' complessa ma vale la pena di seguirla nel dettaglio: in primo luogo gli Uffici hanno chiarito che l'articolo 16-bis, comma 9, del TUIR, prevede che alla detrazione per gli interventi di ristrutturazione edilizia debba essere applicato quanto viene disposto dal decreto del Ministro delle Finanze emanato di concerto con il Ministro dei lavori pubblici del 18 febbraio 1998, n. 41. L'articolo 1, comma 3, del citato decreto, argomenta l'Agenzia, dispone che "Il pagamento delle spese detraibili è disposto mediante bonifico bancario dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA ovvero il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato". Il successivo articolo 4, comma 1, lettera b), del decreto interministeriale prevede poi che la detrazione non possa essere

riconosciuta in caso di "effettuazione di pagamenti secondo modalità diverse da quelle previste dall'articolo 1, comma 3, limitatamente a questi ultimi". Chiariti gli aspetti procedurali dei pagamenti relativi alle spese di recupero di immobili residenziali ai fini dell'ammissibilità delle spese stesse al regime agevolativo, l'Agenzia nel documento di prassi citato passa a chiarire i medesimi aspetti in riferimento alla detrazione prevista per gli interventi di risparmio energetico, di cui alla legge 27 dicembre 2006, n. 296 (Legge Finanziaria 2007) Per i quali sottolinea come sia stato specificato che tale detrazione è regolamentata dal decreto interministeriale 19 febbraio 2007 recante disposizioni di attuazione relative alle detrazioni per le spese di riqualificazione energetica (modificato dal DM 26 ottobre 2007 e coordinato con il DM 7 aprile 2008 e il DM 6 agosto 2009). L'articolo 4, comma 1, lettera c) del citato decreto interministeriale indica tra gli adempimenti che il contribuente deve porre in essere, se intende avvalersi della detrazione fiscale, quello di "effettuare il pagamento delle spese sostenute per l'esecuzione degli interventi mediante bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA, ovvero il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato. Tale condizione è richiesta per i soggetti di cui all'art. 2, comma 1, lettera a)" ovvero le persone fisiche e gli enti e i soggetti non titolari di reddito d'impresa. In funzione ai riferimenti normativi citati l'Agenzia delle Entrate passa successivamente ad affermare che anche se il pagamento delle spese per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio o di riqualificazione energetica degli edifici è stato materialmente effettuato dall'Istituto bancario che ha concesso un finanziamento al contribuente, quest'ultimo ha comunque titolo a fruire della detrazione per gli interventi in esame a condizione che la società che eroga il finanziamento paghi il corrispettivo al soggetto fornitore nelle forme stabilite e precedentemente citate ovvero con un bonifico bancario o postale recante tutti i dati previsti dalle disposizioni di riferimento (causale del versamento con indicazione degli estremi della norma agevolativa di riferimento, codice fiscale del soggetto per conto del quale è stato eseguito il pagamento, numero di partita IVA del soggetto a favore del quale il bonifico è stato effettuato) in modo da consentire alle banche o a Poste Italiane SPA di operare la prescritta ritenuta del 4% (secondo quanto viene disposto dall'articolo 25 del Decreto Legge n. 78 del 2010, convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010, n. 122) e il contribuente disponga della copia della ricevuta del bonifico. La stessa circolare prosegue poi precisando che l'anno in riferimento al quale verrà imputata la spesa sarà quello di effettuazione del bonifico da parte dal Istituto bancario al fornitore della prestazione. Ovviamente rimane ferma la necessaria sussistenza degli altri presupposti per la fruizione delle detrazioni richiesti dalle disposizioni in esame.

**DOMANDA 26** - Devo acquistare un box che sarà intestato anche a mia moglie (cui non è cointestata la residenza), possiamo godere entrambi della detrazione?

La risposta è parzialmente affermativa in quanto se è vero che le detrazioni previste dall'articolo 16-bis, comma 1, lettera d) TUIR ("Dall'imposta lorda si detrae un importo pari al 36 per cento delle spese documentate, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 48.000 euro per unità immobiliare, sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti che possiedono o

detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi: ..d) relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune") sono riconosciute anche ai familiari conviventi del possessore o detentore dell'immobile che dovrà essere acquistato (in proposito si veda, ad esempio la Risoluzione del 12/06/2002 n. 184 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Normativa e Contenzioso. Il documento di prassi specifica che la detrazione compete anche al familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile sul quale vengono effettuati i lavori (il fatto che si tratti di acquisto di box pertinenziale e non di costruzione non è rilevante), purché ne sostenga le spese (i bonifici di pagamento devono quindi, essere da lui eseguiti e le fatture devono essere a lui intestate)...il titolo che legittima è costituito dall'essere "un familiare"...convivente con il possessore intestatario dell'immobile. Da una lettura combinata della predetta Circolare e della Risoluzione n. 136 del 6 maggio 2002, si evince che la condizione cui la normativa vincola l'accesso del "familiare" al beneficio fiscale in esame è quello della mera convivenza. Il familiare convivente con il possessore o detentore dell'immobile può quindi usufruire dell'agevolazione però a patto che risultino essere effettivamente a suo carico le spese dei lavori (in questo caso dell'acquisto) già al momento dell'avvio della procedura coincidente con l'invio della dichiarazione di inizio lavori all'Amministrazione finanziaria (in considerazione del fatto che attualmente la comunicazione all'Amministrazione finanziaria non è più necessaria si ritiene che la convivenza debba sussistere al momento del rogito o del pagamento dell'eventuale acconto/i) e che, ovviamente, il suo reddito imponibile IRPEF generi un'imposta capiente rispetto alla detrazione. Quindi anche se la moglie non è proprietaria della casa ha diritto alla detrazione se risulta essere stata lei ad acquistare e pagare il box (che deve essere pertinenziale) e/o paga i lavori di costruzione.

**DOMANDA 27** - Sono in procinto di ristrutturare la mia casa, vorrei anche cambiare i pavimenti e gli infissi, e vorrei installare dei pannelli solari, posso usufruire sia del 50% sia del 65%? Ho dei limiti per richiedere le agevolazioni fiscali?

La risposta è affermativa ma solo se si tratta di interventi differenti abilitati da provvedimenti urbanistici differenti. La detrazione ai fini IRPEF per le spese di ristrutturazione edilizia (di cui all'articolo 1, commi 387-388 della Legge 296/2006) non è cumulabile infatti con la detrazione prevista per le spese di risparmio energetico (di cui all'articolo 1, commi 344-352, della Legge 27 dicembre 2006, n. 296). Lo prevede espressamente il decreto attuativo delle agevolazioni fiscali (articolo 10, comma 1 del decreto 19 febbraio 2007) con riferimento ai medesimi interventi eseguiti sullo stesso fabbricato. Per contro, nell'ipotesi di tipologie di interventi differenti eseguiti sullo stesso fabbricato (ad esempio ristrutturazione edilizia e interventi di risparmio energetico), le due agevolazioni possono cumularsi in capo allo stesso beneficiario.

Per usufruire della detrazione del 50% ordinario non è più necessario l'invio della comunicazione preventiva all'inizio dei lavori al Centro operativo di Pescara mentre per gli interventi che fruiscono del 55% (attualmente, e fino alla fine del 2014, 65% ai sensi di quanto previsto dalla Legge di Stabilità 2014) occorre inviare all'ENEA copia dell'attestato di certificazione energetica dell'edificio

e della scheda informativa degli interventi realizzati entro i 90 giorni successivi alla loro ultimazione (articolo 4, decreto attuativo delle agevolazioni) o entro il 30 settembre dell'anno successivo a quello in cui si è concluso il lavoro. Mentre per le detrazioni relative agli interventi di recupero, ristrutturazione e restauro conservativo il limite massimo detraibile è commisurato a 96.000 euro (si veda in proposito quanto viene stabilito dalla Legge n. 90 del 3 agosto 2013 (di conversione del DL n. 63 del 4 giugno 2013 "Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE, sulla prestazione energetica nell'edilizia"), il limite massimo della detrazione per gli interventi di risparmio energetico è differente a seconda dell'intervento eseguito (per i pannelli solari, pavimenti e infissi è pari al 65% della spesa sostenuta per un importo massimo della detrazione di 60.000 euro).

### **DOMANDA 28 - Vorrei installare dei pannelli solari posso usufruire di agevolazioni fiscali? Se sì cosa devo fare per ottenerle?**

L'articolo 1, commi 344-352, della Legge 27 dicembre 2006, n. 296 prevede una detrazione pari al 55% delle spese documentate ed effettivamente sostenute entro il 31 dicembre 2007 per porre in essere interventi idonei a conseguire risparmi nei consumi energetici domestici o comunque correlati all'utilizzo di fabbricati esistenti.

Il provvedimento è stato in ultimo modificato dalla Legge n. 90 del 3 agosto 2013 (di conversione del DL n. 63 del 4 giugno 2013 "Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE, sulla prestazione energetica nell'edilizia"), che ha innalzato la percentuale di detrazione dal 55% al 65%, mentre la Legge di Stabilità 2014 ha prorogato l'agevolazione al 31 dicembre 2014 (30 giugno 2015 per i condomini). Nel 2015 la percentuale di detrazione scenderà al 50% (dal 1° luglio 2015 al 30 giugno 2016 per i condomini). Dal 2016 la percentuale scenderà al 36% (dal 1° luglio 2016 per i condomini).

Tra gli interventi che danno diritto al godimento dell'agevolazione rientrano anche le spese sostenute per l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali (articolo 1, comma 346 della Legge finanziaria 2007, importo massimo detraibile per tale intervento pari a 60mila euro). In particolare, tali interventi devono essere realizzati attraverso la fornitura e posa in opera di tutte le apparecchiature termiche, meccaniche, elettriche ed elettroniche, nonché delle opere idrauliche e murarie necessarie per la realizzazione a regola d'arte di impianti solari termici organicamente collegati alle utenze anche in integrazione con impianti di riscaldamento. Al fine di poter godere del beneficio, l'immobile oggetto d'intervento alla data della richiesta di detrazione deve essere "esistente", ossia accatastato o con richiesta di accatastamento in corso. In caso di demolizione, a partire dal 21 agosto 2013, qualora l'intervento abbia le caratteristiche per configurarsi come "ristrutturazione edilizia" (ossia l'immobile non sia soggetto a vincolo ai sensi del D.lgs. 42/2004 e non ricada nella zona A del D.M.1444/68), si ritiene che sia agevolabile la ricostruzione dell'immobile con il solo rispetto della volumetria di quello preesistente mentre in caso di ristrutturazione senza demolizione, se essa presenta ampliamenti, non è consentito far riferimento al comma 344, ma ai singoli commi 345, 346 e 347 solo per la parte non ampliata.

Nel caso di edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti (ossia, edifici esistenti con superficie utile superiore a 1.000 mq, soggetti a ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro o edifici esistenti soggetti a demolizione e ricostruzione), come riportato al comma 4 dell'articolo 11 del D. Lgs. 28/2011, "gli impianti alimentati da fonti rinnovabili realizzati ai fini dell'assolvimento degli obblighi di cui all'allegato 3 del decreto stesso, accedono agli incentivi statali previsti per la promozione delle fonti rinnovabili, limitatamente alla quota eccedente quella necessaria per il rispetto dei medesimi obblighi". Inoltre il contribuente deve essere in regola con il pagamento di eventuali tributi relativi all'immobile su cui intende intervenire. Deve inoltre essere tenuto presente che i pannelli solari e i bollitori impiegati devono essere garantiti per almeno cinque anni, gli accessori e i componenti elettrici ed elettronici devono essere garantiti almeno due anni e devono possedere una certificazione di qualità conforme alle norme UNI EN 12975 o UNI EN 12976 rilasciata da un laboratorio accreditato (sono equiparate alle norme UNI EN 12975 e UNI EN 12976 le norme EN 12975 e EN 12976 recepite da un organismo certificatore nazionale di un Paese membro dell'Unione Europea o della Svizzera), l'installazione dell'impianto deve essere eseguita in conformità con i manuali di installazione dei principali componenti. Nel caso di pannelli solari autocostruiti può essere prodotto l'attestato di partecipazione ad uno specifico corso di formazione da parte del soggetto beneficiario.

A livello di documentazione si deve tenere presente che il contribuente è tenuto a conservare l'asseverazione di un tecnico abilitato attestante il rispetto dei requisiti tecnici specifici di cui sopra. In base alle disposizioni di cui al D.M. 6 agosto 2009, l'asseverazione può essere sostituita dalla dichiarazione resa dal direttore dei lavori sulla conformità al progetto delle opere realizzate (obbligatoria ai sensi dell'articolo 8, comma 2, del D.Lgs. n. 192 del 2005). Tale dichiarazione può essere esplicitata nella relazione attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e relativi impianti termici (che ai sensi dell'articolo 28, comma 1, della Legge n. 10 del 1991 occorre depositare presso le amministrazioni competenti). Infine occorre conservare anche le fatture relative alle spese sostenute, le ricevute dei bonifici bancari o postali (modalità di pagamento obbligata nel caso di richiedente persona fisica), che rechino chiaramente come causale il riferimento alla legge finanziaria 2007, numero della fattura e relativa data, oltre ai dati del richiedente la detrazione e del beneficiario del bonifico, la ricevuta dell'invio effettuato all'ENEA (codice CPID), che costituisce garanzia che la documentazione è stata trasmessa. Nel caso di invio postale, ricevuta della raccomandata postale. Devono essere inoltre conservate le schede tecniche dei pannelli che sono stati installati e l'originale dell'Allegato F inviato all'ENEA firmato (dal tecnico e/o dal cliente).

Il contribuente deve anche inviare all'ENEA, esclusivamente attraverso l'apposito sito web relativo all'anno in cui sono terminati i lavori (per il 2013: <http://finanziaria2013.enea.it>), entro i 90 giorni successivi alla fine dei lavori, come da collaudo delle opere e la scheda descrittiva dell'intervento (allegato F al "decreto edifici"). La scheda tecnica descrittiva dell'intervento può anche essere redatta dal singolo utente.

**DOMANDA 29** - Sostituirò la mia vecchia caldaia con una nuova a condensazione, quale procedura devo seguire per fruire della detrazione ai fini IRPEF del 65% per le spese sostenute?

L'articolo 1, commi 344/352 della Legge 27 dicembre 2006, n. 296 ha introdotto, a partire dal 1° gennaio 2007, una specifica detrazione, pari al 55% delle spese documentate e sostenute entro il 31 dicembre 2007 per interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione, per un valore massimo della detrazione di 30.000 euro. Tale previsione è stata successivamente rinnovata con l'articolo 1, comma 347 della Legge finanziaria 2007, mentre la misura dell'agevolazione è stata modificata dalla Legge n. 90 del 3 agosto 2013 (di conversione del DL n. 63 del 4 giugno 2013 "Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE, sulla prestazione energetica nell'edilizia") che l'ha portata al 65%. Infine la Legge di Stabilità 2014 (Legge n. 147/2013) ha prorogato l'agevolazione al 31 dicembre 2014 (30 giugno 2015 per i condomini). Nel 2015 la percentuale di detrazione scenderà al 50% (dal 1° luglio 2015 al 30 giugno 2016 per i condomini). Dal 2016 la percentuale scenderà al 36% (dal 1° luglio 2016 per i condomini). Fatte queste premesse, per quanto riguarda gli adempimenti necessari alla fruizione dell'agevolazione in parola, la situazione è la seguente. L'immobile oggetto dell'intervento di sostituzione dell'impianto di riscaldamento alla data della richiesta di detrazione deve essere "esistente", ossia essere accatastato, o con richiesta di accatastamento in corso, e deve essere già dotato di impianto di riscaldamento. In caso di demolizione, dal 21 agosto 2013, qualora l'intervento abbia le caratteristiche per configurarsi come "ristrutturazione edilizia" (ossia l'immobile non deve essere soggetto a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e non ricadere nella zona A del D.M.1444/68), è agevolabile la ricostruzione dell'immobile stesso con il solo rispetto della volumetria di quello preesistente. In caso di ristrutturazione senza demolizione, se essa presenta ampliamenti, non è consentito far riferimento al comma 344, ma ai singoli commi 345, 346 e 347 solo per la parte non ampliata. Il contribuente deve essere in regola con il pagamento di eventuali tributi relativi all'immobile stesso.

I requisiti tecnici specifici dell'intervento sono i seguenti: deve configurarsi come sostituzione totale o parziale del vecchio generatore termico e non come nuova installazione; il nuovo generatore di calore a condensazione può essere ad aria o ad acqua. Inoltre, nel caso di impianto con potenza nominale al focolare minore di 100 kW il generatore di calore deve avere un rendimento termico utile, a carico pari al 100% della potenza termica utile nominale, maggiore o uguale a  $93 + 2\log P_n$ . Ove tecnicamente compatibili devono essere installate valvole termostatiche a bassa inerzia termica su tutti i corpi scaldanti. Nell'impossibilità tecnica di installare questi dispositivi, occorre utilizzarne altri con le medesime caratteristiche (ossia di tipo modulante agenti sulla portata). Costituiscono eccezione gli impianti di climatizzazione invernale progettati e realizzati con temperature medie del fluido termovettore inferiori a 45°C. L'intervento deve prevedere, inoltre, la verifica e la messa a punto del sistema di distribuzione. Invece, nel caso di impianti con potenza nominale del focolare maggiore o uguale a 100 kW, oltre ai precedenti requisiti è richiesto che sia adottato un bruciatore di tipo modulante, che la regolazione climatica agisca direttamente sul bruciatore e deve essere installata una pompa elettronica a giri variabili.

Da parte sua il contribuente è tenuto a conservare l'asseverazione, redatta da un tecnico abilitato (ingegnere, architetto, geometra o perito) iscritto al proprio Albo professionale, nella quale si dichiara che l'intervento assicura un indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale non superiore ai valori limite indicati in tabella all'Allegato A del D.M. 11 marzo 2008 e i requisiti tecnici di cui si è detto. In base alle disposizioni di cui al D.M. 6 agosto 2009, l'asseverazione può essere sostituita dalla dichiarazione resa dal direttore dei lavori sulla conformità al progetto delle opere realizzate (obbligatoria ai sensi dell'articolo 8, comma 2, del D.Lgs. n. 192 del 2005) oppure esplicitata nella relazione attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e relativi impianti termici (che ai sensi dell'articolo 28, comma 1, della Legge n. 10 del 1991 occorre depositare presso le amministrazioni competenti). Infine occorre conservare anche i seguenti documenti:

- le fatture relative alle spese sostenute;
- ricevuta del bonifico bancario o postale (modalità di pagamento obbligata nel caso di richiedente persona fisica), che rechi chiaramente come causale il riferimento alla legge finanziaria 2007, numero della fattura e relativa data, oltre ai dati del richiedente la detrazione e del beneficiario del bonifico;
- la ricevuta dell'invio effettuato all'ENEA (codice CPID), che costituisce garanzia che la documentazione è stata trasmessa. Nel caso di invio postale, ricevuta della raccomandata postale;
- le schede tecniche;
- gli originali degli Allegati inviati all'ENEA firmati (dal tecnico e/o dal cliente);
- dal 4 agosto 2013, l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Il contribuente deve poi trasmettere all'ENEA esclusivamente attraverso l'apposito sito web relativo all'anno in cui sono terminati i lavori (per il 2013: <http://finanziaria2013.enea.it>), entro i 90 giorni successivi alla fine dei lavori, come da collaudo delle opere l'attestato di qualificazione energetica, redatto da un tecnico abilitato, con i dati di cui all'Allegato A al D.M. 19/2/07 e la scheda informativa dell'intervento (Allegato E al D.M. 19/2/07).

**DOMANDA 30** - Ho sbagliato un bonifico bancario barrando (nel modulo predisposto dalla banca) erroneamente *"interventi per risparmio energetico ai sensi dell'articolo 4 D.L. 201/2011"*, al posto di barrare la causale relativa alla ristrutturazione edilizia. Posso perdere la detrazione?

L'articolo 25 del Decreto-Legge n. 78 del 2010, convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010, n. 122, ha disposto, con decorrenza 1° luglio 2010, l'obbligo per le banche e le poste italiane S.p.A. di applicare una ritenuta, a titolo di acconto dell'imposta sul reddito dovuta dai

beneficiari, con obbligo di rivalsa, all'atto dell'accredito dei pagamenti relativi ai bonifici disposti dai contribuenti per beneficiare di oneri deducibili o per i quali spetta la detrazione d'imposta. La misura della ritenuta applicabile, inizialmente fissata al 10%, è stata successivamente rideterminata al 4%, per effetto del comma 8 dell'articolo 23 del Decreto Legge n. 98 del 2011, convertito con modificazioni dalla Legge 15 luglio 2011, n. 111.

Ciò premesso, nell'ipotesi in cui l'indicazione nella causale del bonifico dei riferimenti normativi della detrazione per la riqualificazione energetica degli edifici sia stata apposta in luogo di quella per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, dando per scontato che tale errore sia dovuto a un mero errore materiale e non abbia pregiudicato l'applicazione della ritenuta d'acconto del 4%, si ritiene che la detrazione possa comunque essere riconosciuta, nel rispetto degli altri presupposti previsti dalla norma agevolativa.

In questo senso si è espressa l'Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale Normativa al punto 5.3 nella recentissima Circolare del 21 maggio 2014 n. 11 *“Questioni interpretative in materia di IRPEF prospettate dal Coordinamento Nazionale dei Centri di Assistenza Fiscale e da altri soggetti”*

**DOMANDA 31** - Nel 2013 ho eseguito dei lavori di ristrutturazione edilizia nella mia abitazione, successivamente al 6 giugno ho acquistato mobili ed elettrodomestici per cui ho usufruito della detrazione del 50%; quest'anno vorrei acquistare altri elettrodomestici, posso godere anche per questi ultimi dell'agevolazione?

Come noto la detrazione relativa alle spese per arredo viene riconosciuta nella misura del 50% su di un ammontare complessivo massimo di € 10.000,00 a fronte dell'acquisto di mobili ed elettrodomestici da utilizzare in riferimento ad unità immobiliari sulle quali siano stati posti in essere interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione recupero o restauro conservativo così come definiti dall'articolo 3, lettere c) e d) del DPR 380/2001. La detrazione, da far valere ai fini dell'imposta sui redditi delle persone fisiche (IRPEF) deve essere ripartita in dieci anni. Con le modifiche apportate dalla Legge di Stabilità 2014 la detrazione in questione, oltre a essere prorogata a tutto il 2014, ha subito un nuovo vincolo, ulteriore rispetto a quello relativo all'entità della cifra agevolabile: le spese relative all'acquisto di mobili ed elettrodomestici ammissibili all'agevolazione non potevano *“essere superiori a quelle sostenute”* per i *“lavori di ristrutturazione”* dei fabbricati da arredare. La nuova disposizione aveva, in sostanza, limitato l'ammontare agevolabile delle spese per gli arredi e gli elettrodomestici all'importo pagato per il recupero del fabbricato da arredare. Con il D.L. 151/2013 (Salva Roma bis) il legislatore ha poi annullato, prima ancora che diventasse operativa, la novità introdotta dalla Legge di Stabilità. La modifica da essa apportata sarebbe, infatti, entrata in vigore a partire dal 1° gennaio 2014. Tale decreto è successivamente decaduto con il conseguente ritorno in vigore del requisito di spesa previsto dalla Legge di Stabilità 2014 (comma 139, lettera d), Legge 147/2013). Successivamente tra i provvedimenti varati dal Consiglio dei Ministri del 12 marzo 2014 figurava nuovamente l'eliminazione del tetto di spesa di cui alla Legge 147/2014: in tal modo il Governo intendeva rimediare alla decadenza del DL 151/2013 riproponendo la norma in esso prevista. Tuttavia,

causa l'intervento della Presidenza della Repubblica, secondo cui la norma approvata dal Consiglio dei Ministri del 12 marzo 2014 era identica a quella già contenuta nel decreto legge Salva Romabis (D.L. 151/2013), decaduto, e quindi non ammissibile, il limite stabilito dalla Legge di Stabilità 2014 è rimasto immutato (si ricorda che la reiterazione delle norme dei decreti legge è da molti anni vietata dalla giurisprudenza della Corte Costituzionale (la prima sentenza della Consulta in proposito è la n. 360 del 1996). A questa tormentata vicenda ha posto fine la conversione in legge del citato decreto operata dalla Legge 23 maggio 2014 n. 80, di conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, che all'articolo 7, comma 2-ter stabilisce che *“Per il periodo dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2014 le spese per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di cui all'articolo 16, comma 2, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, sono computate, ai fini della fruizione della detrazione di imposta, indipendentemente dall'importo delle spese sostenute per i lavori di ristrutturazione che fruiscono delle detrazioni di cui all'articolo 16, comma 1, del medesimo Decreto-Legge n. 63 del 2013”*. In sostanza, la disposizione attualmente, e si spera definitivamente, in vigore prevede che la possibilità di operare la detrazione IRPEF in riferimento alle spese finalizzate all'acquisto dei mobili sia prorogata di un anno e che l'importo pagato per tali acquisti è slegato da quello delle spese relative ai lavori edili. Ad esempio in caso di spese di recupero pari a 4.000 euro, il limite massimo delle spese per i mobili può anche essere di 5.000 euro (somma che rappresenta il massimo detraibile: 50% di 10.000 euro).

Ricapitolato brevemente l'iter del provvedimento, veniamo alla risposta al quesito del lettore: l'applicazione del predetto *“doppio”* limite (entità della spesa agevolabile e necessità che le spese di recupero edilizio siano superiori a quelle sostenute per l'acquisto degli arredi) pone una questione operativa in presenza di interventi *“a cavallo d'anno”*, ossia parte nel 2013 e parte nel 2014, quale quello prospettato, stante la mancanza di un'esplicita disposizione normativa in merito da parte del legislatore.

In riferimento alla quota agevolabile del bonus arredo 2014 si ritiene di dover tenere conto delle spese di ristrutturazione relative al singolo immobile sostenute a partire dal 26 giugno 2012, data cui si fa riferimento nel DL 63/2013 quale momento a partire dal quale le spese di recupero di immobili residenziali consentono l'utilizzo del bonus mobili. Di conseguenza, nel caso in cui il bonus arredo sia stato interamente utilizzato nel corso del 2013, in quanto la spesa sostenuta è risultata essere stata pari o superiore a € 10.000, nel 2014 non sarà più possibile usufruire dell'agevolazione per ulteriori acquisti di mobili/elettrodomestici essendo stato esaurito il tetto agevolabile. Se invece il monte agevolabile è stato solo parzialmente utilizzato nel corso del 2013, in quanto la spesa sostenuta è risultata essere inferiore a € 10.000, nel 2014 sarà possibile usufruire dell'agevolazione per ulteriori acquisti. Per quantificare la cifra agevolabile sarà però necessario tenere conto delle spese di ristrutturazione che sono state sostenute a partire dal 26 giugno 2012: se queste ultime sono state pari o superiori a € 10.000, le spese per arredi sostenute nel 2014 sono agevolabili nel limite massimo di € 10.000, al netto di quanto già utilizzato nel 2013, mentre se sono state inferiori a € 10.000, le spese per arredi sostenute nel 2014 sono agevolabili nel limite massimo di detto importo, al netto del limite già utilizzato nel corso del 2013.

**DOMANDA 32** - Ho acquistato un immobile soggetto a ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione da un'impresa. Sono state presentate due comunicazioni di fine lavori parziali, una in data 23 ottobre 2007 relativa ad altre unità immobiliari e beni comuni e l'altra in data 15 luglio 2008 relativa al termine dei lavori dell'appartamento. L'impresa ristrutturatrice presenterà denunce di variazione al catasto perché ci sono ancora unità da ultimare. Ho diritto alla detrazione del 50% sul 25% del prezzo dell'immobile?

La possibilità di fruire della detrazione di cui all'articolo 16-bis, comma 3, TUIR (*“La detrazione di cui al comma 1 spetta anche nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di cui di cui alle lettere c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro sei mesi dalla data di termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile. La detrazione spetta al successivo acquirente o assegnatario delle singole unità immobiliari, in ragione di un'aliquota del 36 per cento del valore degli interventi eseguiti, che si assume in misura pari al 25 per cento del prezzo dell'unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita o di assegnazione e, comunque, entro l'importo massimo di 48.000 euro”*) anche relativamente agli interventi di recupero, ristrutturazione edilizia e restauro conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c) e d), DPR 380/2001, eseguiti da imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie che abbiano provveduto alla vendita o all'assegnazione degli immobili risultanti, è stata introdotta a partire dall'anno 2002 dal comma 2, articolo 9 della Legge n. 448/2001 (Legge finanziaria 2002). La detrazione relativa agli interventi di recupero eseguiti spetta agli acquirenti o assegnatari degli immobili su di un importo massimo non superiore al 25% del prezzo di vendita dell'immobile. Tale disposizione era prevista inizialmente solo per gli acquisti o le assegnazioni che fossero avvenute entro il 30 di giugno del 2003. Tuttavia è stata più volte prorogata a seguito di successivi interventi del legislatore. La Legge finanziaria 2008 (Legge 244/2007), che ha prorogato la detrazione ai fini IRPEF per gli interventi di recupero edilizio, non ha però prorogato l'agevolazione in parola che pertanto è rimasta in vigore per gli acquisti o le assegnazioni effettuate entro il 30 giugno 2007. Le successive Leggi finanziarie, l'ultima è la Legge 191/09, hanno riproposto e prorogato il beneficio a condizione che l'immobile fosse acquistato o assegnato entro il 30 giugno 2013 e che gli interventi di recupero fossero realizzati nel periodo compreso tra il 1° gennaio 2008 ed il 30 dicembre 2012. In ultimo il DL n. 201 del 6 dicembre 2011, convertito con modificazioni dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214, inserisce nel TUIR la detrazione ed il D.L. n. 83/2012, convertito con modificazioni dalla Legge 7 agosto 2012, n. 134, incrementa la detrazione spettante all'acquirente o assegnatario al 50% del valore degli interventi eseguiti, il cui valore si assume in misura pari al 25% del prezzo dell'unità immobiliare risultante dall'atto di compravendita o di assegnazione e, comunque, entro l'importo massimo di 96 mila euro.

La maggiore detrazione, ai sensi del Decreto Legge n. 83/2012 sarà applicabile per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2013. Tutto ciò premesso, in riferimento al quesito del contribuente la

risposta è senz'altro positiva e per quanto riguarda la determinazione della data di inizio e di conclusione lavori, e di conseguenza l'ammontare delle detrazioni usufruibili, vale quanto viene dichiarato dall'impresa esecutrice nel rogito.

**DOMANDA 33 - Sto vendendo la mia casa su cui ho fatto dei lavori di ristrutturazione nel 2010, posso continuare a godere delle detrazioni anche dopo la vendita?**

In merito al primo dei quesiti avanzati, ovvero alla titolarità del diritto alla detrazione in caso di cessione dell'immobile residenziale oggetto degli interventi di recupero, già la Circolare del 24 febbraio 1998 n. 57 – Ministero delle Finanze – Dipartimento Entrate - Affari Giuridici - Servizio III aveva chiarito che in caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale fossero stati realizzati gli interventi di recupero per i quali il contribuente avesse usufruito delle agevolazioni fiscali previste dalla Legge 27 dicembre 1997, n. 449 , le quote di detrazioni non utilizzate in tutto o in parte dal venditore sarebbero spettate per i rimanenti periodi d'imposta all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare. In pratica, secondo il citato documento di prassi, *“il legislatore ha voluto stabilire che in caso di vendita dell'unità immobiliare prima che il venditore abbia fruito di tutte o di alcune delle quote di detrazione spettanti per i singoli periodi d'imposta la detrazione, invece di rimanere attribuita al soggetto che ha posto in essere gli interventi si trasferisca all'acquirente. La realizzazione degli interventi, aumentando il valore dell'immobile ne ha influenzato il prezzo di acquisto ed ha comportato una traslazione dell'onere economico sostenuto per la realizzazione degli interventi stessi e il pagamento delle imposte conseguenti al passaggio di proprietà”*.

Da quanto appena esposto, e tenendo conto dei seguenti interventi del legislatore, consegue che, salvo accordi diversi con chi ha sostenuto le spese, le detrazioni seguono l'immobile ristrutturato. Va poi tenuto presente quanto chiarito dalla Circolare del 12 maggio 2000 n. 95 – Ministero delle Finanze - Dipartimento Entrate - Affari Giuridici - Ufficio del Direttore Centrale, in base alla quale per determinare in concreto chi possa fruire della quota di detrazione relativa, nel caso di specie, al 2013, occorre individuare il soggetto che possedeva l'immobile alla fine del periodo dell'imposta.

Da ciò consegue che, nell'ipotesi di cessione di un immobile posta in essere nell'anno 2014, la detrazione della quota delle spese di ristrutturazione relativa al 2013, compete al soggetto venditore, che possedeva il fabbricato il 31.12.2013. La quota di detrazione relativa al 2013 compete invece all'acquirente nell'ipotesi in cui la cessione dell'immobile sia intervenuta nel corso del medesimo anno 2013 e che così le parti si siano accordate.

È poi il caso di evidenziare che il DL 138/2011, come modificato dalla Legge 148/2011, a far data dal 17 settembre 2011, ha previsto che, in caso di vendita dell'unità immobiliare oggetto dei lavori di recupero prima che sia completamente trascorso il periodo di godimento della detrazione i rimanenti ratei possano essere utilizzati, previo accordo tra le parti, dal venditore oppure essere trasferite all'acquirente persona fisica. Analoga previsione è contenuta all'articolo 16-bis, comma 8, TUIR, secondo cui *“In caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi di cui al comma 1 la detrazione non utilizzata in tutto o in parte è trasferita per i rimanenti*

*periodi di imposta, salvo diverso accordo delle parti (il cui contenuto si ritiene opportuno venga specificato in atto), all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare".*

È palese che, in caso di trasferimento dell'unità immobiliare, comprese le detrazioni, la documentazione relativa debba essere consegnata dal venditore all'acquirente (persona fisica), che ne beneficerà al posto suo. Va da sé che in caso di accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate, ogni responsabilità cadrà sul richiedente le agevolazioni.

**DOMANDA 34** - Sto eseguendo dei lavori di recupero e ristrutturazione edilizia nella mia casa indipendente. Nella stanza adibita a ripostiglio devo sostituire il rivestimento e un lavatoio a pozzetto, quest'ultimo può rientrare nell'ambito della detrazione ai fini IRPEF del 50%

Secondo quanto viene previsto dall'articolo 16-bis, comma 1, lettere a) e b) *"dall'imposta lorda si detrae un importo pari al 36 per cento delle spese documentate, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 48.000 euro per unità immobiliare, sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi:*

- z) di cui alle lettere a) b), c) e d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale di cui all'articolo 1117 del codice civile;*
- aa) di cui alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze".*

Per interventi di recupero e ristrutturazione edilizia, secondo quanto previsto dall'articolo 3, comma 1, lettere b) e c), DPR 380/2001, si devono intendere:

- bb) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;*
- cc) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.*

Inoltre, la Circolare del 24 febbraio 1998 n. 57 - Ministero delle Finanze - Dipartimento Entrate - Affari Giuridici - Servizio III, provvede a dare una chiara definizione, anche se necessariamente

sommaria, sia degli interventi di restauro e risanamento conservativo che di quelli di ristrutturazione edilizia. Secondo il citato documento di prassi *“gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano le destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione di elementi estranei all'organismo edilizio .... A titolo esemplificativo, sono ricompresi nel restauro e risanamento conservativo i seguenti interventi:*

- dd) modifiche tipologiche delle singole unità immobiliari per una più funzionale distribuzione;*
- ee) innovazione delle strutture verticali e orizzontali;*
- ff) ripristino dell'aspetto storico-architettonico di un edificio, anche tramite la demolizione di superfetazioni;*
- gg) adeguamento delle altezze dei solai, con il rispetto delle volumetrie esistenti;*
- hh) apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali”.*

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono, invece, *“quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti”.* Gli interventi di ristrutturazione edilizia, quindi, secondo il citato documento di prassi, *“sono caratterizzati da due elementi fondamentali: il primo determinato dalla "sistematicità" delle opere edilizie e il secondo, più rilevante, riguarda la finalità della trasformazione dell'organismo edilizio che può portare ad un edificio parzialmente o completamente diverso dal preesistente”.* A titolo esemplificativo, secondo l'Agenzia delle Entrate, sono ricompresi nella ristrutturazione edilizia i seguenti interventi:

- ii) riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle loro dimensioni;*
- jj) costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti;*
- kk) mutamento di destinazione d'uso di edifici, secondo quanto disciplinato dalle leggi regionali e dalla normativa locale;*
- ll) trasformazione dei locali accessori in locali residenziali;*
- mm) modifiche agli elementi strutturali, con variazione delle quote d'imposta dei solai;*
- nn) interventi di ampliamento delle superfici.*

È il caso di rilevare, inoltre, che gli interventi previsti in ciascuna delle categorie sopra richiamate sono, di norma, integrati o correlati ad interventi di categorie diverse. Ad esempio, negli interventi di manutenzione straordinaria sono necessarie, per completare l'intervento edilizio nel suo complesso, opere di pittura e finitura ricomprese in quelle di manutenzione ordinaria. Pertanto, occorre tener conto del carattere assorbente della categoria "superiore" rispetto a quella "inferiore", al fine dell'esatta individuazione degli interventi da realizzare e della puntuale applicazione delle disposizioni in commento. Da quanto premesso si può dedurre che i lavori di cui al quesito rientrano nell'ambito di quanto previsto dall'articolo 16-bis, comma 1, lettere a) e b) TUIR ed il loro importo dovrà essere fatturato tra i lavori principali (manutenzione straordinaria) come opera complementare e le relative spese sono detraibili per tutto il 2014 dall'IRPEF del contribuente nella misura del 50% da calcolarsi su di un monte massimo di 96.000 euro ai sensi di quanto previsto dalla Legge 147/2013 (Legge finanziaria 2014).

### **DOMANDA 35 - Ho potuto godere della detrazione del 50% per la realizzazione di un box pertinenziale, posso godere del "bonus mobili"?**

Oltre ai soggetti che contrattualizzano interventi relativi alla realizzazione di autorimesse e posti auto, possono usufruire della detrazione d'imposta del 50% anche gli acquirenti di box o posti auto pertinenziali già realizzati. La detrazione per l'acquisto del box spetta limitatamente alle spese sostenute per la sua realizzazione (viene escluso il costo dell'area su cui insiste il box) e sempre che le stesse siano dimostrate da apposita attestazione che il venditore deve rilasciare all'acquirente. Condizione essenziale per usufruire dell'agevolazione è, comunque, l'esistenza del vincolo pertinenziale tra l'abitazione e il box. D'altra parte il Decreto Legge n. 63/2013, convertito con modificazioni dalla Legge 3 agosto 2013, n. 90, ha introdotto una detrazione a valere sull'IRPEF dovuta dal contribuente pari al 50% di quanto effettivamente speso per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe energetica non inferiore alla A+ (A per i forni), finalizzati all'arredo degli immobili oggetto degli interventi di recupero di cui all'articolo 16-bis TUIR.

Da parte sua l'Agenzia delle Entrate, con la circolare n. 29/E del 18 settembre 2013, ha provveduto a chiarire quali siano le regole che il contribuente deve seguire per poter usufruire della detrazione. Alla luce delle norme e del documento di prassi citato si può concludere che il principale presupposto per avere la detrazione è l'effettuazione di un intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia su singole unità immobiliari residenziali sia su parti comuni di edifici residenziali (per esempio, guardiole, appartamento del portiere, lavatoi). Le spese per tali interventi devono essere state sostenute a partire dal 26 giugno 2012.

In riferimento al quesito posto relativo all'agevolabilità dell'acquisto di mobilia quale quella sopra citata, va segnalata la recentissima Circolare 11/E/2014 con cui è stato chiesto all'Agenzia delle Entrate se un contribuente che abbia acquistato nel 2013 un box auto pertinenziale, per il quale intenda usufruire della detrazione IRPEF prevista dall'articolo 16-bis), comma 1, lettera d), del TUIR, qualora avesse intenzione di arredare il box auto con un'armadiatura e un mobile lavanderia, abbia titolo per fruire dei citati incentivi previsti per l'acquisto di mobili. Al riguardo l'Agenzia delle

Entrate ha chiarito che gli interventi di recupero del patrimonio edilizio che, come sopra è stato accennato, costituiscono l'inderogabile presupposto per usufruire della possibilità dell'ulteriore detrazione per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici sono elencati al paragrafo 3.2 della circolare n. 29/E del 2013. Tra questi non possono tuttavia essere ricompresi gli interventi consistenti nella realizzazione di posti auto o box pertinenziali all'abitazione citati all'articolo 16-bis, comma 1, lettera d), del TUIR. Nel documento di prassi citato (la Circolare ADE 11/E/2014) viene fatto presente che l'Agenzia, già con la Circolare n. 35/E del 16 luglio 2009, con cui erano stati forniti chiarimenti in relazione ad analoga agevolazione introdotta, per un periodo di tempo limitato, nel 2009, aveva escluso che il beneficio connesso all'acquisto dei mobili potesse spettare nel caso rappresentato dalla costruzione di box pertinenziali. Il principio che in allora era stato espresso, secondo quanto ribadito dall'Agenzia delle Entrate, deve ritenersi ancora valido, anche con riferimento alla nuova agevolazione, introdotta dall'articolo 16, comma 2, del Decreto Legge n. 63 del 2013 (convertito in Legge 3 agosto 2013, n. 90). Il legislatore infatti, anche se ha utilizzato una formulazione leggermente diversa rispetto a quella del 2009, ha ugualmente ancorato la possibilità di usufruire della detrazione per l'acquisto di mobili agli interventi di recupero del patrimonio edilizio che necessariamente devono essere effettuati su immobili residenziali già esistenti e non anche, quindi, agli interventi edilizi che comportano la realizzazione di nuove costruzioni.

### **DOMANDA 36 - Se acquisto nel 2014 un'abitazione interamente ristrutturata da un'impresa posso usufruire delle agevolazioni fiscali?**

L'articolo 16-bis, comma 3 del TUIR prevede la possibilità di operare una detrazione dall'imposta sui redditi delle persone fisiche (IRPEF) a valere sulle spese che il contribuente ha sostenuto in relazione all'acquisto o all'assegnazione di unità immobiliari residenziali facenti parte di un edificio interamente sottoposto ad interventi di recupero, restauro o risanamento conservativo, ai sensi dell'articolo 3, lettere c) e d) del DPR 380/2001, interventi che siano stati eseguiti da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione o da cooperative edilizie, a condizione che le stesse provvedano alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile entro uno specifico termine.

La normativa attualmente in vigore inerente l'attribuzione della detrazione in esame (Legge 147/2013) prevede il rispetto di precisi limiti temporali, riguardanti l'ultimazione dei lavori da parte dell'impresa o cooperativa, che deve avvenire entro il 31 dicembre 2014, e la sottoscrizione del rogito notarile per l'alienazione o assegnazione dell'unità immobiliare, facente parte dello stabile ristrutturato (che deve avvenire entro e non oltre il 30 giugno 2015).

Per quanto riguarda l'ammontare della detrazione spettante si ricorda che anche in questo caso la percentuale di detraibilità è stata elevata dal 36% al 50% delle spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico del contribuente dal D.L. 83/2012 (con la proroga di cui sopra si è fatto cenno da parte della Legge 147/2013).

Se le spese di acquisto dell'immobile verranno sostenute nel corso dell'anno 2015, la detrazione

spetterà, invece, nella misura del 40%, sempre entro il limite massimo di 96.000 euro ed a partire dal 1° gennaio 2016, infine, la detrazione ritornerà alla misura ordinaria del 36% su un importo massimo di 48.000 euro. Per definire l'importo effettivamente detraibile dall'IRPEF dovuta l'acquirente, o l'assegnatario, dell'immobile dovrà comunque calcolare la detrazione (del 50%, 40% o 36%), indipendentemente dal valore degli interventi eseguiti, su un importo forfetario che il legislatore ha fissato pari al 25% del prezzo di vendita o di assegnazione dell'abitazione.

Si ipotizzi il caso in cui un contribuente abbia acquistato un'abitazione al prezzo di euro 300.000.

L'importo su cui calcolare la detrazione = 25% di euro 300.000 = euro 75.000,

la detrazione effettivamente spettante = 50%\* di euro 75.000 = euro 37.500

\*se l'immobile è stato ultimato entro il 31 dicembre 2014 e l'atto di acquisto/assegnazione è stato redatto entro il 30 giugno 2015

Per gli eventuali acconti versati il contribuente può beneficiare della detrazione a condizione che venga stipulato un atto preliminare di vendita (o di assegnazione) dell'immobile e che ne sia effettuata la registrazione presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate competente. Se gli acconti sono stati versati in un anno diverso da quello in cui viene stipulato il rogito, il contribuente ha la possibilità di far valere la detrazione degli importi versati in acconto (a sua scelta) o nel periodo di imposta in cui sono stati pagati o nel periodo di imposta in cui viene stipulato il rogito.

Con la C.M. 24/E/2004 l'Agenzia delle Entrate ha precisato che l'agevolazione è vincolata all'acquisto di un immobile residenziale: non spetta nel caso in cui venga acquistata, in via autonoma, un'unità immobiliare che abbia una classificazione catastale diversa da quella di civile abitazione (quali ad esempio le pertinenze). Tuttavia, nel caso di atto unico di acquisto relativo ad appartamento e pertinenza, si potrà beneficiare della detrazione sul costo complessivo entro il limite previsto dalla vigente normativa (attualmente e sino al 30 giugno 2015 il limite è pari a 96.000 euro). Nel caso in cui invece con il medesimo atto vengono acquistate due unità immobiliari di tipo residenziale, il limite massimo di spesa potrà essere riferito ad ogni singolo immobile.

La documentazione utile che deve essere conservata ed eventualmente esibita dal contribuente:

- è l'atto di compravendita o di assegnazione o il preliminare di vendita registrato, dal quale risultino le indicazioni richieste dalla normativa,
- mentre nel caso in cui l'atto di acquisto, di assegnazione o il preliminare non contengano le indicazioni riferite ai termini di ultimazione della ristrutturazione e che trattasi di immobile facente parte di un edificio interamente ristrutturato, deve essere esibita da parte del contribuente una dichiarazione rilasciata dall'impresa di costruzione o dalla cooperativa edilizia che attesti le condizioni richieste.

Si ricorda infine che per fruire dell'agevolazione non è necessario effettuare i pagamenti mediante bonifico bancario o postale.

**DOMANDA 37** - Un contribuente, che risiede in un immobile per il quale ha già usufruito delle agevolazioni di cui al n. 21, Tabella A, Parte II, allegata al D.P.R. 633/1972, ne ha stipulato il compromesso di vendita iniziando su di un terreno di sua proprietà la realizzazione di una villa concordando pagamenti a stato avanzamento lavori. L'attuale prima casa sarà rogitata al termine dei lavori di quella casa. Qual'è l'aliquota IVA a cui devono essere fatturati i SAL? Al 4% o al 10% ?

I requisiti fiscali per accedere alle agevolazioni per l'acquisto della "prima casa" stabilite dal n. 21, Tabella A, Parte II, allegata al D.P.R. 633/1972, devono necessariamente sussistere nel momento in cui vengono invocati al fine di corrispondere all'erario l'aliquota IVA "super-agevolata" del 4%. Nel caso che è stato prospettato al contribuente non compete usufruire dell'IVA al 4% sulle fatture che saranno emesse per la realizzazione della nuova "prima casa" in quanto il Richiedente è già proprietario, evidentemente nello stesso Comune, di un altro fabbricato per il quale ha già usufruito delle agevolazioni in parola. Vengono pertanto a mancare i requisiti ritenuti dal legislatore essenziali per l'accesso alle agevolazioni previste dal n. 21, Tabella A, Parte II, allegata al D.P.R. 633/1972, ovvero il fatto di non possedere un altro fabbricato, o porzione di fabbricato, destinato ad abitazione nel Comune in cui si intende realizzare la nuova "prima casa" e di non possedere, su tutto il territorio nazionale, altro fabbricato destinato ad abitazione per il quale si è già usufruito delle agevolazioni "prima casa". Tuttavia, se, come indicato nel quesito, il Committente, prima della fine dei lavori della nuova "prima casa", alienerà l'attuale "prima casa" (e quindi sussisteranno i requisiti soggettivi per l'applicazione dell'agevolazione in parola) potrà all'atto del rogito notarile chiedere all'Impresa Costruttrice l'applicazione dell'agevolazione n. 21, Tabella A, Parte II, allegata al D.P.R. 633/1972 (con dichiarazione da prestare in atto), e l'IVA al 4% competerà sia sulle fatture ancora eventualmente da emettere sia su quelle già emesse (a prescindere dal termine di un anno previsto dall'articolo 26 del DPR 633/1972 per le rettifiche da apportare alle fatture), con restituzione della maggiore IVA versata. Condizione imprescindibile è che non sia ancora stata comunicata all'Amministrazione comunale nel cui territorio è ubicato l'immobile di nuova realizzazione la "fine lavori", perché dopo la "fine lavori" non è più possibile effettuare la richiesta delle agevolazione "prima casa".

**DOMANDA 38** - Per la realizzazione, su terreno di proprietà, di un immobile con le caratteristiche oggettive di prima casa si è usufruito dell'aliquota IVA al 4%. Per quanto riguarda le fatture relative a lavori eseguiti dopo la comunicazione fine lavori è possibile continuare ad usufruire di tale agevolazione? In caso contrario, quale aliquota deve essere applicata?

Con la dichiarazione di fine lavori, prevista per tutti i procedimenti edilizi soggetti a titolo abilitativo, il fabbricato entra a far parte del cosiddetto "patrimonio edilizio esistente" e da quel momento al fabbricato si applicano le regole previste per gli interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente (di cui all'articolo 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del DPR n. 380/2001). Da ciò deriva

che, mentre tutte le fatture emesse prima della presentazione della dichiarazione di fine lavori sono assoggettate all'IVA al 4% (se, come nel caso di specie, relative a prestazioni rese a seguito di uno o più contratti d'appalto finalizzati alla realizzazione di una unità immobiliare con le caratteristiche oggettive di "prima casa"), successivamente alla resa della dichiarazione di fine lavori non è più possibile applicare l'aliquota IVA al 4% di cui al n. 39, Tabella A, Parte II, allegata al D.P.R. 633/1972 (che è applicabile solo per la nuova costruzione). Gli eventuali interventi ancora da completare sono soggetti all'aliquota IVA ridotta del 10%, di cui all' articolo 7, comma 1, lettera b) della Legge 23 dicembre 1999, n. 488 (Legge Finanziaria per l'anno 2000) ed s.m.i., sia nel caso in cui gli interventi posti in essere siano qualificabili come "manutenzione ordinaria" o "manutenzione straordinaria". L'agevolazione riguarda la prestazione di servizi complessivamente intesa, per cui si estende anche alle materie prime, ai semilavorati e agli altri beni necessari per i lavori a condizione che tali "beni" non costituiscano una parte "significativa" del valore delle cessioni effettuate nel quadro dell'intervento. Per i beni che invece costituiscono una parte significativa del detto valore l'aliquota ridotta si applica fino a concorrenza della differenza tra il valore complessivo dell'intervento di recupero e quello dei medesimi beni.

Tali beni, sono tassativamente identificati dal decreto 29 dicembre 1999 del Ministero delle Finanze e dalla circolare del Ministero delle Finanze n. 247/E del 29 dicembre 1999, e sono:

- ascensori e montacarichi;
- infissi esterni ed interni;
- caldaie;
- videocitofoni;
- apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria;
- sanitari e rubinetteria da bagno;
- impianti di sicurezza.

Pertanto, per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, l'aliquota del 10% si applica:

1) sull'intero valore della prestazione se i beni "significativi" (così come più sopra sono stati individuati) non superano il 50% del valore complessivo della prestazione

*(Esempio. Valore complessivo delle prestazioni 100. Valore dei beni significativi 30. L'IVA al 10% si applica sull'intero valore della prestazione: 100)*

2) se l'importo dei beni significativi supera il 50% del valore complessivo della prestazione l'IVA al 10% si applicherà:

- sia sull'importo della prestazione al netto del valore dei beni significativi *(esempio: 100 valore complessivo della prestazione – 60 valore dei beni significativi = 40 valore netto*

della prestazione);

- sia su una quota del valore dei beni significativi pari al valore della prestazione netta come sopra determinata (cioè su 40);
- solo sul residuo (20) verrà applicata l'aliquota ordinaria.

In conclusione

A). valore complessivo della prestazione	100
B). valore dei beni significativi	60
C). valore netto della prestazione (A-B) $100 - 60 =$	40
D). quota parte beni significativi uguale al valore netto della prestazione (=C)	40
IVA aliquota ridotta 10% su 80 ( C+D)	
IVA aliquota ordinaria (22%) su 20 (A-C-D)	

Qualora nell'intervento vengano utilizzati beni significativi in fattura deve distintamente essere indicato:

- il corrispettivo del servizio al netto del valore di detti beni;
- la parte del valore dei beni stessi cui è applicabile l'aliquota ridotta del 10%;
- l'eventuale parte soggetta all'aliquota ordinaria del 22%

**DOMANDA 39** - Nel caso in cui si voglia sostituire, per mia maggiore sicurezza del contribuente ultra-sessantacinquenne, la vasca da bagno con un box doccia, sarebbe possibile fruire della detrazione del 50% di cui all'articolo 16-bis TUIR? Se sì, quale documentazione è necessario prevedere?

La detrazione ai fini IRPEF del 50% delle spese sostenute, prevista dall'articolo 16-bis TUIR, può essere riconosciuta per questo tipo di interventi in quanto rientranti tra quelli di abbattimento delle barriere architettoniche (in proposito si vedano l'articolo 16, bis, comma 1, lettera e) TUIR e l'articolo 3, comma 3, della Legge 5 febbraio 1992, n. 104. Per quel che riguarda eventuali comunicazioni di inizio lavori sarà opportuno verificare quanto previsto dal regolamento edilizio del Comune nel cui territorio si trova l'unità immobiliare interessata dall'intervento. Anche se si tratta di lavori liberalizzati, infatti, potrebbe essere necessario presentare comunque quanto meno una comunicazione. Se l'atto è necessario se ne conservare una copia per la dichiarazione dei redditi. Gli altri documenti indispensabili sono la copia della fattura e quella del bonifico di pagamento per il quale deve essere utilizzato il modello previsto dalla legge.

**DOMANDA 40** - Nel caso in cui il contribuente, proprietario di prima casa, che in sede di acquisto ha goduto delle previste agevolazioni, debba trasferirsi per motivi di lavoro in altra città, può locarla a terzi senza perdere le citate agevolazioni?

La risposta al quesito è positiva: il contribuente in parola non corre il rischio di decadere dalle agevolazioni di cui ha goduto in sede di acquisto della sua prima casa previste dal n. 21, Tabella A, Parte II, allegata al D.P.R. 633/1972. In caso di trasferimento per motivi di lavoro si ha infatti diritto a mantenere le agevolazioni sulla prima casa anche se l'immobile non può più essere utilizzato come abitazione principale. Lo stabilisce l'articolo 15, comma 1 lettera b) del TUIR, il Testo unico delle imposte sui redditi che precisa, in merito al requisito dell'utilizzo dell'abitazione che *"non si tiene conto delle variazioni dipendenti da trasferimenti per motivi di lavoro"*. Inoltre, oltre a non essere rilevante l'eventuale locazione a terzi per il caso del godimento delle agevolazioni di cui al n. 21, Tabella A, Parte II, allegata al D.P.R. 633/1972, così come viene precisato anche nelle istruzioni ai modelli fiscali, è anche possibile continuare ad usufruire della detrazione del 19% degli interessi pagati dal contribuente in relazione all'eventuale mutuo stipulato in sede di acquisto dell'immobile se dato in locazione. Non essendo più effettivamente residente, però, il contribuente dovrà versare l'IMU sull'immobile che, pur essendo prima casa non è più residenza principale.

**DOMANDA 41** - Lo scorso anno ho ristrutturato il bagno di casa, vorrei ora comprare alcuni mobili ed elettrodomestici posso godere del bonus *"mobili"*?

I soggetti che hanno titolo ad avvalersi della detrazione IRPEF istituita dal DL 63/2013 per l'acquisto di arredamento ed elettrodomestici sono i contribuenti che fruiscono della detrazione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (articolo 16-bis del T.U.I.R.) con la maggiore aliquota del 50% e con il maggior limite di euro 96.000 di spese ammissibili.

Si tratta, in sostanza, di coloro che hanno sostenuto spese (o avranno sostenuto spese) per tali interventi nel periodo compreso tra il 6 giugno 2013 ed il 31 dicembre 2014. In merito, si ritiene necessario precisare che gli interventi di recupero del patrimonio edilizio che costituiscono il necessario presupposto del beneficio in argomento non sono limitati alla *"ristrutturazione edilizia"* in senso tecnico, ma comprendono anche la manutenzione straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo, di singole unità immobiliari residenziali, tenendo però in considerazione che la legge non prevede la limitazione agli interventi edilizi effettuati su *"singole unità immobiliari residenziali"*, pur mantenendo invariata la necessaria finalizzazione dell'acquisto all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione.

In altre parole l'agevolazione relativa all'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici può essere fruita anche se gli interventi di *"recupero"* vengono eseguiti su parti comuni di edifici costituiti in condominio. Tuttavia, se costituisce valido presupposto per la fruizione della detrazione da parte del singolo contribuente l'effettuazione di interventi edilizi nelle singole unità immobiliari residenziali, i

lavori di ristrutturazione sulle parti comuni condominiali non consentono ai singoli condomini, che beneficiano pro-quota della relativa detrazione, di acquistare mobili e grandi elettrodomestici da destinare all'arredo della propria unità immobiliare. L'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici sarà agevolabile se i medesimi saranno destinati ad essere utilizzati in comune nei locali comuni oggetto di intervento.

Ai fini procedurali, essendo il presupposto cui collegare la possibilità di avvalersi della detrazione in argomento i lavori in corso di esecuzione o, comunque, terminati da un lasso di tempo ragionevolmente contenuto, si può presumere che l'acquisto debba essere diretto al completamento dell'arredo dell'unità immobiliare su cui i lavori sono stati effettuati.

La detrazione del *"bonus mobili"*, pertanto, competerà per le spese che siano state sostenute entro il mese di dicembre 2014 tenendo presente che il collegamento tra acquisto di detti beni ed opere di I deve necessariamente sussistere in relazione alla ristrutturazione dell'unità immobiliare nel suo complesso e non del singolo ambiente della medesima.

In altri termini, l'acquisto di mobili o di grandi elettrodomestici è agevolabile anche se detti beni sono destinati all'arredamento di un ambiente diverso da quelli oggetto di interventi edilizi, purché facente parte dell'unità immobiliare che ha costituito oggetto dell'intervento edilizio.

Tra i *"mobili"* agevolabili, oltre agli elettrodomestici di classe energetica non inferiore alla A+, nonché A per i forni, sono compresi, a titolo esemplificativo:

- letti, comodini e materassi
- armadi
- cassettiere
- librerie e scrivanie
- tavoli e sedie
- divani e poltrone
- credenze
- apparecchi di illuminazione che costituiscono un necessario completamento dell'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione.

Si deve ritenere che siano esclusi gli acquisti di porte, di pavimentazioni (ad esempio, il parquet), di tende e tendaggi, nonché di altri complementi di arredo.

La detrazione, che deve essere ripartita tra gli aventi diritto in dieci quote annuali di pari importo, si calcola sul 50% dell'ammontare complessivo delle spese (comprensive dell'IVA) sostenute per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici e, comunque, su una cifra il cui ammontare non può

essere superiore a euro 10.000.

In pratica, se la somma delle spese che sono state sostenute per l'acquisto dei beni agevolabili supera l'importo di euro 10.000, la detrazione spettante deve necessariamente essere individuata in relazione a tale limite massimo è cioè per un ammontare massimo di detrazione previsto di euro 5.000 (50% di euro 10.000).

Inoltre, al fine di una corretta applicazione delle regole previste per la detrazione istituita dal DL 63/2013, si sottolinea come la corresponsione del corrispettivo degli interventi di recupero del patrimonio edilizio debba risultare essere avvenuta tramite l'apposito bonifico bancario o postale, mentre per quanto attiene l'acquisto dei mobili e dei grandi elettrodomestici, i pagamenti devono risultare effettuati mediante bonifici bancari o postali, con le stesse modalità espressamente previste per gli interventi predetti. È consentito altresì l'utilizzo di carte di credito o di carte di debito. In tal caso, la data di pagamento è quella che risulta evidenziata nella ricevuta telematica di avvenuta transazione, e quella del giorno di addebito sul conto corrente del titolare stesso (non è consentito, ai fini della detrazione, effettuare i pagamenti con assegni bancari o postali, contanti o altri mezzi).

Le spese sostenute, inoltre, devono essere documentate conservando quanto necessario ad attestare l'effettivo pagamento (ricevute dei bonifici, ricevute di avvenuta transazione per i pagamenti mediante carte di credito o di debito, documentazione di addebito sul conto corrente) e le fatture di acquisto dei beni con l'usuale specificazione della natura, qualità e quantità dei beni e dei servizi.

**DOMANDA 42** - Vorrei aggiungere ai vecchi infissi della mia casa delle finestre in pvc con doppi vetri per diminuire il rumore esterno. Ho diritto alla detrazione del 65% o a quella del 50%?

Nella fattispecie la disposizione di riferimento è rappresentata dall'articolo 1, comma 345 della Legge finanziaria 2007, secondo cui l'intervento deve configurarsi come sostituzione o modifica di elementi già esistenti (e non come nuova installazione), deve delimitare un volume riscaldato verso l'esterno o verso vani non riscaldati e deve assicurare un valore di trasmittanza termica ( $U_w$ ) inferiore o uguale al valore di trasmittanza limite riportato in tabella 2 del D.M. 26 gennaio 2010 ("ENEA - Vademecum per l'uso: serramenti e infissi").

Inoltre, la Circolare del 31 maggio 2007 n. 36 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Normativa e Contenzioso "Detrazione d'imposta del 55% per gli interventi di risparmio energetico previsti dai commi 344- 345- 346 e 347 della legge 27 dicembre 2006 n. 296 (legge finanziaria per il 2007)", laddove descrive gli interventi agevolabili (nella fattispecie punto 3.2 della circolare) si esprime come segue: "Poiché il beneficio è teso ad agevolare gli interventi da cui consegua un risparmio energetico, non è sufficiente la semplice sostituzione degli infissi o il rifacimento delle pareti, qualora questi siano originariamente già conformi agli indici di trasmittanza termica indicati nella richiamata tabella D, ma è necessario che a seguito dei lavori tali indici si riducano ulteriormente".

Ciò detto si esprimono perplessità in riferimento all'agevolabilità oggettiva dell'intervento che, in ogni caso, per essere ammissibile dovrebbe comunque comportare anche il raggiungimento di un indice di trasmittanza totale inferiore a quello riportato in tabella 2 del D.M. 26 gennaio 2010.

Per quanto invece riguarda l'agevolabilità ai sensi dell'articolo 16-bis TUIR va in primo luogo sottolineato come i requisiti richiesti siano senz'altro meno restrittivi rispetto a quanto viene previsto per le detrazioni IRPEF 65%. Infatti la detrazione fiscale per le ristrutturazioni edilizie comprende anche le opere finalizzate al risparmio energetico che magari non riescono a rientrare nell'apposita detrazione fiscale.

A differenza del 65% dove sono previsti requisiti superiori agli standard di legge, il 50% richiede riguardo a questi interventi solo il rispetto degli standard vigenti e non il loro superamento. Inoltre i requisiti sono differenti a seconda che i serramenti vengano sostituiti sulle singole unità abitative o invece sulle parti comuni del condominio. Infatti per rientrare nel perimetro di applicazione delle norme agevolative è necessario che l'intervento operato sulla proprietà singola possa essere qualificato da un punto di vista urbanistico almeno come manutenzione straordinaria e quindi prevedere la sostituzione delle finestre preesistenti con nuovi elementi che abbiano sagoma, materiali e colori diversi. Nel caso in cui non siano presenti queste caratteristiche, si potrà valutare se i nuovi serramenti siano in grado di apportare all'abitazione un risparmio energetico, così come avviene quando le vecchie finestre sono dotate di vetro singolo e quelle nuove di doppio vetro.

Potrebbe essere anche valutata la possibilità di operare la detrazione IRPEF del 50% ai sensi dell'articolo 16-bis, comma 1, lettera g) TUIR che ammette all'agevolazione gli interventi finalizzati all'isolamento acustico, anche in considerazione del fatto che dal quesito posto parrebbe poter concludere che il contribuente intenderebbe porre in atto non tanto un intervento di sostituzione delle finestre e degli infissi esterni (si tenga presente che tutte le norme accennate si riferiscono principalmente ad interventi di "sostituzione") quanto l'"aggiunta" di una ulteriore finestra a quella preesistente.

#### **DOMANDA 43 - Ho comprato una stufa a pellet che non richiede posa in opera, posso usufruire di qualche agevolazione legata al risparmio energetico?**

No, il caso proposto non può godere del regime agevolativo previsto per gli interventi finalizzati al conseguimento di risparmi energetici non tanto perchè non è detto che la stufa acquistata sia in grado di rispondere ai requisiti tecnici richiesti dalla norma di riferimento ma anche, e forse soprattutto, perchè, secondo quanto viene riferito dal contribuente, non si concretizza la fattispecie di "sostituzione" dell'impianto di riscaldamento. Sotto il primo dei due punti di vista va infatti tenuto conto del fatto che per poter usufruire dell'agevolazione consistente nella detraibilità ai fini IRPEF del 65% della spesa sostenuta per l'intervento finalizzato al risparmio energetico di cui all'articolo 1, comma 347, della Legge 27 dicembre 2006 n. 296 (Finanziaria 2007) l'intervento deve assicurare un indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale non superiore ai valori limite riportati in tabella all'Allegato A di cui al DM 11.03.08 e deve inoltre assicurare i requisiti seguenti:

- un rendimento utile nominale minimo conforme alla classe 3 di cui alla norma europea EN 303-5;
- il rispetto dei limiti di emissione di cui all'Allegato IX alla parte quinta del D. Lgs. 3/4/06 n°152 (consultabile sul sito) e successive modifiche ed integrazioni, oppure i più restrittivi limiti fissati da norme regionali, se presenti;
- l'utilizzo di biomasse combustibili ricadenti tra quelle ammissibili ai sensi dell'Allegato X alla parte quinta dello stesso D. Lgs. 152/2006 e successive modifiche ed integrazioni;
- inoltre, per i soli edifici ubicati nelle zone climatiche C, D, E, F le chiusure apribili ed assimilabili (porte, finestre e vetrine anche se non apribili), che delimitano l'edificio verso l'esterno o verso locali non riscaldati, devono rispettare i limiti massimi di trasmittanza di cui alla tabella 4a dell'allegato C al D. Lgs. N°192 del 2005.
- La rispondenza ai requisiti di cui sopra deve essere riportata nell'asseverazione compilata dal tecnico abilitato e dichiarata nella richiesta di detrazione da trasmettere ad ENEA.

L'acquisto può tuttavia godere della detrazione del 50% ai fini IRPEF prevista dalle norme in materia di agevolazione degli interventi di recupero, ristrutturazione e restauro conservativo degli edifici esistenti. Va inoltre tenuto presente che l'agevolazione potrebbe coprire sia le spese sostenute per l'installazione che per la realizzazione della canna fumaria.

#### **DOMANDA 44 - Devo acquistare dei controtelai per delle porte scorrevoli, per la mia prima casa, posso godere di un'aliquota agevolata?**

Per fornire una risposta il più possibile compiuta al quesito posto occorre innanzitutto svolgere alcune brevi considerazioni a carattere preliminare in riferimento a quale sia il significato preciso del termine *"bene finito"* con cui l'Amministrazione identifica i beni che, in determinate situazioni, possono dare origine a cessioni che scontano l'IVA agevolata al 10% (o al 4% se utilizzati nell'ambito di interventi finalizzati alla realizzazione della cosiddetta *"abitazione principale"* o *"prima casa"*).

La definizione di *"bene finito"* può essere rinvenuta nella Circolare n. 14/330342 del 17 aprile 1981, parte seconda, punto 5 del Ministero delle Finanze, secondo cui *"ai fini della identificazione dei beni ammessi al suddetto particolare trattamento di aliquota (l'applicazione dell'aliquota agevolata corrispondente a quella applicata alle fatture emesse in riferimento alle prestazioni rese in dipendenza di un contratto d'appalto finalizzato alla realizzazione dell'intervento agevolato) vale il criterio - enunciato nella circolare n. 25 del 3 agosto 1979 - della permanenza del carattere della "individualità" dei beni stessi anche successivamente al loro impiego nella costruzione. Pertanto, non rientrano nell'ambito applicativo della disposizione....., quei beni che, pur essendo prodotti finiti per il cedente, costituiscono invece materie prime e semilavorate per l'acquirente.....non rientrano parimenti quei beni ceduti a fini di commercializzazione"*.

Alla luce di queste considerazioni è di tutta evidenza che il controtelaio per porte scorrevoli, non risponde al criterio di "individualità" richiesto dall'Amministrazione per l'applicazione dell'aliquota IVA agevolata alle cessioni poiché, a seguito della sua installazione, risulta essere incorporato stabilmente nella muratura, perdendo così la propria individualità a seguito del suo impiego nell'intervento edilizio (notare che, invece, vengono considerati "beni finiti" i serramenti).

Pertanto l'acquisto diretto dei soli controtelai per porte scorrevoli sarà soggetto all'aliquota IVA ordinaria del 22% indipendentemente dalla circostanza che i controtelai siano acquistati da un soggetto che ha i requisiti soggettivi per usufruire delle agevolazioni fiscali per la costruzione (o l'acquisto da impresa) della "prima casa".

**DOMANDA 45 - Abito in un condominio, con riscaldamento centralizzato, gli infissi dell'appartamento sono vecchi e da sostituire, così come la porta d'ingresso. Posso usufruire della detrazione del 65%?**

Il fatto che l'impianto di riscaldamento del condominio in cui risiede il contribuente sia centralizzato è del tutto influente sulla possibilità di fruire delle agevolazioni fiscali previste dalla Legge 27 dicembre 2006, n. 296 (Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2007 e bilancio pluriennale per il triennio 2007-2009, articolo 1, commi 344-352) e successive modificazioni.

Sotto il profilo urbanistico, la sostituzione degli infissi è intervento di manutenzione straordinaria e come tale necessita di una Dia (denuncia di inizio attività) articolo 3 comma 1, lettera b), Dpr 380/2001. In ogni caso, è opportuno verificare se il regolamento edilizio del comune in cui è sito il fabbricato prevede effettivamente la necessità della Dia per tale intervento. Anche la sostituzione degli infissi con altri ad alta efficienza energetica rientra tra gli interventi per i quali è ammessa la detrazione del 65% ai sensi dell'articolo 1, commi 344-352, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 Finanziaria 2007, così come modificata dalla Legge n. 90 del 3 agosto 2013 (di conversione del DL n. 63 del 4 giugno 2013 "Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE, sulla prestazione energetica nell'edilizia") che ha innalzato la percentuale di detrazione dal 55% al 65% e dalla Legge di Stabilità 2014 che ha prorogato l'agevolazione al 31 dicembre 2014 (30 giugno 2015 per i condomini) con detrazione massima di 60.000 euro in dieci anni.

Dal punto di vista di ciò che deve essere documentato nel caso di singole unità immobiliari come quella citata, occorrono solo due dichiarazioni. In primo luogo l'asseverazione rilasciata da un tecnico abilitato, che specifichi il valore della trasmittanza termica degli infissi dismessi (eventualmente stimandola in base alle caratteristiche del profilato e della tipologia del vetro) e dei nuovi infissi assicurando il non superamento dei valori limite prescritti dal D.M. 26/1/10. Questa asseverazione può essere validamente sostituita da una certificazione del produttore della finestra con le stesse specifiche relative alla trasmittanza degli infissi vecchi e nuovi (documento da conservare). Il secondo documento è la scheda informativa semplificata (o allegato F al "decreto edifici", da compilare a video, anche a cura dell'utente finale senza l'ausilio del tecnico, e da

inviare all'ENEA via web). L'unico requisito tecnico richiesto è il valore della trasmittanza termica delle finestre comprensive di infissi che deve rispondere ai valori in tabella 2 del D.M. 26/1/10. Infine è opportuno tenere presente che l'articolo 3 del DPR 59/09 stabilisce che per le metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche degli edifici devo essere adottate le norme UNI TS 11300.

**DOMANDA 46 - Voglio fare dei lavori di manutenzione straordinaria, su una casa di mia proprietà che utilizzo esclusivamente nei mesi estivi, posso usufruire delle agevolazioni IRPEF?**

Secondo quanto previsto dall'articolo 16-bis, comma 1, TUIR le uniche condizioni per l'accesso alle detrazioni ai fini IRPEF sono costituite dall'aver idoneo titolo di proprietà o di detenzione dell'immobile sul quale si intende intervenire, dal fatto che le spese siano effettivamente accollate dal titolare degli idonei diritti e dalla tipologia di lavori che si intendono svolgere

*(“Dall'imposta lorda si detrae un importo pari al 36 per cento delle spese documentate, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 48.000 euro per unità immobiliare, sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi: a) di cui alle lett. a) b), c) e d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale di cui all'articolo 1117 del codice civile; b) di cui alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze; c) necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, ancorché non rientranti nelle categorie di cui alle lettere a) e b) del presente comma, sempreché sia stato dichiarato lo stato di emergenza, anche anteriormente alla data di entrata in vigore della presente disposizione; d) relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune; e) finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104; f) relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi; g) relativi alla realizzazione di opere finalizzate alla cablatura degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico; h) relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia. Le predette opere possono essere realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, acquisendo idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia; i) relativi all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione. Gli interventi*

relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici e, ove riguardino i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari; l) di bonifica dall'amianto e di esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici. 2. Tra le spese sostenute di cui al comma 1 sono comprese quelle di progettazione e per prestazioni professionali connesse all'esecuzione delle opere edilizie e alla messa a norma degli edifici ai sensi della legislazione vigente in materia. 3. La detrazione di cui al comma 1 spetta anche nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di cui di cui alle lettere c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro sei mesi dalla data di termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile. La detrazione spetta al successivo acquirente o assegnatario delle singole unità immobiliari, in ragione di un'aliquota del 36 per cento del valore degli interventi eseguiti, che si assume in misura pari al 25 per cento del prezzo dell'unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita o di assegnazione e, comunque, entro l'importo massimo di 48.000 euro). In questo stesso senso si è espressa l'Amministrazione sin dalla Circolare del 24 febbraio 1998 n. 57 - Ministero Finanze - Dipartimento Entrate - Affari Giuridici - Servizio III ("Tenuto conto del tenore letterale del comma 1, che introduce la detrazione d'imposta ai fini dell'Irpef a favore dei contribuenti che sostengono spese per la realizzazione degli interventi ivi previsti senza porre ulteriori condizioni né soggettive né oggettive, si deve ritenere che possano fruire della detrazione tutti i soggetti passivi dell'Irpef, residenti e non residenti nel territorio dello Stato, che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono stati effettuati gli interventi previsti dalle disposizioni in argomento e che hanno sostenuto le spese di cui trattasi, se le stesse sono rimaste a loro carico").

In base a quanto sopra esposto si può escludere che la fruizione delle agevolazioni IRPEF in parola sia in qualche modo correlata alla "qualità" di residenza principale dell'immobile oggetto di intervento edilizio di recupero

**DOMANDA 47** - La mia casa è stata costruita 40 anni fa in legno, ora abbiamo dei problemi con il tetto e altro. Vorrei, attraverso una demolizione e una ricostruzione identica a quella attuale, avere la mia nuova casa in legno con classe energetica A. Potrei usufruire delle agevolazioni del 65%?

L'agevolazione è possibile ma deve essere rispettata la sagoma preesistente. In merito si veda, ad esempio, quanto indicato nella Circolare del 31/05/2007 n. 36 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Normativa e Contenzioso "Detrazione d'imposta del 55% per gli interventi di risparmio energetico previsti dai commi 344- 345- 346 e 347 della legge 27 dicembre 2006 n. 296 (Legge finanziaria per il 2007)".

Il documento di prassi è esplicito nel prescrivere che "nel caso di ristrutturazioni con demolizione e

*ricostruzione si può accedere all'incentivo solo nel caso di fedele ricostruzione, ravvisando nelle altre fattispecie il concetto di nuova costruzione. Restano quindi esclusi gli interventi relativi ai lavori di ampliamento".*

Va inoltre tenuto conto del fatto che, riguardo agli interventi di ristrutturazione edilizia ammessi al beneficio della detrazione fiscale, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito, tra l'altro, che:

- per la demolizione e ricostruzione con ampliamento, la detrazione non spetta in quanto l'intervento si considera, nel suo complesso, una "nuova costruzione"
- se la ristrutturazione avviene senza demolire l'edificio esistente e con ampliamento dello stesso, la detrazione spetta solo per le spese riguardanti la parte esistente in quanto l'ampliamento configura, comunque, una "nuova costruzione".

Questi stessi criteri si applicano anche agli interventi di ampliamento previsti in attuazione del cosiddetto Piano Casa (Ris. Agenzia delle Entrate n. 4/E del 2011).

**DOMANDA 48** - Ho fatto domanda per accedere ai contributi a fondo perduto della mia regione per lavori di risparmio energetico sulle abitazioni, in questo caso posso godere anche delle agevolazioni IRPEF del 65%?

L'articolo 6, comma 3, del D. Lgs 115/2008, per altro oggetto di modifiche da parte del Decreto Legislativo 3 marzo 2011, n. 28, articolo 28, comma d), prevede che a partire dal 1° gennaio 2009 e salvo specifiche eccezioni, gli strumenti di incentivazione di ogni natura, attivati dallo Stato per la promozione dell'efficienza energetica, non sono cumulabili con ulteriori contributi comunitari, regionali o locali. In un primo momento tale disposizione non risultava in alcun modo coordinata con il testo dell'articolo 10 del Dm 19 febbraio 2007 che, con specifico riguardo alla detrazione IRPEF per la riqualificazione energetica degli edifici (articolo 1, commi 344-349, della legge 27 dicembre 2006 n. 296 - Finanziaria 2007), stabiliva le ipotesi di cumulabilità tra questa agevolazione e le altre forme di incentivazione, statali o locali, degli interventi volti all'efficienza energetica. Successivamente il Ministero per lo Sviluppo Economico, istituzionalmente competente in materia di interventi per il risparmio energetico, in merito alla portata applicativa dell'articolo 6, comma 3, del D. Lgs 115/2008 ha provveduto a chiarire che la detrazione d'imposta del 65% è riconducibile tra gli strumenti di incentivazione di ogni natura attivati dallo Stato e, di conseguenza, non è cumulabile con eventuali altre forme di incentivo riconosciute, per i medesimi interventi, dalle Amministrazioni regionali o dagli Enti locali. Il medesimo dicastero ha inoltre avuto cura di precisare che l'espressione "ulteriori contributi comunitari, regionali o locali", contenuta nel richiamato articolo 6, comma 3, D. Lgs 115/2008, deve essere riferita alle erogazioni di somme di qualsiasi natura al beneficiario in forma diretta o a copertura di una quota parte del capitale e degli interessi da parte della Comunità europea, delle Amministrazioni regionali e degli Enti locali.

Pertanto, il contribuente che a partire dal 1° gennaio 2009, abbia sostenuto spese per interventi di

riqualificazione energetica rientranti nell'oggetto dell'agevolazione fiscale di cui all'articolo 1, commi 344-349, della legge 27 dicembre 2006 n. 296 (Finanziaria 2007) deve scegliere se beneficiare della detrazione oppure beneficiare di eventuali contributi comunitari, regionali o locali [si veda in proposito la Risoluzione del 26 gennaio 2010 n. 3 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Normativa: Istanza di interpello – Regione Piemonte - Cumulabilità delle agevolazioni previste dalla legge regionale n. 23 del 2002 con la detrazione del 55% prevista per gli interventi edilizi finalizzati al risparmio energetico (Legge n. 296 del 2006)].

**DOMANDA 49** - Ho donato a mio figlio un appartamento, non ho avuto l'accortezza di far precisare nell'atto che le detrazioni IRPEF, conseguenti alle spese di ristrutturazione edilizia precedentemente sostenute, sarebbero dovute rimanere a me, perché mio figlio non ha reddito. Posso andare dal notaio e fare un atto integrativo o una rettifica all'atto originario per non perdere l'agevolazione?

Per una compiuta risposta al quesito posto dal contribuente è opportuno procedere ad una disamina dell'indirizzo interpretativo consolidato in riferimento alla fattispecie in esame. Sul tema proposto il più rilevante documento di prassi cui occorre fare riferimento è la Circolare n. 25/2012 dell'Agenzia delle Entrate. In esso l'Agenzia ha sottolineato come l'articolo 4, comma 1, lettera c) del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201 (convertito, con modificazioni, dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214) abbia inserito l'articolo 16-bis nel Testo Unico delle Imposte sui Redditi di cui al D.P.R. n. 917 del 1986. In tal modo è stata introdotta a regime la possibilità di operare una detrazione dall'imposta lorda sui redditi delle persone fisiche (IRPEF) pari al 36 per cento (l'ammontare della detrazione è stato in seguito modificato in ultimo dalla Legge 147/2013) delle spese effettivamente sostenute dai singoli contribuenti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio. Così come viene evidenziato nella relazione illustrativa al citato articolo 16-bis TUIR, restano confermati, rispetto a quanto rinvenibile nella precedente normativa in materia, non solo l'ambito, soggettivo e oggettivo, di applicazione delle disposizioni relative alla suddetta detrazione (introdotta dall'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449), ma anche le condizioni di spettanza del beneficio fiscale, così da fare salvo il consolidato orientamento di prassi formatosi in materia. Chiarite le fonti della disposizione agevolativa cui fa riferimento il contribuente nel suo quesito, va ricordato quanto previsto dal comma 8, dell'articolo 16-bis, TUIR, secondo cui, in caso di vendita dell'unità immobiliare oggetto degli interventi di ristrutturazione edilizia, "la detrazione non utilizzata in tutto o in parte è trasferita per i rimanenti periodi di imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare". Facendo riferimento agli atti di trasferimento a titolo non oneroso (quali la donazione), la circolare conferma i chiarimenti che erano già stati forniti con la Circolare n. 57, del 24 febbraio 1998, del Ministero delle Finanze - Dipartimento Entrate Affari Giuridici Servizio III, nella quale, in relazione alla detrazione del 36 per cento, era stato precisato che con l'espressione "vendita", utilizzata dal legislatore al comma 7 dell'articolo 1 ("7. In caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi di cui al comma 1 le detrazioni previste dai precedenti commi non utilizzate in tutto o in parte dal venditore spettano per i rimanenti periodi di imposta di cui al comma 2 all'acquirente persona fisica dell'unità

*immobiliare*) si devono intendere tutte le ipotesi in cui si realizza una cessione dell'immobile, anche a titolo gratuito. Pertanto, nel caso in cui si venga a concretizzare una cessione a titolo gratuito (ad esempio, come nel caso oggetto di commento, la donazione), le parti hanno la facoltà di stabilire che la detrazione permanga in capo al donante. Le medesime considerazioni valgono anche in caso di permuta poiché, in base all'articolo 1555 del codice civile, *"le norme stabilite per la vendita si applicano anche alla permuta, in quanto siano con questa compatibili"*. L'articolo 4, del D.L. n. 201 del 2011, è entrato in vigore il 1° gennaio 2012. Con riferimento al quesito posto, pur evidenziando che la fattispecie indicata non trova riscontro né nella lettera delle norme illustrate né nella prassi ministeriale così come è stata esposta, si è comunque del parere che l'atteggiamento sin qui dimostrato dall'Amministrazione, improntato ad un'ampia disponibilità a riconoscere la trasferibilità dell'agevolazione, possa trovare riscontro anche nell'ipotesi di un atto integrativo del notaio, che non tanto rettifica ma integra quello originario.

**DOMANDA 50** - Sto effettuando dei lavori di ristrutturazione su un immobile di mia proprietà, nel quale risiedevo, sino a prima dell'avvio dei lavori. Attualmente è iscritto a catasto come "in corso di costruzione", a causa del progetto che modifica la struttura dell'appartamento. È possibile usufruire delle agevolazioni IRPEF per il risparmio energetico al 65% o devo portare tutto al 50%?

Se la situazione è effettivamente quella che viene descritta dal contribuente, purtroppo non potrà operare né l'una né l'altra agevolazione in quanto entrambe sono destinate solo agli immobili già esistenti e non a quelli che risultano essere ancora in costruzione. In questo senso si esprime la Circolare del 31 maggio 2007 n. 36 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Normativa e Contenzioso, in riferimento alla detrazione d'imposta del 55% per gli interventi di risparmio energetico previsti dai commi 344-345-346 e 347 della Legge 27 dicembre 2006 n. 296 *"L'agevolazione in esame, a differenza di quanto previsto per la detrazione relativa agli interventi di ristrutturazione edilizia, che è espressamente riservata ai soli edifici residenziali, interessa i fabbricati appartenenti a qualsiasi categoria catastale (anche rurale) compresi, quindi, quelli strumentali. Una limitazione a tale ampia accezione è data dalla circostanza che gli edifici oggetto degli interventi devono essere esistenti. Le disposizioni della Legge finanziaria, infatti, in relazione ad alcune fattispecie agevolabili, prevedono espressamente che gli interventi devono essere realizzati su edifici esistenti (o parti degli stessi); anche l'articolo 2, comma 1, del decreto, nell'elencare i soggetti ammessi a fruire della detrazione, precisa che essi devono aver eseguito gli interventi su edifici "esistenti"*. Con tale precisazione di carattere generale, riferita a tutte le fattispecie agevolabili, il decreto sottolinea come finalità della norma sia quella di potenziare le preesistenti incentivazioni fiscali riconosciute per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (elevando la quota detraibile e riducendo il numero di anni in cui essa deve essere ripartita) per favorirne la riqualificazione energetica, escludendo, pertanto, dall'agevolazione gli interventi effettuati durante la fase di costruzione dell'immobile). È inoltre opportuno ricordare anche la Circolare dell'11 maggio 1998 n. 121 - Ministero delle Finanze - Dipartimento Entrate Affari Giuridici Servizio III che, per quanto attiene le agevolazioni per gli interventi di recupero,

ristrutturazione, restauro conservativo, sottolinea che *“Va ribadito che danno diritto alla detrazione gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con esclusione degli interventi di nuova costruzione”*.

**DOMANDA 51** - Ho intenzione di sostituire la caldaia passando da una a condensazione ad una a biomassa (pellet), non sono previsti lavori di edilizia. Tra la documentazione per usufruire dell'agevolazione del 65% è necessario l'ACE e nella denuncia di inizio attività è necessario inserire qualche elaborato oltre alle planimetrie? Quanto può costare la pratica completa per accedere alla detrazione?

Nel caso esposto dal gentile contribuente non si ravvede la necessità di una Dia, ma di una semplice comunicazione di inizio lavori senza la necessità di allegare le planimetrie (la questione è comunque , a titolo prudenziale, approfondita con l'ufficio tecnico del Comune).

Per quanto invece attiene alla detraibilità ai fin IRPEF della stufa per 65% della spesa la questione è un più complessa, Per motivi di chiarezza espositiva sarà opportuno fare in prima battuta un rapido riassunto di quelle che sono le diverse categorie di intervento ammesse alla detrazione sul risparmio energetico:

- Interventi di riqualificazione energetica globale dell'edificio
- Interventi sull'involucro dell'edificio
- Installazione di pannelli solari
- Interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale (relativamente al riscaldamento rientrano nella detrazione solo la sostituzione di impianti esistenti con impianti dotati di caldaia a condensazione e contestuale messa a punto dell'impianto di distribuzione, oppure con impianti di riscaldamento con pompe di calore o impianti geotermici a bassa entalpia).

Non essendo contemplata all'interno dell'ultima categoria di intervento (quella relativa agli impianti di climatizzazione invernale), l'installazione di una caldaia alimentata a biomasse può ad ogni modo essere valutata nella prima categoria, ossia nella fattispecie costituita dalla *“riqualificazione energetica globale dell'edificio”*. Tale categoria, a differenza delle altre, non individua interventi specifici agevolabili, bensì ammette alla detrazione qualsiasi opera che permetta all'edificio di raggiungere un determinato indice di prestazione energetica invernale. L'installazione di una caldaia a biomasse non può quindi beneficiare della detrazione fiscale sul risparmio energetico come intervento di per sé, indipendentemente da come è fatto il resto dell'edificio, ma solo se in conseguenza all'installazione l'immobile raggiunge specifici requisiti energetici. Questo è il motivo per cui non tutte le installazioni di caldaie a biomasse sono agevolabili. Oltre alla condizione relativa all'indice di prestazione energetica invernale dell'edificio, ve ne sono poi altre da rispettare. In parte ci sono requisiti di partenza dell'edificio necessari per qualsiasi tipo di intervento per il

quale si intende beneficiare della detrazione sul risparmio energetico e in parte vi sono poi delle condizioni specifiche richieste solo per le caldaie a biomasse. Per accedere alla detrazione fiscale sul risparmio energetico è infatti necessario che l'edificio sia esistente (quindi iscritto al catasto) e che sia già dotato di un impianto di riscaldamento. Per effettuare i calcoli è ovviamente necessario l'aiuto di un tecnico. Oltre a tale accertamento, abbiamo detto che vi sono altri requisiti da rispettare per lo specifico intervento di installazione di caldaia a biomasse che sono i seguenti:

- la caldaia a biomasse deve avere un rendimento utile nominale minimo conforme alla classe 3 di cui alla norma europea EN 303-5;
- la caldaia deve rispettare i limiti di emissione di cui all'Allegato IX alla parte quinta del D.Lgs. 3/4/2006 n.152 e successive modifiche e integrazioni, oppure i più restrittivi limiti fissati da norme regionali, se presenti;
- la caldaia deve utilizzare biomasse combustibili ricadenti tra quelle ammissibili ai sensi dell'Allegato X alla parte quinta dello stesso D.Lgs. 152/2006 e successive modifiche ed integrazioni;
- per i soli edifici ubicati nelle zone climatiche C, D, E, F, le chiusure apribili e assimilabili (finestre, porte e vetrine anche se non apribili) che delimitano l'edificio verso l'esterno o verso locali non riscaldati devono rispettare i valori massimi di trasmittanza di cui alla tabella 4a dell'Allegato C a D.Lgs. 192 del 2005. La rispondenza di tutti questi requisiti va riportata nell'asseverazione che un tecnico abilitato deve compilare e dichiarata nel resto della documentazione da trasmettere all'Enea.

Inoltre, come già accennato, è necessario dimostrare che in seguito all'installazione della caldaia a biomasse l'edificio sia in grado di raggiungere un indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale non superiore a dei valori limite. Sarà dunque l'unione delle caratteristiche del nuovo impianto con quelle dell'involucro edilizio a determinare se l'intervento può rientrare nella detrazione fiscale. I valori limite per la verifica sono riportati in tabella all'allegato A di cui al D.M. 11 marzo 2008, successivamente modificato con il D.M. 26 gennaio 2010. La detrazione sul risparmio energetico per l'installazione di una caldaia a biomasse non è quindi scontata. Prima di procedere all'acquisto della caldaia e alla sua installazione, il consiglio è rivolgersi ad un tecnico di fiducia, che in base alle caratteristiche dell'abitazione potrà indicare se ci sono o meno le condizioni per procedere. Una volta verificata la possibilità di accedere alla detrazione fiscale, il tecnico provvederà alla redazione di tutti i documenti necessari (asseverazione, certificazione energetica) e all'invio dell'apposita comunicazione all'Enea. Comunque in caso si raggiungano i requisiti richiesti la certificazione energetica è necessaria.

**DOMANDA 52** - Io e mia moglie abbiamo acquistato in comproprietà un immobile ristrutturato, mia moglie è a mio carico, non ha possibilità di godere delle detrazioni non avendo capienza IRPEF, posso godere io dell'intera detrazione?

Riguardo al quesito in parola, si ricorda che l'articolo 9, comma 2, della legge 28 dicembre 2001, n. 448 ha previsto che l'incentivo fiscale previsto dall'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449 (ora articolo 16-bis, comma 3, TUIR - *"La detrazione di cui al comma 1 spetta anche nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di cui di cui alle lettere c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro sei mesi dalla data di termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile. La detrazione spetta al successivo acquirente o assegnatario delle singole unità immobiliari, in ragione di un'aliquota del 36 per cento del valore degli interventi eseguiti, che si assume in misura pari al 25 per cento del prezzo dell'unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita o di assegnazione e, comunque, entro l'importo massimo di 48.000 euro"*) si applica anche nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 31, primo comma, lettere c) e d) della legge 5 agosto 1978, n. 457, riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedono alla successiva alienazione o assegnazione. In questo caso la detrazione dall'IRPEF relativa ai lavori di recupero eseguiti attualmente spetta al successivo acquirente o assegnatario delle singole unità immobiliari, in ragione di un'aliquota del 50 per cento del valore degli interventi eseguiti, che si assume pari al 25 per cento del prezzo dell'unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita o di assegnazione e, comunque, entro l'importo massimo di 96.000 euro.

Nel caso di specie il soggetto acquirente del diritto di proprietà sull'immobile che ha sostenuto interamente la spesa per l'acquisto dello stesso, ha diritto di beneficiare della detrazione del 50%, entro i limiti sopra indicati e comunque solo entro l'importo allo stesso fatturato, avendo a riferimento la spesa riferibile all'acquisto del proprio diritto. Invece, non può essere riconosciuta la detrazione ai familiari del contribuente i quali non hanno sostenuto la spesa. Infatti, secondo i principi generali che regolano i meccanismi della detrazione per oneri, il contribuente, per averne diritto, deve avere effettivamente sostenuto la spesa e questa deve essere rimasta a suo carico.

**DOMANDA 53** - In caso di interventi sull'involucro degli edifici per il miglioramento termico (infissi, finestre, il cosiddetto *"incappucciamento"*, detrazione massima 60.000 euro) è condizione necessaria, come sostiene l'Agenzia nella sua guida, che l'edificio oggetto delle opere sia dotato di impianti di riscaldamento preesistenti alla data di inizio dei lavori?

Assolutamente sì. Come viene precisato dall'Agenzia delle Entrate con la Circolare n. 36/E del 31 maggio 2007, requisito essenziale per poter rientrare nella casistica agevolabile e fruire della detrazione del 65% (alla data di pubblicazione della Circolare n. 36/E la percentuale di agevolabilità era del 55%) per la riqualificazione energetica degli edifici esistenti, articolo 1, commi

344-349, della legge 27 dicembre 2006 n. 296 (Finanziaria 2007), è che l'immobile su cui si realizzano gli interventi sia già dotato di un impianto di riscaldamento (l'unica eccezione è l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda, per la quale tale condizione non viene richiesta - *"In relazione ad alcune tipologie di interventi, inoltre, sulla base di quanto si deduce dalle disposizioni concernenti la certificazione energetica degli stessi, si rende necessario che gli edifici presentino specifiche caratteristiche quali, ad esempio: 1. essere già dotati di impianto di riscaldamento, presente anche negli ambienti oggetto dell'intervento, per quanto concerne tutti gli interventi agevolabili, ad eccezione della installazione dei pannelli solari"*).

Al riguardo, non sono stati forniti chiarimenti di prassi specifici relativi alle modalità che devono essere seguite per attestare la preesistenza dell'impianto di climatizzazione invernale nell'immobile oggetto di interventi di riqualificazione energetica. Si ritiene che possa assumere una propria rilevanza a tal fine anche l'attestazione rilasciata da parte dell'impresa che esegue i lavori, nella quale la stessa certifichi che, prima dell'intervento edilizio, l'immobile era comunque già dotato di un proprio impianto di riscaldamento.

**DOMANDA 54 - Vorrei eseguire degli interventi di recupero del sottotetto di mia proprietà al fine di renderlo abitabile, posso godere delle agevolazioni fiscali del 50%?**

Sotto il profilo oggettivo, ovvero considerando il tipo di opere che il contribuente intende far eseguire sull'unità immobiliare di proprietà, tenendo in considerazione che lo scopo dell'intervento è quello del recupero abitativo del sottotetto, è implicito che dovrà essere operata una modifica della destinazione d'uso. Di conseguenza, secondo quanto chiarito dalla Circolare del 24 febbraio 1998 n. 57 - Ministero delle Finanze – Dipartimento Entrate - Affari Giuridici - Servizio III, l'intervento, comportando appunto una variazione della destinazione d'uso, da sottotetto ad abitabile, consisterà in una *"ristrutturazione edilizia"*.

*"A titolo esemplificativo, sono ricompresi nella ristrutturazione edilizia i seguenti interventi:*

- *riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle loro dimensioni;*
- *costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti;*
- *mutamento di destinazione d'uso di edifici, secondo quanto disciplinato dalle leggi regionali e dalla normativa locale;*
- *trasformazione dei locali accessori in locali residenziali;*
- *modifiche agli elementi strutturali, con variazione delle quote d'imposta dei solai;*
- *interventi di ampliamento delle superfici."*

Per quanto attiene la definizione dell'intervento in oggetto come *"ristrutturazione edilizia"* si consideri anche quanto previsto dall'articolo 3, comma 1, lettera d), DPR 380/2001. Da quanto accennato consegue che l'intervento, sotto un profilo oggettivo, è certamente ammissibile al regime agevolativo di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera a) TUIR (*"1. Dall'imposta lorda si detrae un importo pari al 36 per cento delle spese documentate, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 48.000 euro per unità immobiliare, sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi: a) di cui alle lett. a) b), c) e d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale di cui all'articolo 1117 del codice civile"*).

Resta da essere affrontata la questione circa la condizione di *"esistente"* del sottotetto. Per espressa previsione normativa, infatti è necessario che gli edifici sui quali vengono realizzati gli interventi siano *"censiti dall'ufficio del catasto"* come unità immobiliari ad uso residenziale, oppure sia stato chiesto l'accatastamento; e che sia stata pagata l'Ici per l'anno 1997, ove dovuta. In proposito ci soccorre quanto viene precisato dalla Risoluzione dell'8 febbraio 2005, n. 14 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Normativa e Contenzioso. Il documento di prassi fornisce chiarimenti in merito all'applicazione della detrazione dall'IRPEF del 36% nell'ipotesi in cui i lavori di ristrutturazione comportino un cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare ristrutturata ed in proposito l'Agenzia ritiene che sia possibile fruire del diritto alla detrazione di imposta a condizione che nel provvedimento amministrativo che assente i lavori risulti chiaramente che gli stessi comportano il cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare in abitativo. Resta a discrezione del contribuente decidere se costituire un vincolo di pertinenza tra il sottotetto recuperato o se procedere all'accatastamento come unità autonoma. Chiariti i punti relativi alla titolarità sotto il profilo oggettivo del diritto alla detrazione ed all'esistenza dell'unità immobiliare, resta un ultimo punto da trattare che è relativo alla possibilità che l'intervento, dipendendo il recupero del sottotetto anche da provvedimenti legislativi di carattere regionale, comporti la realizzazione di nuovi volumi, stante la possibilità che le norme locali in merito impongano il raggiungimento di quote minime di altezza del colmo del tetto da cui possa conseguire, appunto, la realizzazione di nuovi volumi. Resta quindi da verificare il punto, in quanto se dovranno essere realizzati nuovi volumi saranno detraibili solamente le spese effettuate per gli interventi eseguiti sul volume esistente, mentre quelli che riguardano il nuovo volume saranno considerati come nuova costruzione e pertanto non saranno detraibili [in tal senso si vedano: Circolare del 24 febbraio 1998 n. 57 – Ministero delle Finanze - Dipartimento Entrate - Affari Giuridici Servizio III (*"Attraverso gli interventi di ristrutturazione edilizia è possibile aumentare la superficie utile, ma non il volume preesistente"*); Circolare del 31 maggio 2007 n. 36 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Normativa e Contenzioso (*"nel caso di ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione si può accedere all'incentivo solo nel caso di fedele ricostruzione, ravvisando nelle altre fattispecie il concetto di nuova costruzione. Restano quindi esclusi gli interventi relativi ai lavori di ampliamento"*); Agenzia delle Entrate Circolare n. 39/E 1° luglio 2010 - Direzione Centrale Normativa (*"Con la circolare del 31 maggio 2007, n. 36/E è stato precisato che nel caso di ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione si può accedere all'incentivo solo nel caso di fedele ricostruzione, ravvisando nelle altre fattispecie il concetto di nuova costruzione. Conseguentemente: in caso di demolizione e*

*ricostruzione con ampliamento non spetta la detrazione in quanto l'intervento si considera "nuova costruzione"; in caso di ristrutturazione senza demolizione dell'esistente e ampliamento la detrazione spetta solo per le spese riferibili alla parte esistente"]]. Fatte queste considerazioni a titolo cautelativo, è comunque da ribadire che la "Guida alle agevolazioni per le ristrutturazioni edilizie", edita dall'Agenzia delle Entrate, nell'edizione di ottobre 2013, laddove elenca partitamente gli interventi eseguiti su singole unità immobiliari ed ammissibili al regime agevolativo, cita testualmente "Sottotetti: riparazione modificando la posizione preesistente; sostituzione apparecchi sanitari, innovazioni con caratteristiche diverse da quelle preesistenti. Modifiche interne ed esterne con varie opere edilizie senza modificarne la destinazione d'uso. Formazione di una unità immobiliare abitabile nel sottotetto mediante l'esecuzione di opere edilizie varie (Detraibile purché già compreso nel volume)". Si può quindi concludere, fatte salve le considerazioni di cui sopra, che il recupero del sottotetto, può fruire della detrazione del 50%.*

**DOMANDA 55** - Ho realizzato direttamente i lavori di riqualificazione energetica del mio appartamento, ho acquistato direttamente con regolare fattura il materiale, posso usufruire della detrazione?

In base a quanto viene previsto dal DM 19 febbraio 2007 sono detraibili ai fini IRPEF le spese direttamente sostenute ed effettivamente accollate relative agli interventi che comportino una diminuzione della trasmittanza termica U degli elementi opachi (verticali ed orizzontali) costituenti l'involucro edilizio (pareti e solai), comprensivi delle opere provvisorie e accessorie, attraverso la fornitura e relativa posa in opera di materiale coibente per il miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti e la fornitura e la posa in opera di materiali ordinari, anche necessari alla realizzazione di ulteriori strutture murarie a ridosso di quelle preesistenti, per il miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti. Inoltre, secondo quanto previsto dal Decreto-Legge 4 giugno 2013, n. 63, entrato in vigore il 6 giugno 2013, convertito con modificazioni dalla legge 3 agosto 2013, n. 9, ha diritto ad operare la detrazione anche il contribuente che esegue in proprio i lavori sull'immobile. In questo caso l'agevolazione è riconosciuta, ovviamente, sulle sole spese di acquisto dei materiali utilizzati. È quindi possibile beneficiare delle detrazioni anche per il solo acquisto del materiale, tuttavia è necessario che i materiali dispongano delle richieste certificazioni rilasciate dal produttore (si veda il caso degli infissi).

**DOMANDA 56** - Avendo sostenuto delle spese sia per recupero edilizio sia per riqualificazione energetica nel 2009, quest'anno vorrei sostituire anche gli infissi, posso beneficiare del 65%?

In riferimento alla possibilità di operare la detrazione del 65% ai fini IRPEF in conseguenza dell'esecuzione di interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti (nella fattispecie considerata ai sensi dell'articolo 1, comma 345 della Legge finanziaria 2007), deve essere in primo luogo ricordato che, così come è stato precisato da parte dell'Agenzia delle Entrate -

Direzione Centrale Normativa e Contenzioso con la Circolare 36/E/2007 - Detrazione d'imposta del 55% per gli interventi di risparmio energetico previsti dai commi 344- 345- 346 e 347 della legge 27 dicembre 2006 n. 296 (Legge finanziaria per il 2007), per i soggetti che non risultano essere titolari di reddito d'impresa, il beneficio spetta in base al cosiddetto "*criterio di cassa*", ossia relativamente all'ammontare delle spese pagate con bonifico bancario o postale entro la fine del periodo d'imposta agevolato. In particolare, l'articolo 4, comma 1-quater, del DM 19 febbraio 2007 stabilisce che, nell'ipotesi in cui l'intervento venga realizzato nel corso di più annualità agevolate, il contribuente può fruire della detrazione spettante per le spese sostenute in ciascun periodo d'imposta, a prescindere dall'ultimazione dei lavori (e, quindi, dal momento in cui è possibile ottemperare agli adempimenti richiesti), purché attesti che l'intervento non sia ancora terminato (in tal senso l'Amministrazione finanziaria anche nelle Risoluzioni 283/E/2008 e 295/E/2008). Al fine della fruizione dell'agevolazione in riferimento alle spese relative alla sostituzione degli infissi, l'importante è non siano superati i tetti massimi di detrazione totali comprensivi anche delle spese già sostenute.

**DOMANDA 57 - Mia moglie, proprietaria dell'appartamento in cui viviamo, è a mio carico, non avendo capienza IRPEF non può usufruire delle agevolazioni per i per i lavori di manutenzione sulle parti comuni che abbiamo effettuato, posso portare io in detrazione le spese sostenute?**

Come noto, in presenza di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, recupero, ristrutturazione e restauro conservativo, così come definiti dall'articolo 3, lettere b, c, d, ed e) del DPR 380/2001, eseguiti sulle parti comuni condominiali, è possibile, ai sensi dell'articolo 16-bis, comma 1, lettera a) TUIR operare una detrazione dall'IRPEF dovuta dal singolo contribuente pari al 50% di quanto effettivamente speso in base alla ripartizione effettuata dall'Amministratore del condominio pro-quota millesimale.

A questo fine l'Amministratore deve certificare al condomino (che nel caso di specie è proprietario al 100% ma non possiede reddito) la relativa quota detraibile. Sulla fattispecie è recentemente intervenuta l'Agenzia delle Entrate con la Circolare n. 11/E/2014 che ha confermato che il coniuge convivente (soggetto IRPEF e capiente) ha titolo a detrarre le spese di ristrutturazione dall'imposta dovuta in conto proprio a patto che le spese stesse siano state pagate con l'emissione di assegni tratti da un c/c cointestato, ancorché la delibera assembleare e la tabella millesimale di ripartizione delle spese siano intestate al solo proprietario (che non avendo reddito imponibile IRPEF risulta essere incapiente).

Sul punto oggetto della Circolare n. 11/E/2014 l'Agenzia specifica inoltre che nel documento rilasciato dall'Amministratore il coniuge convivente deve indicare i propri estremi anagrafici e l'attestazione dell'effettivo sostenimento delle spese. Il parere espresso da parte dell'Agenzia è fondato in primo luogo su quanto esposto nella Circolare n. 121/E dell'11 maggio 1998, al punto 2.1, dove è stato precisato che la detrazione prevista per gli interventi di ristrutturazione edilizia compete anche al familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile sul quale sono effettuati i lavori. Inoltre, ricorda l'ADE nella Circolare n. 11/E/2014, con la successiva circolare n.

122/E del 1999 è stato chiarito, ai fini della detrazione relativa alle spese sulle parti condominiali, che nel caso in cui la certificazione dell'Amministratore del condominio indichi i dati relativi a un solo condomino, mentre le spese per quel determinato alloggio sono state sostenute da altri soggetti, il contribuente, qualora ricorrano tutte le altre condizioni che comportano il riconoscimento del diritto alla detrazione, può fruirne a condizione che attesti sul documento comprovante il pagamento della quota relativa alla spese in questione il suo effettivo sostenimento e la percentuale di ripartizione.

Con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate n. 149646 del 2 novembre 2011, continua nella propria esposizione l'Agenzia, è stato poi disposto che, nell'ipotesi di lavori su parti comuni di edifici residenziali, ogni contribuente è tenuto a esibire la delibera assembleare e la tabella millesimale di ripartizione delle spese ma non vengono stabilite le modalità con le quali i singoli condomini devono versare le somme al condominio. Sulla base di queste considerazioni l'Agenzia ha ritenuto che nel caso esaminato dalla Circolare n. 11/E/2014, perfettamente assimilabile a quello presentato, il contribuente, coniuge convivente del proprietario dell'immobile, ha la possibilità di portare in detrazione nella propria dichiarazione dei redditi le spese sostenute relative ai lavori condominiali pagate con assegno bancario tratto dal conto corrente cointestato ai due coniugi, (in questa fattispecie si fa eccezione rispetto al normale regime previsto per i pagamenti che, come noto, condiziona l'agevolabilità delle spese all'esecuzione dei pagamenti tramite bonifici bancari o postali). Sul documento rilasciato dall'Amministratore comprovante il pagamento della quota millesimale relativa alla spese in questione il coniuge convivente dovrà da parte sua indicare i propri estremi anagrafici e l'attestazione dell'effettivo sostenimento delle spese.

**DOMANDA 58** - Un contribuente pone il seguente quesito: *“Devo trasferirmi per motivi di lavoro in una città diversa da quella in cui risiedo abitualmente. Per i primi tempi, in attesa di procedere alla cessione del mio immobile, abiterò in affitto e la pigione richiesta è piuttosto elevata. Esistono agevolazioni per facilitare chi si trova in questa situazione?”*

Fortunatamente per il contribuente in parola la risposta al quesito è favorevole. Infatti il legislatore ha previsto un intervento agevolativo per i lavoratori dipendenti che si trovano nella situazione di dover mutare città di residenza per motivi che sono connessi con la loro occupazione.

L'articolo 16 del Testo Unico delle Imposte sui Redditi (TUIR - Legge 22 dicembre 1986, n. 917) prevede una specifica norma a favore dei lavoratori che, così come viene precisato dalla Circolare 50/E/2002 dell'Agenzia delle Entrate, *“hanno trasferito o trasferiscono la propria residenza nel comune di lavoro o in uno di quelli limitrofi, nei tre anni antecedenti a quello di richiesta della detrazione, purché il nuovo comune di residenza disti dal vecchio almeno 100 chilometri, e comunque al di fuori dalla propria regione, e che siano titolari di qualunque tipo di contratto di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale degli stessi”*.

A tali soggetti, per i primi tre anni successivi al trasferimento, spetta una detrazione rapportata al periodo dell'anno durante il quale sussiste tale destinazione, che è pari ai seguenti importi:

- euro 991,60, se il reddito complessivo non è superiore a 15.493,71 euro;
- euro 495,80, se il reddito complessivo è superiore a 15.493,71 euro ma non a 30.987,41.

Con la citata Circolare 50/E del 12 giugno 2002, l'Agenzia delle Entrate, Direzione Centrale Normativa e Contenzioso, ha chiarito che la detrazione spetta, sulla base della formulazione letterale della norma, esclusivamente ai lavoratori dipendenti. Restano quindi esclusi dall'agevolazione i soggetti percettori di redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente ex articolo 50 TUIR. L'Agenzia delle Entrate, con la Circolare 10 giugno 2004, 24/E ha chiarito, inoltre, che, in caso di contratto di locazione intestato a più conduttori, la detrazione deve essere ripartita tra gli intestatari del contratto che siano in possesso della qualifica di lavoratori dipendenti nella misura a ciascuno spettante in relazione al proprio reddito. Si legge nella Circolare, infatti, che *"come peraltro specificato nelle istruzioni alla compilazione del modello UNICO PF, in caso di intestazione del contratto di locazione a più soggetti, la detrazione va divisa tra i soli intestatari del contratto in possesso della qualifica di lavoratori dipendenti, nella misura a ciascuno spettante in relazione al proprio reddito. Ad esempio, in caso di contitolarità tra tre soggetti, uno dei quali lavoratore dipendente, la detrazione spetta solo a quest'ultimo, nella misura del 100 per cento"*. Nel caso in cui, durante il periodo di spettanza della detrazione, venga a mancare la condizione di lavoratore dipendente, il contribuente decade dal diritto alla detrazione a partire dal periodo di imposta successivo a quello nel quale è cessata tale condizione. Sempre all'interno dell'articolo 16 del TUIR, è poi presente un'ulteriore tipologia di detrazione. Al comma 1-ter si trova infatti un'ulteriore detrazione riguardante i giovani di età compresa tra i 20 e 30 anni, ai quali viene riconosciuta per i primi tre anni una detrazione pari ad euro 991,60 (se il reddito imponibile complessivo non supera i 15.493,71 euro) nell'ipotesi in cui stipulino un contratto di locazione ai sensi della legge del 9 dicembre 1998, n. 431 per l'unità da destinare a propria abitazione principale, sempre che la stessa risulti essere diversa dall'abitazione principale dei genitori o di coloro cui sono affidati. Relativamente al requisito dell'età del conduttore, secondo l'Agenzia delle Entrate, esso è soddisfatto qualora ricorra anche solo per una parte del periodo d'imposta in cui si intende fruire della detrazione. Dal punto di vista operativo è opportuno precisare che le suddette detrazioni:

- non sono tra loro cumulabili e il contribuente ha diritto, a sua scelta, di fruire della detrazione più favorevole;
- per abitazione principale si intende quella nella quale il soggetto che è titolare del contratto di locazione o i suoi familiari dimorano abitualmente;
- qualora la detrazione spettante sia di ammontare superiore all'imposta lorda diminuita, nell'ordine, della detrazioni di cui agli articoli 12 (Detrazioni per carichi di famiglia) e 13 (Altre detrazioni) del TUIR, è riconosciuto un credito di ammontare pari alla quota di detrazione che non ha trovato capienza nella predetta imposta.

## CATASTO

**DOMANDA 1** - Sono proprietario di due appartamenti confinanti che però appartengono a due condomini diversi: posso unirli per avere un unico appartamento?

No: non è consentita l'unione di due appartamenti che fanno parte di condomini diversi. In merito si è espressa la Suprema Corte di Cassazione con una recentissima sentenza (la numero 10606 del 14 maggio 2014). In questo caso anche la semplice apertura di una porta nel muro perimetrale appartenente ai due condomini diversi comporta un'alterazione ed un uso indebito della cosa comune. Non solo. Bisogna anche tenere conto che si tratta di opere che andrebbero a costituire una servitù di passaggio. La stessa Corte in una precedente sentenza del 2012 (la numero 14.607) aveva già chiarito che il singolo condomino può eseguire opere sul bene comune a patto che non impedisca un paritario uso da parte degli altri condomini, ma è importante, in ogni caso, che l'opera non vada a costituire una servitù. In sostanza, secondo quanto è stato stabilito dalla Suprema Corte l'apertura di un varco nel muro perimetrale per esigenze del singolo "è consentita, quale uso più intenso del bene comune, con eccezione del caso in cui tale varco metta in comunicazione l'appartamento del condominio con un'altra unità immobiliare attigua, pur di proprietà del medesimo, ricompresa in un diverso edificio condominiale".

**DOMANDA 2** - A seguito alla revisione delle micro-zone in cui è suddiviso il territorio del comune in cui risiedo, l'Agenzia del Territorio mi ha notificato la rideterminazione del classamento di una unità immobiliare di mia proprietà, con conseguente aumento della rendita catastale che ritengo essere incongrua. Come posso difendermi?

Per dare una risposta corretta alla domanda che è stata posta, deve essere esaminata la disposizione legislativa di riferimento, ovvero l'articolo 1, comma 335, della Legge 311/2004 relativo, appunto, alla revisione delle micro-zone.

Le Amministrazioni comunali hanno la possibilità di richiedere all'Agenzia delle Entrate la revisione parziale del classamento delle unità immobiliari urbane di proprietà privata, ubicate nelle micro-zone comunali, nel caso in cui queste ultime siano caratterizzate da un anomalo scostamento fra il valore medio di mercato e il valore medio catastale degli immobili (per scostamento anomalo si intende un incremento di almeno il 35%). La revisione del classamento (categoria e classe catastale) comporta ovviamente la variazione della rendita delle unità immobiliari. Limitando il discorso ai fini IRPEF, in base a quanto viene previsto dall'articolo 37 del TUIR, la nuova rendita catastale dovrebbe essere applicata per la determinazione del reddito fondiario a partire dall'anno di notifica della variazione. Se la notifica avviene oltre il mese precedente all'acconto di novembre, l'efficacia è differita all'anno successivo. Il momento decisivo ai fini della difesa del contribuente è, dunque, il momento in cui viene notificata la nuova rendita. Entro 60 giorni da tale data, è riconosciuta la possibilità di procedere ad impugnare il nuovo classamento davanti alla Commissione tributaria competente. Il contribuente potrebbe, infatti, avere di che eccepire in riferimento a diversi elementi



che vanno dalla regolarità del procedimento, alla corretta attribuzione dell'immobile alla specifica micro-zona o alla corrispondenza del nuovo classamento alle effettive condizioni dell'unità immobiliare. In conseguenza dell'avvenuta incorporazione dell'Agenzia del Territorio nell'Agenzia delle Entrate che è stata disposta dall'articolo 23 del Decreto Legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito in Legge 135 del 7 agosto 2012, anche per i provvedimenti che rientravano nelle competenze del Territorio, purché contenenti una pretesa impositiva che non sia superiore alla somma di 20.000 euro, è necessaria la presentazione del reclamo previsto dall'articolo 17-bis del D.Lgs. 546/1992, a pena di inammissibilità del ricorso (in merito si confronti quanto indicato dalla Circolare n. 49/E del 28 dicembre 2012 e dalla Circolare 9/E del 19 marzo 2012). L'unico caso in cui non è ammessa la procedura del reclamo è quello dell'avviso di classamento caratterizzato dalla mancanza di una pretesa tributaria determinabile ai sensi dell'articolo 17-bis: cioè l'atto di mera variazione della rendita catastale.

## CONTRATTI

### **DOMANDA 1 - Il contratto di comodato d'uso gratuito di un immobile abitativo dev'essere registrato?**

Il contratto di comodato di un immobile, se stipulato in forma scritta, dev'essere registrato entro 20 giorni dalla stipula, con pagamento dell'imposta fissa di 200 euro, a prescindere dalla durata prevista (articolo 5, tariffa, parte I, del testo unico sull'imposta di registro del 26 aprile 1986, n. 131). Il contratto stipulato in forma verbale, invece, non va registrato.

Secondo il legislatore il comodato è quel contratto con cui una parte (c.d. comodante) consegna all'altra (c.d. comodatario) una cosa mobile o immobile, affinché quest'ultimo se ne serva per un periodo o un uso determinato, assumendo l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta alla scadenza del termine convenuto. Si tratta di un tipo di contratto molto diffuso sia in ambito privato (ad esempio per conferire un immobile o affidare un'autovettura ad un familiare), sia in ambito commerciale (ad esempio per macchinari e attrezzature) ed utilizzato sia da imprese che da liberi professionisti. Va poi sottolineato come il comodato sia un contratto che per sua natura è gratuito. Gli articoli 1803 e seguenti del Codice civile ne definiscono le caratteristiche fondamentali senza però prevedere obblighi di forma (in sostanza, da un punto di vista strettamente codicistico è parimenti valido un contratto di comodato d'uso stipulato per iscritto come uno stipulato verbalmente). Tuttavia è preferibile, soprattutto qualora lo si utilizzi in ambito industriale o commerciale, redigerlo in forma scritta con una certa attenzione per evitare possibili contenziosi tra le parti. Ma vediamo quali sono i diritti e gli obblighi delle parti nel comodato: il comodatario è tenuto a custodire e conservare il bene che gli è stato concesso dal contratto con la diligenza del buon padre di famiglia e non può servirsene che per l'uso che è stato determinato dal contratto o dalla natura della cosa e al termine del contratto è obbligato a riconsegnarlo. Se il comodatario non rispetta tali obblighi contrattuali, il proprietario può richiedere sia l'immediata restituzione del bene, sia il risarcimento dei danni eventuali. Il comodatario in generale non ha diritto al rimborso delle spese sostenute per servirsi del bene, ma può chiedere di essere rimborsato delle spese straordinarie sostenute ma solo se queste erano necessarie e urgenti. La durata del contratto può essere stabilita o desunta dalla specifica destinazione del bene, se non si prevede nulla il bene deve essere restituito non appena il comodante lo richieda. In tutti gli altri casi il comodante può richiedere la restituzione anticipata della cosa solo qualora sopraggiunga un bisogno urgente e imprevisto. Resta fermo che il comodatario può restituire la cosa in qualsiasi momento. La morte del comodatario non estingue automaticamente il rapporto di comodato, in questo caso infatti il comodante ha la facoltà di chiedere agli eredi la restituzione della cosa, se non lo fa gli eredi subentrano nell'obbligo del comodatario. In caso di morte del comodante invece si estingue il comodato precario, ma non quello a termine.

Tratteggiate le linee fondamentali del contratto di comodato, passiamo ora alla risposta vera e propria al quesito che è stato posto. In linea generale non vi è alcun obbligo di registrazione per i contratti di comodato, tuttavia, qualora si decida di stipularlo in forma scritta, può essere opportuno, specialmente se viene stipulato tra imprese o professionisti, procedere alla registrazione dello stesso

presso l'Agenzia delle Entrate. La registrazione di un contratto di comodato può essere effettuata presso qualsiasi ufficio dell'Agenzia delle Entrate. Al momento della richiesta di registrazione dell'atto l'ufficio restituisce una copia dell'atto timbrata e firmata da registrare.

## **DOMANDA 2 - Trasferisco il mio studio odontoiatrico, in un appartamento che mio padre mi ha dato in comodato gratuito, devo registrare il contratto?**

Il contratto di comodato viene regolato dall'articolo 1803 e seguenti del Codice civile secondo cui:

*“Il comodato è il contratto col quale una parte consegna all'altra una cosa mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta. Il comodato è essenzialmente gratuito”.*

Giusta la previsione codicistica si tratta di un contratto a titolo gratuito: la causa è generalmente lo spirito di liberalità, ma può anche trattarsi di un prestito gratuito giustificato dai rapporti di affari intercorrenti tra le parti. La gratuità distingue il comodato dalla locazione: se per l'uso della cosa altrui viene previsto un corrispettivo, il contratto è di locazione e non di comodato. Tuttavia, al comodatario può essere imposto un onere. È però necessario che tale onere non si ponga come corrispettivo del godimento della cosa ed assuma così la natura di una controprestazione: nel caso di un immobile dato in comodato si possono ritenere compatibili con la natura del contratto i rimborsi spese per le utenze, nonché le piccole spese di manutenzione il cui scopo sia però limitato alla conservazione dell'immobile senza che ciò ne comporti un incremento del valore. La cosa data in comodato, in questo caso l'immobile, dovrà essere restituita dal comodatario al comodante alla scadenza del termine pattuito ma, se nel contratto non è previsto esplicitamente un termine, la restituzione dovrà avvenire quando il comodatario se ne è servito per l'uso convenuto. Se nel corso della vigenza del comodato od al termine convenuto sopravviene un'urgente e impreveduta necessità del comodante, questi può richiedere la restituzione immediata del bene oggetto del contratto. Se infine, non viene fissato alcun termine e non è possibile individuare un termine in relazione allo scopo previsto (come presumibilmente nel caso oggetto del quesito), la cosa andrà restituita a richiesta del comodante. In ogni caso, nulla vieta che possa essere fissato un termine con possibilità di rinnovo tacito alla scadenza. Non sempre il contratto di comodato non è soggetto a registrazione. I contratti verbali di comodato, siano essi relativi a beni mobili o immobili, non sono infatti soggetti a registrazione, tranne che nel caso in cui vengano citati in altri atti (R.M. 14/E/2001 - *“la registrazione è prevista qualora le relative disposizioni siano enunciate in altri atti, ai sensi dell'art. 22 del citato testo unico”*). Nel caso in cui, invece, il contratto di comodato su beni immobili sia redatto in forma scritta è soggetto a registrazione in termine fisso con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa di euro 168,00. È dovuta inoltre l'imposta di bollo in misura ordinaria. La registrazione deve essere effettuata solo all'atto della stipula e non sono previsti versamenti con cadenza annuale. Nel caso in cui venga stabilito un rinnovo tacito alla scadenza non è necessario procedere al versamento dell'imposta di registro in occasione del rinnovo. Nel caso in cui venga richiesta la registrazione (citazione dell'atto di comodato nel contesto di altri atti) è necessario che ci si provveda entro il termine massimo di 20 giorni, apponendo una marca da

bollo da 16 euro ogni 4 facciate di contratto o 100 righe (generalmente su due copie del contratto). Sarà inoltre necessaria una marca da bollo da 2 euro se la data della marca da bollo è successiva a quella della stipula. Oltre alla presentazione del modello F23 utilizzato per il versamento dell'imposta di 168 euro è altresì necessaria la presentazione del modello 69.

**DOMANDA 3** - Ho locato un immobile ad un commerciante, che mi ha chiesto la riduzione del canone a causa dell'attuale congiuntura economica, posso evitare di stipulare un nuovo contratto con un accordo a latere del contratto d'affitto? L'eventuale accordo è soggetto a registrazione?

Nel caso proposto si ritiene sia sufficiente provvedere alla stipula tra le parti di un accordo che riguarderà semplicemente l'ammontare del canone d'affitto dell'immobile oggetto del contratto di locazione, senza che ciò abbia ulteriori conseguenze, quali potrebbero essere, ad esempio, modifiche ai termini di durata del contratto.

Non si ritiene, infatti, che nel caso di specie si possa parlare di novazione del rapporto contrattuale (fattispecie nella quale sarebbe invece necessaria la stipula di un contratto ulteriore), in quanto la modifica del canone di locazione rientra tra le modificazioni accessorie dell'obbligazione contrattuale principale. Tale orientamento parrebbe essere confermato anche dalla Corte di Cassazione, che, con la sentenza del 9 aprile 2003, n. 5576 si era espressa nel senso che *"[...] le sole variazioni del canone non sono di per sé indice di una novazione di un rapporto di locazione, trattandosi di modificazioni accessorie della correlativa obbligazione [...] la novazione oggettiva del rapporto obbligatorio postula, infatti, il mutamento dell'oggetto o del titolo della prestazione, ex art. 1230 c.c."*.

Si può, quindi, escludere la riconducibilità dell'accordo di riduzione del canone tra gli eventi che devono obbligatoriamente essere portati a conoscenza dell'Amministrazione finanziaria secondo le modalità di cui all'articolo 17 del TUR.

L'accordo stipulato tra le parti dovrà ovviamente essere redatto in forma scritta ed è preferibile che sia sottoposto a registrazione. È inoltre preferibile che il nuovo accordo riporti gli estremi di registrazione del contratto assoggettato a variazione. La registrazione dell'accordo si rende necessaria soprattutto a tutela del locatore che, in caso contrario, si troverebbe a dover versare le imposte sulla base del canone originariamente fissato e più elevato di quello successivamente pattuito. Così come chiarito dalla Risoluzione n.60/E del 28 giugno 2010, tuttavia, la registrazione non è obbligatoria, eccezion fatta per l'ipotesi in cui il predetto accordo di riduzione del canone venga formalizzato nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata. Solo per le cessioni, le proroghe e le risoluzioni, è infatti richiesto il versamento dell'imposta di registro entro 30 giorni dal verificarsi dell'evento, ai sensi dell'articolo 17 del TUR.

In riferimento all'ammontare dell'imposta relativa alla registrazione dell'accordo intervenuto tra le parti, si ricorda che, così come stabilito al punto II) della nota posta in calce all'articolo 5 della

Tariffa allegata al TUR, l'ammontare dell'imposta per le locazioni e gli affitti di beni immobili non può essere inferiore alla misura fissa di euro 67,00. Di conseguenza, nel caso in cui si volesse procedere alla registrazione, l'imposta da versare sarà pari a euro 67,00. Non dovrà essere inoltre dimenticato che la scrittura privata con cui si riduce il canone di locazione è altresì soggetta a imposta di bollo nella misura di euro 16,00.

**DOMANDA 4 - Devo acquistare un box in corso di realizzazione da parte di una cooperativa è comunque obbligatorio procedere alla registrazione del compromesso per poter godere della detrazione?**

Secondo quanto puntualizzato dalla Risoluzione del 7 luglio 2008 n. 282 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Normativa e Contenzioso - non è necessario. Secondo il citato documento di prassi, riprendendo quanto già era stato chiarito dalla circolare 12 maggio 2000, n. 95, punto n. 2.1.7, hanno titolo a fruire della detrazione d'imposta del 50% (sino al 31 dicembre 2013) anche gli acquirenti di box e posti auto pertinenziali, per le sole spese imputabili alla loro realizzazione ed a condizione che le stesse siano comprovate da apposita attestazione rilasciata dal costruttore. Nell'ipotesi in cui l'atto definitivo di acquisto del box pertinenziale sia stipulato successivamente al versamento di eventuali acconti, la detrazione d'imposta in discorso compete in relazione ai pagamenti in acconto effettuati con bonifico, fino a concorrenza del costo di costruzione del box dichiarato dalla ditta costruttrice, a condizione che vi sia un compromesso di vendita regolarmente registrato dal quale risulti la sussistenza del vincolo pertinenziale tra l'edificio abitativo ed il box (in proposito, vedasi la circolare 20 giugno 2002, n. 55, punto n. 1). Al riguardo, l'Agenzia delle Entrate, con la risoluzione 28 febbraio 2008, n. 38, ha precisato che la necessità dell'esistenza di un contratto preliminare regolarmente registrato si riconduce all'esigenza che sia formalizzata la destinazione funzionale del box al servizio dell'abitazione richiesta dalla norma agevolativa in parola. Nella fattispecie in esame, però, relativa all'assegnazione di box auto pertinenziali da parte di cooperative edilizie di abitazione, deve essere tenuto presente il particolare procedimento che porta all'assegnazione degli immobili ai soci delle cooperative edilizie. In particolare nella Risoluzione del 7 luglio 2008 n. 282 l'Agenzia delle Entrate sottolinea che la richiesta di assegnazione del box pertinenziale deve essere accettata dal Consiglio di Amministrazione della cooperativa edilizia. Il verbale di accettazione, viene quindi trascritto nel libro verbali del Consiglio di Amministrazione della stessa cooperativa che rientra tra i libri sociali obbligatori delle cooperative (articoli 2516 e 2421 del Codice civile) e che deve essere sottoposto a vidimazione. L'Agenzia sottolinea che la sussistenza del vincolo pertinenziale tra l'alloggio e il box, richiamato dalla circolare 20 giugno 2002, n. 55 risulta, pertanto, formalizzata già prima dell'assegnazione degli immobili nel verbale della deliberazione del consiglio di amministrazione che accetta le domande dei soci. Quindi, secondo l'Agenzia, il procedimento descritto, essendo assistito dalle formalità previste per le cooperative, sottoposte peraltro anche alla specifica vigilanza amministrativa propria del settore, soddisfa comunque l'esigenza di vedere formalizzata la sussistenza del vincolo pertinenziale tra il box e l'abitazione. Di conseguenza i soci delle cooperative edilizie non solo possono essere ammessi a beneficiare della detrazione d'imposta per

l'acquisto di box pertinenziali ma possono essere ammessi al regime agevolativo già per gli acconti pagati con bonifico, in relazione al costo di costruzione del box pertinenziale, sin dal momento di accettazione della domanda di assegnazione da parte del Consiglio di amministrazione anche se questo non è sottoposto a registrazione. Ciò anche nell'ipotesi in cui il rogito avvenga in un periodo d'imposta successivo.

**DOMANDA 5 - Nel caso in cui si provveda a stipulare un contratto di comodato è necessario procedere alla sua registrazione? E se sì, con quale periodicità si deve versare l'imposta di registro?**

Al fine di chiarire il quesito posto è, in primo luogo, opportuno chiarire che il comodato è un contratto la cui stipula avviene a titolo gratuito. La sua causa è normalmente da ricercarsi nello spirito di liberalità tra concedente e comodatario, ma non è da escludere il fatto che alla radice del contratto vi siano rapporti di affari intercorrenti tra le parti che giustificano tale concessione come, ad esempio, nel caso in cui un professionista riceva in comodato d'uso un'unità immobiliare in cui ubicare il proprio ufficio da parenti. Il fatto di essere a titolo gratuito distingue il contratto di comodato da quello di locazione: se per l'utilizzo della cosa altrui è previsto un corrispettivo, il contratto deve automaticamente essere considerato di locazione, tuttavia, al comodatario può essere imposta la corresponsione di un onere, a patto che tale onere non assuma le vesti di un corrispettivo per il godimento della cosa, assumendo così la natura di una controprestazione. Si possono ritenere compatibili con il contratto di comodato i rimborsi spese per le utenze che siano rimaste intestate in capo al proprietario comodante, nonché il recupero di piccole spese di manutenzione e ristrutturazione finalizzate alla conservazione del bene senza che però ciò comporti un incremento del valore del bene stesso.

Il contratto di comodato può mantenere una forma verbale anche nel caso in cui riguardi un bene immobile e non necessariamente è soggetto a registrazione tranne che nell'ipotesi di enunciazione in altri atti (così come viene puntualizzato dalla Risoluzione Ministeriale 14/E/2001). Tuttavia, nel caso in cui il contratto di comodato su beni immobili sia stato comunque redatto in forma scritta, dovrà essere registrato con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa di euro 168,00. È dovuta inoltre l'imposta di bollo in misura ordinaria. La registrazione si effettua solo alla stipula e non sono previsti versamenti annuali. Nel caso in cui venga stabilito il rinnovo tacito alla scadenza non è necessario procedere ad un ulteriore versamento dell'imposta di registro in occasione del rinnovo. Nel caso in cui sia richiesta la registrazione, così come, ad esempio, prevedono numerose amministrazioni comunali al fine di riconoscere l'omologazione a residenza principale dell'immobile dato in comodato d'uso gratuito a parenti diretti di primo grado, sarà necessario provvedervi entro il termine massimo di 20 giorni dalla data della stipula, apponendo una marca da bollo da 16 euro ogni 4 facciate di contratto o 100 righe (generalmente su due copie del contratto). Sarà inoltre necessaria anche una marca da bollo da 2 euro nel caso in cui la data della marca da bollo sia successiva a quella della stipula. Oltre a presentare il modello F23 con l'imposta di 168 euro versata sarà altresì necessaria la presentazione del modello 69.

**DOMANDA 6** - Nell'ipotesi in cui si abbia un rapporto di locazione immobiliare continuativo ma non formalizzato né registrato per un periodo di oltre 20 anni nel medesimo immobile, scatta il diritto all'usucapione in favore del conduttore oppure il proprietario incorrerebbe solo in sanzioni amministrative? L'inquilino può dimostrare (con le utenze pagate, spese condominiali, certificati di residenza, etc.) che ha avuto il possesso dell'appartamento (bene immobile) per oltre 20 anni.

La risposta è negativa. Infatti, anche se è vero che il diritto di *"usucapione ordinario"* (regolato dall'articolo 1158 del Codice civile - esiste anche il diritto di *"usucapione abbreviato"*, articolo 1159, in cui il termine è ridotto a 10 anni per chi acquista in buona fede, da chi non è proprietario, un immobile, o diritti reali di godimento, con atto debitamente trascritto) prevede l'acquisizione del diritto di proprietà di un bene immobile e degli altri diritti reali di godimento, grazie al possesso continuato per 20 anni, occorre però considerare anche che non viene consentito al detentore di avanzare domanda di usucapione di un immobile, anche in assenza di un contratto di locazione, qualora vi sia stato negli anni il versamento di un canone d'affitto, seppure minimo, in quanto, così facendo, il conduttore riconosce al locatore le caratteristiche di proprietario che, per far scattare il diritto all'usucapione, deve invece completamente disinteressarsi della cosa.

Infatti, per avviare tale domanda, oltre alla questione temporale (l'utilizzo dell'immobile da oltre vent'anni), è fondamentale verificare la natura del rapporto di utilizzo del bene stesso. Nell'ipotesi che ci sia stato un rapporto, seppure irregolare, di locazione, comprovato dal versamento di somme al proprietario dell'immobile, l'usucapione non si verifica in quanto, non solo, come sopra accennato, il proprietario non si è disinteressato per l'intero periodo della cosa, ma chi utilizza l'immobile non si è comportato come effettivo proprietario pagando un canone.

## DICHIARAZIONE DEI REDDITI

### **DOMANDA 1 - Sono proprietario di un immobile inagibile, come devo inserirlo nella dichiarazione dei redditi?**

In materia l'Agenzia delle Entrate si è espressa con Circolare n. 5/E del 2013 che ha fornito chiarimenti in merito agli effetti sull'IRPEF conseguenti l'applicazione dell'IMU.

In particolare il par. 2.6 ha ribadito che nel caso di immobili inagibili, per i quali siano rispettate tutte le prescrizioni di cui all'articolo 13, comma 3, lettera b), del Decreto Legge n. 201 del 2011 (*"L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente. Agli effetti dell'applicazione della riduzione alla metà della base imponibile, i comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione"*), il contribuente è tenuto al versamento della sola IMU.

Infatti, nel caso in esame, l'IMU, ancorché in misura ridotta (la base imponibile è pari al 50%), è comunque dovuta e quindi l'immobile non può essere considerato "esente". Da ciò consegue che opera l'effetto di sostituzione IMU/IRPEF. Nella medesima circolare 13 marzo 2013 n. 5, al paragrafo 1.1 l'Agenzia ha inoltre specificato che il contribuente è tenuto a indicare nei modelli 730 o nel modello UNICO PF i dati relativi ai terreni e fabbricati posseduti, compresi quelli i cui redditi sono sostituiti dall'IMU. La circostanza che non sia dovuta l'IRPEF, infatti, non implica anche che il reddito non possa eventualmente assumere rilievo per l'accesso a prestazioni previdenziali e assistenziali.

Per quanto riguarda le modalità con cui procedere alla compilazione della dichiarazione dei redditi, Modello 730 o UNICO Persone fisiche, il contribuente è tenuto ad indicare nel quadro dedicato all'elencazione dei redditi dei fabbricati i dati relativi all'immobile non locato (rendita catastale, percentuale di possesso, periodo di possesso e utilizzo), anche nel caso in cui sul reddito fondiario non sia dovuta l'IRPEF, né le relative addizionali regionali e comunali. Nel caso in esame (di immobili inagibili per i quali siano rispettate tutte le prescrizioni elencate dall'articolo 13, comma 3, lettera b), del Decreto Legge n. 201 del 2011 che sono state sopra riportate) sarà necessario indicare nell'apposito quadro B o RB - nel rigo in cui sono riportati i dati dell'immobile inagibile oggetto del quesito - nella colonna 2 'Utilizzo' il codice residuale '9'. Il reddito fondiario dell'immobile sarà indicato in un apposito rigo del prospetto di liquidazione del modello 730-3 (sezione 'altri dati', rigo 147 'redditi fondiari non imponibili'), compilato a cura del soggetto che presta l'assistenza fiscale, o del quadro RN del modello UNICO PF 2014 (rigo RN50 'altri dati', colonna 2 "redditi fondiari non imponibili"). Va tenuto conto del fatto che se il contribuente possiede esclusivamente redditi fondiari relativi a beni non locati è esonerato dalla presentazione della dichiarazione dei redditi, così come viene specificato al paragrafo 3 della più volte citata Circolare n. 5/E del 2013 (si vedano anche i casi di esonero elencati nelle istruzioni per la

compilazione dei modelli 730/2014 e UNICO PF 2014).

**DOMANDA 2 - Ho locato, nel 2013 e per una parte dell'anno, un'immobile, ho anche pagato l'IMU perché non è mai stata la mia abitazione principale; nella dichiarazione dei redditi come posso segnalare la mia situazione?**

L'IMU ha un effetto sostitutivo sull'IRPEF e sulle relative addizionali regionale e comunale dovute dal contribuente con riferimento ai redditi dei fabbricati non locati, compresi quelli concessi in comodato d'uso gratuito. Dal 2013, però, il reddito degli immobili a uso abitativo non locati, situati nello stesso comune nel quale si trova l'immobile adibito ad abitazione principale, anche se assoggettati a IMU, concorre alla formazione della base imponibile IRPEF (e relative addizionali) nella misura del 50 per cento.

Nel caso in cui siano locati, per determinare il reddito degli immobili che non sono destinati ad abitazione principale, è necessario confrontare la rendita catastale rivalutata con il canone di locazione percepito ridotto forfetariamente (relativo alla parte del periodo di imposta in cui l'immobile è locato). Sarà quest'ultimo, se superiore alla rendita, a concorrere al reddito (articolo 37, comma 4-bis, del TUIR).

Il periodo di imposta andrà suddiviso in due parti, quella in cui il fabbricato è locato e quella in cui non lo è, provvedendo alla compilazione di due diversi righe del quadro RB di Unico.

L'IMU sostituirà l'IRPEF e le relative addizionali in relazione al reddito fondiario relativo alla sola parte del periodo di imposta in cui l'immobile non è locato (sempre che non sia ubicato nello stesso comune dell'abitazione principale), mentre per l'altro periodo il reddito fondiario riveniente dall'immobile locato sarà assoggettato a IRPEF e addizionali secondo le regole ordinarie oltre che ad IMU.

**DOMANDA 3 - Sono pensionata ho dato in comodato d'uso la mia abitazione principale al figlio di mio genero. Devo fare il 730?**

In merito al quesito posto in primo luogo deve essere premesso che la Legge 147/2013 (Legge di Stabilità per il 2014), tra le numerose novità introdotte ha previsto, con effetto già a partire dai redditi conseguiti nel 2013, che il reddito degli immobili ad uso abitativo non locati concorrano nella misura del 50% alla formazione del reddito imponibile del contribuente, nel caso in cui siano ubicati nello stesso comune ove si trova la sua abitazione principale. A seguito di questa novità potrebbero presentarsi dei casi in cui si sia tenuti a presentare la dichiarazione dei redditi anche se nell'anno precedente si rientrava tra i soggetti "esonerati" in quanto, ad esempio, si era in possesso di un solo reddito certificato dal Modello CUD e di uno o più immobili, non locati, i quali, essendo soggetti ad IMU, non erano più assoggettati ad IRPEF a causa dell'effetto sostitutivo dell'IMU su IRPEF. Si ricorda che tra le condizioni generali di esonero dalla presentazione della dichiarazione

dei redditi rientrano anche i contribuenti, non obbligati alla tenuta delle scritture contabili, che si trovano nelle seguenti condizioni: imposta lorda – detrazioni per carichi di famiglia – detrazioni per redditi di lavoro dipendente, pensione e/o altri redditi – ritenute = importo non superiore a euro 10,33.

Detto questo, se nel caso di specie è stato dato in comodato gratuito un immobile di proprietà ad uso abitativo ubicato nello stesso comune ove si trova l'immobile adibito ad abitazione principale del contribuente proprietario, la rendita catastale dell'immobile in comodato concorrerà a tassazione nella misura del 50% collocandosi in aliquota marginale. In questa ipotesi, salvo che non rientri tra i casi generali di esonero, si dovrà obbligatoriamente presentare la dichiarazione dei redditi (Modello 730/2014 o Modello Unico PF 2014). È sicuramente conveniente evidenziare nella dichiarazione eventuali oneri detraibili e/o deducibili al fine di trarne il massimo beneficio fiscale possibile.

**DOMANDA 4** - Un'impresa di costruzioni ha acquistato un edificio adibito ad uso recettivo (albergo) e lo sta trasformando in singole unità abitative. Per il primo anno dei lavori è stata pagata l'IMU in base alla rendita catastale (cat. D) ridotta del 50% per inagibilità del fabbricato. Successivamente, gli alloggi risultanti dall'intervento sono stati accatastati nella categoria fittizia F4 (senza rendita) e quindi non è stato più versato alcunché. È corretto l'operato?

La risposta è negativa. Il primo anno, in riferimento al quale è stata pagata IMU sulla base del valore dell'immobile inagibile con riduzione al 50% del dovuto, si sarebbe dovuto considerare l'immobile non inagibile ma bensì in ristrutturazione, e quindi versare l'imposta sulla base del valore venale in comune commercio dell'area edificabile.

Stessa cosa avrebbe dovuta essere fatta per gli anni successivi, sino al momento della dichiarazione di fine lavori. Quindi anche l'utilizzo della categoria f/4 (categoria relativa ai fabbricati in corso di definizione) rappresenta un errore che, oltre ad essere ancora più evidente, rappresenta un chiaro comportamento finalizzato all'elusione del tributo.

**DOMANDA 5** - Con una certa frequenza in ambito fiscale sorge il problema di definire quali possano essere considerati i cosiddetti "familiari a carico" del contribuente, soprattutto in funzione del sorgere del diritto a trattamenti a carattere agevolativo. Vediamo di fare un poco di chiarezza sul punto.

Vengono considerati come familiari fiscalmente a carico del contribuente tutti quei membri della famiglia, anche non conviventi con il contribuente stesso, che nel corso dell'anno di imposta hanno posseduto un reddito complessivo uguale o inferiore a 2.840,51 euro, al lordo degli oneri deducibili. Dal calcolo dei 2.840,51 euro sono esclusi alcuni redditi considerati, appunto, esenti, ovvero:

- le pensioni, gli assegni le indennità di accompagnamento e assegni erogati ai ciechi civili, ai sordomuti e agli invalidi civili;
- sussidi a favore degli hanseniani;
- pensioni sociali;
- le rendite INAIL, esclusa l'indennità giornaliera per inabilità temporanea assoluta;
- compensi per un importo complessivamente non superiore a euro 7.500,00 derivanti da attività sportive dilettantistiche.

Per completezza sono esenti anche i seguenti redditi:

- le pensioni tabellari spettanti per menomazioni subite durante il servizio di leva prestato in qualità di allievo ufficiale e/o di ufficiale di complemento nonché di sottufficiali (militari di leva promossi sergenti nella fase terminale del servizio);
- le pensioni tabellari corrisposte ai Carabinieri ausiliari (militari di leva presso l'Arma dei Carabinieri) e a coloro che assolvono il servizio di leva nella Polizia di Stato, nel corpo della Guardia di Finanza, nel corpo dei Vigili del Fuoco e ai militari volontari semprechè la menomazione che ha dato luogo alla pensione sia stata contratta durante e in dipendenza del servizio di leva o del periodo corrispondente al servizio di leva obbligatorio;
- la maggiorazione sociale dei trattamenti pensionistici prevista dall'articolo 1 della L. 29 dicembre 1988, n. 544;
- l'indennità di mobilità di cui all'articolo 7, comma 5, della Legge 23 luglio 1991, n. 223, per la parte reinvestita nella costituzione di società cooperative;
- l'assegno di maternità, previsto dalla Legge n. 448 del 1998, per la donna non lavoratrice;
- le pensioni corrisposte ai cittadini italiani divenuti invalidi e ai congiunti di cittadini italiani deceduti a seguito di scoppio di armi e ordigni esplosivi lasciati incustoditi o abbandonati dalle Forze armate in tempo di pace in occasione di esercitazioni combinate o isolate;
- le pensioni corrisposte ai cittadini italiani, agli stranieri e agli apolidi divenuti invalidi nell'adempimento del loro dovere o a seguito di atti terroristici o di criminalità organizzata ed il trattamento speciale di reversibilità corrisposto ai superstiti delle vittime del dovere, del terrorismo o della criminalità organizzata;
- gli assegni per la collaborazione ad attività di ricerca conferiti dalle università, dagli osservatori astronomici, astrofisici e vesuviano, dagli enti pubblici e dalle istituzioni di ricerca di cui all'art. 8 del DPCM 30 dicembre 1993, n. 593, e successive modificazioni e integrazioni, dall'Enea e dall'ASI;

- le borse di studio corrisposte dalle regioni a statuto ordinario, in base alla L. 2 dicembre 1991, n. 390, agli studenti universitari e quelle corrisposte dalle regioni a statuto speciale e dalle province autonome di Trento e Bolzano allo stesso titolo;
- le borse di studio corrisposte dalle università e dagli istituti di istruzione universitaria, in base alla Legge 30 novembre 1989, n. 398, per la frequenza dei corsi di perfezionamento e delle scuole di specializzazione, per i corsi di dottorato di ricerca, per attività di ricerca post-dottorato e per i corsi di perfezionamento all'estero;
- le borse di studio bandite dal 1° gennaio 2000 nell'ambito del programma "Socrates" istituito con decisione n. 819/95/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 14 marzo 1995, come modificata dalla decisione n. 576/98/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, nonché le somme aggiuntive corrisposte dall'Università, a condizione che l'importo complessivo annuo non sia superiore a euro 7.746,85;
- le borse di studio corrisposte ai sensi del D.Lgs. 8 agosto 1991, n. 257 per la frequenza delle scuole universitarie di specializzazione delle facoltà di medicina e chirurgia;
- le borse di studio a vittime del terrorismo e della criminalità organizzata nonché agli orfani ed ai figli di quest'ultimi (legge 23 novembre 1998 n. 407).

Deve invece essere conteggiata come reddito ai fini dello stato di *"fiscalmente a carico"* o meno l'eventuale rendita dell'abitazione principale. Da un punto di vista civilistico possono essere considerati fiscalmente a carico, anche se non conviventi con il contribuente (o addirittura anche residenti all'estero):

- il coniuge non legalmente ed effettivamente separato;
- i figli (compresi i figli naturali riconosciuti, adottivi, affidati o affiliati) indipendentemente dal superamento di determinati limiti di età e dal fatto che siano o meno dediti agli studi o al tirocinio gratuito di professioni assoggettate a regolamentazioni ordinistiche. Gli stessi pertanto ai fini dell'attribuzione della detrazione non rientrano mai nella categoria *"altri familiari"*.

Possono essere considerati a carico anche i seguenti altri familiari, a condizione però che convivano con il contribuente o che ricevano dallo stesso assegni alimentari non risultanti da provvedimenti dell'Autorità giudiziaria:

- il coniuge legalmente ed effettivamente separato;
- i discendenti dei figli;
- i genitori (compresi i genitori naturali e quelli adottivi);
- i generi e le nuore;

- il suocero e la suocera;
- i fratelli e le sorelle (anche unilaterali);
- i nonni e le nonne (compresi quelli naturali).

ATTENZIONE: La detrazione per il coniuge e i familiari a carico non spetta, neppure in parte, se, nel corso dell'anno, il reddito del familiare ha superato il limite di euro 2.840,51, al lordo degli oneri deducibili.

## IMPOSTA DI REGISTRO

**DOMANDA 1** - Un privato ha acquistato un posto auto da un'immobiliare non di costruzione. Quale regime si vedrà applicare: quello naturale di esenzione? O il regime di imponibilità IVA? E in che aliquota (IVA o Registro) nel caso in cui il posto auto non sia pertinenziale ad altro immobile?

La cessione di cui al quesito viene effettuata da un soggetto diverso dall'impresa costruttrice o ristrutturatrice, visto che si cita esplicitamente quale parte venditrice una società immobiliare (il cui oggetto sociale si presume quindi essere la gestione di un patrimonio immobiliare).

L'operazione è pertanto esente da IVA ai sensi dell'articolo 10 comma 1, n. 8-ter del D.P.R. 633/1972 e quindi, per il principio di alternatività tra IVA e registro, è soggetta ad Imposta di Registro, che oggi è pari al 9%, a meno che, in sede di atto traslativo della proprietà (il rogito notarile), l'immobiliare non preferisca optare per l'applicazione dell'IVA che, in caso di mancanza dei requisiti di pertinenzialità ad unità immobiliari abitative, sconterà l'aliquota ordinaria del 22%, essendo il posto auto un immobile che dal punto di vista catastale non può essere definito residenziale ma strumentale.

Nel caso di specie, in considerazione del fatto che l'acquirente non è soggetto passivo IVA, non troverà applicazione il meccanismo dell'inversione contabile di cui all'articolo 17, comma 6, lettera a-bis, del D.P.R. 633/1972

## IMU

**DOMANDA 1** - Un contribuente pone il seguente quesito: *“Sono proprietario di una grangia in area montana adibita al ricovero degli animali. Le parti abitative che vengono utilizzate da dipendenti dell'azienda agricola a tempo determinato o indeterminato, per un numero annuo di giornate lavorative superiore a 100, sono soggette al pagamento dell'IMU?”*

Gli immobili di cui al caso presentato, nell'ipotesi in cui siano effettivamente utilizzati secondo le modalità che sono state espone dal contribuente, rientrano senza dubbio nella definizione di fabbricati rurali strumentali, sia per quanto riguarda la frazione di essi che viene adibita a ricovero del bestiame sia per la parte che viene utilizzata dai dipendenti dell'azienda agricola, a prescindere dal fatto che siano stati assunti con un contratto di lavoro a tempo determinato o indeterminato. Pertanto compete loro l'esenzione dall'imposta.

Per quanto riguarda i requisiti il cui possesso occorre dimostrare al fine di ottenere il riconoscimento dell'agevolazione, dovranno essere dichiarati dal soggetto proprietario dell'immobile che, se costituito dalla stessa azienda agricola, sarà tenuto a produrre una certificazione dalla quale risultino gli immobili di riferimento, il titolo in base al quale tale immobile è stato assegnato al/ai dipendente/i, il/i soggetto/i dipendente/i a cui siano stati concessi in uso quale abitazione i locali in parola ed il periodo nel corso del quale verranno utilizzati, così come indicato dal contribuente. La dichiarazione, sottoscritta dall'avente titolo, dovrà essere controfirmata per conferma dal/i dipendente/i assegnatario/i.

Nel caso in cui, invece, gli immobili situati negli alpeggi siano di proprietà di terzi, per fare valere l'esenzione dovrà essere prodotto il contratto di locazione sottoscritto da parte dell'azienda agricola. Il contratto dovrà riportare una data certa e, da parte dell'azienda conduttrice, dovrà essere prodotta la medesima documentazione che più sopra è stata citata.

**DOMANDA 2** - Sono un pensionato, abito in una casa di mia proprietà, e possiedo anche un immobile (categoria C/6) in cui svolgevo la mia attività, attualmente non è affittato. Devo presentare la dichiarazione dei redditi, anche se ho pagato l'IMU?

Come è noto l'articolo 13 del Decreto Legge n. 201/2011 ha anticipato all'anno 2012 l'applicazione, in via sperimentale, dell'IMU, imposta che ha sostituito sia l'ICI e l'IRPEF con le relative addizionali (per *“la componente immobiliare”*) dovute sui redditi fondiari relativi agli immobili non locati. Il suddetto effetto sostitutivo IMU/IRPEF ha come conseguenza che i redditi fondiari degli immobili non locati siano esclusi dalla formazione del reddito complessivo del contribuente e pertanto non sono soggetti a tassazione ai fini IRPEF, con l'eccezione degli immobili a destinazione residenziale, non locati ed ubicati nel medesimo centro abitato in cui si colloca l'abitazione principale in cui risiede il contribuente che, invece, concorrono alla formazione del reddito imponibile IRPEF nella misura del 50% del reddito catastale ai sensi dell'articolo 1, comma 717, Legge 27 dicembre 2013, n. 147. L'effetto sostitutivo IMU/IRPEF e relative addizionali si

produce in riferimento ai beni non locati, ossia, come già precisato dal MEF nella Circolare 18 maggio 2012, n. 3/DF, *“agli immobili non locati, compresi quelli tenuti a disposizione, concessi in comodato ovvero utilizzati, da un lavoratore autonomo, ad uso promiscuo e ai terreni non affittati, con riferimento al reddito dominicale”* (il reddito agrario rimane quindi soggetto ad IRPEF e relative addizionali). I redditi derivanti dagli immobili non locati e rimasti a disposizione del contribuente che scontano l'IMU, e che non sono più soggetti ad IRPEF e relative addizionali, non concorrono, quindi, alla formazione del reddito complessivo del contribuente medesimo. Al riguardo va ricordato inoltre che l'Agenzia delle Entrate, nella Circolare n. 5/E/2013, ha precisato che i redditi fondiari in esame, in considerazione del fatto che non concorrono alla determinazione del reddito complessivo, non rilevano nemmeno al fine di verificare il superamento o meno del limite di € 500, ex articolo 11, comma 2-bis, TUIR, in base al quale l'IRPEF non è dovuta se alla formazione del reddito complessivo concorrono solo redditi fondiari di importo non superiore a € 500. In base a quanto premesso è opportuno rilevare che l'effetto sostitutivo IMU/IRPEF avendo delle conseguenze sulla determinazione del reddito complessivo ne ha anche sull'obbligo, o meno, di presentazione da parte del contribuente della dichiarazione dei redditi. A questo proposito l'Agenzia delle Entrate nella Circolare 5/E/2013 ha precisato che *“Il principio secondo cui l'IMU sostituisce, per la componente immobiliare, l'IRPEF e le addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari relativi ai beni non locati, comporta effetti anche sul piano degli obblighi dichiarativi, integrando le ipotesi di esonero dall'obbligo di presentazione della dichiarazione dei redditi. Il contribuente che possiede solo redditi sostituiti dall'IMU non è tenuto alla presentazione della dichiarazione dei redditi”*. Sul punto già le istruzioni al Modello UNICO 2013 PF avevano precisato che *“è esonerato dalla presentazione della dichiarazione il contribuente che possiede esclusivamente i redditi derivanti da lavoro dipendente o pensione più abitazione principale, relative pertinenze e altri fabbricati non locati”*. Nel caso di specie, il contribuente che risulta essere proprietario della propria abitazione e di un negozio in quale ha svolto la propria attività di commerciante (classificato C/6) e che ora risulta in pensione (mentre il negozio è rimasto sfitto) fino al 2012 doveva presentare Unico persone fisiche al fine di dichiarare la rendita catastale del negozio ma dal 2013 non è più obbligato. Il contribuente in questione è quindi esonerato dalla presentazione di Unico 2014.

**DOMANDA 3** - Ai fini IMU (ma anche TASI) l'assegnazione della casa coniugale disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, si intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione. Qual è il momento preciso in cui sorge tale diritto?

Secondo quanto previsto dal Decreto Legge 2 marzo 2012, n. 16 convertito con modificazioni dalla Legge 26 aprile 2012, n. 44, articolo 4, comma 12-quinquies è stabilito che *“Ai soli fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, e successive modificazioni, nonché all'articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni, l'assegnazione della casa coniugale al coniuge, disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del*

*matrimonio, si intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione".* Viene così imputata al coniuge assegnatario la soggettività passiva dell'IMU, a prescindere da una sua eventuale percentuale di proprietà sull'immobile. L'articolo 1, comma 707 Legge 147/13 (che modifica l'articolo 13 del citato Decreto-Legge n. 201 del 2011, convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 214 del 2011) dispone che *"L'imposta municipale propria non si applica, altresì: .... c) alla casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio"*. L'assegnatario, quindi, beneficia dell'esenzione dal pagamento dell'imposta sulla residenza principale. Rimane soggetto passivo l'assegnatario non solo nel caso in cui l'immobile, durante il matrimonio, fosse stato detenuto in comodato gratuito, ma non anche nell'ipotesi di locazione (si veda sul punto la Risoluzione n. 5/DF del Ministero delle Finanze del 28 marzo 2013). Si accenna solo al fatto che, invece, in tema di ICI, la Cassazione ha ripetutamente sostenuto che il diritto riconosciuto al coniuge, non titolare di un diritto di proprietà o di godimento, sulla casa coniugale, ha natura di atipico diritto personale di godimento e non già di diritto reale (Cassazione civile sez. trib. 14/07/2010 n. 16514; Cassazione civile sez. trib. 21/04/2009 n. 9399). Relativamente all'Imu, diversamente che all'ICI, il legislatore ha qualificato espressamente il diritto a usare l'ex casa coniugale come diritto reale di abitazione. La modifica di soggettività passiva ai fini IMU in esame avviene a partire dalla data del decreto di omologazione della separazione consensuale o della sentenza di separazione giudiziale fino al giorno in cui si verifica un fatto che estingue il diritto di godimento della casa. Conseguentemente sia nel caso di separazione consensuale, sia in quella giudiziale, tra la data in cui è stata presentata l'istanza di separazione e la data di emissione del decreto che omologa la separazione consensuale o della sentenza di separazione giudiziale, la soggettività passiva non cambia, perché se anche è avvenuta la separazione di fatto, il nuovo diritto di abitazione sorge solo con l'emissione del provvedimento da parte del giudice, fino ad allora restando pertanto tenuto al versamento dell'IMU il coniuge proprietario. Pur in assenza di indicazioni normativa esplicita, si valuta che si applichino in via analogica le altre disposizioni relative all'abitazione principale e pertanto se l'immobile è in categoria A1, A8 e A9, anche se equiparato all'abitazione principale, è comunque soggetto a Imu. Eventuali pertinenze della casa assegnata devono seguire il medesimo trattamento del bene principale, nei limiti di una unità per ciascuna categoria catastale C1, C6 e C7. Per quanto riguarda Tasi, l'articolo 1, comma 681 della Legge 27 dicembre 2013, n. 147 dispone che *"Nel caso in cui l'unità immobiliare è occupata da un soggetto diverso dal titolare del diritto reale sull'unità immobiliare, quest'ultimo e l'occupante sono titolari di un'autonoma obbligazione tributaria. L'occupante versa la TASI nella misura, stabilita dal comune nel regolamento, compresa fra il 10 e il 30 per cento dell'ammontare complessivo della TASI, calcolato applicando l'aliquota di cui ai commi 676 e 677. La restante parte è corrisposta dal titolare del diritto reale sull'unità immobiliare"*. Pertanto entrambi i coniugi sarebbero solidalmente obbligati a versare l'imposta. Conseguentemente, in caso di comproprietà, l'imposta, calcolata con l'aliquota prevista per l'abitazione principale, è dovuta da entrambi i coniugi in base alle rispettive quote di possesso, in relazione alle quali va computata anche l'eventuale detrazione riconosciuta dal Comune. Nel caso in cui l'assegnatario non sia titolare del diritto di proprietà (o di altro diritto reale) sull'unità immobiliare, sarà tenuto a versare l'imposta, con l'aliquota relativa alle abitazioni principali, nella misura prevista dal regolamento comunale. Nella medesima percentuale gli spetterà

la detrazione. La restante parte sarà invece onere in capo al possessore, cui compete la detrazione nella stessa misura. Si chiarisce come la previsione dettata dal comma 675, articolo 1 della Legge 27 dicembre 2013, n. 147 (secondo cui la base imponibile TASI coincide con quella prevista per l'IMU) non determinerebbe l'estensione al tributo sui servizi di tutte le agevolazioni dettate nell'IMU e non porterebbe a riconoscere la rilevanza ai fini TASI di un diritto che, per esplicita formulazione normativa, pare possa ritenersi valido ai soli fini dell'imposta municipale propria, per cui, in relazione al tributo sui servizi, il coniuge assegnatario che non sia anche proprietario dell'immobile non potrà essere considerato possessore ai fini TASI, ma esclusivamente detentore. Va tuttavia sottolineato che nell'unica presa di posizione ufficiale in materia, il Ministero delle finanze si è espresso in senso contrario alla suddetta interpretazione (si veda in proposito la risposta n. 22 delle FAQ pubblicate il 4 giugno 2014 sul sito del Dipartimento delle finanze). Secondo il MEF, infatti, il coniuge assegnatario è titolare, anche ai fini TASI, del diritto di abitazione. Da ciò consegue che egli, indipendentemente dalla quota di possesso dell'immobile, è il solo soggetto obbligato al versamento della TASI con applicazione dell'aliquota e delle detrazioni, eventualmente previste, per l'abitazione principale. Si considera che le indicazioni del MEF sono state rilasciate nelle risposte alle FAQ su IMU e Tasi non possono essere ovviamente considerate provvedimenti normativi; si aggiunge come comunque non possa che rinviarsi ai regolamenti comunali (in materia di TASI).

**DOMANDA 4 - Ho versato l'IMU in ritardo, con ravvedimento, nel 2014. Se avessi pagato correttamente a dicembre il saldo, avrei potuto compensare l'IMU con un credito IVA?**

Anche se sull'argomento non si sono riscontrate esplicite prese di posizione ministeriali la risposta non può che essere positiva in quanto l'Imposta Municipale Unica viene versata attraverso la presentazione del Modello F24, strumento attraverso il quale è possibile effettuare la compensazione dei debiti tributari con eventuali crediti che derivino nei confronti di diversi enti impositori, come lo Stato, le Regioni, i Comuni, l'INPS, l'INAIL o l'ENPALS.

Ovviamente, la compensazione dovrà essere evidenziata in un unico Modello F24, trasmesso e presentato anche se a saldo zero. Non solo: anche coloro che si avvalgono del 730 possono comunque scegliere di compensare il versamento dell'Imposta Municipale Unica attraverso la compilazione del quadro I. Nel caso in cui si intenda utilizzare l'intero credito risultante dal 730 per il pagamento dell'IMU, occorrerà barrare la colonna 1 del rigo I1, mentre la colonna 2 è riservata solo all'indicazione dell'importo del credito che si intende utilizzare in compensazione. Ne deriva che in sede di conguaglio il sostituto d'imposta non effettuerà più il rimborso dei crediti in busta paga (in caso di utilizzo integrale del credito emergente in dichiarazione per il pagamento dell'Imposta Municipale Unica) o effettuerà un rimborso parziale, equivalente alla differenza tra il credito spettante e quanto invece indicato nel quadro I quale importo da utilizzare in compensazione per il pagamento dell'Imposta Municipale Unica.

Ritornando ad esaminare il caso presentato dal contribuente, il credito IVA maturato al 31 dicembre 2013 può (o meglio poteva) essere utilizzato in compensazione con altre imposte e contributi (compensazione "orizzontale" o "esterna"), già a decorrere dalla scadenza del 16 gennaio 2014

(codice tributo 6099 - anno di riferimento 2013), ma solo fino al limite massimo di 5.000 euro. L'eventuale credito in eccesso rispetto alla cifra di 5.000 euro, ma solo entro l'ulteriore limite di 15.000 euro, potrà invece essere utilizzato a partire dal giorno 16 del mese successivo a quello di presentazione della dichiarazione annuale IVA (quindi, per esempio, dal 16 marzo 2014 nel caso di una dichiarazione annuale IVA che sia stata presentata entro il mese di febbraio 2014). Il credito che dovesse eccedere i 15.000 euro potrà infine essere utilizzato in compensazione, soltanto se:

- la dichiarazione IVA annuale riporterà il visto di conformità rilasciato da un professionista abilitato oppure con la sottoscrizione della dichiarazione stessa da parte dell'organo incaricato della revisione legale, ovvero il collegio sindacale, laddove lo stesso sia investito anche del controllo contabile (ovviamente, nelle ultime due ipotesi, nel caso in cui il contribuente sia una società);
- in tutti i casi in cui l'utilizzo a compensazione del credito IVA (anche in più F24) dovesse eccedere il limite dei 5.000 euro, il pagamento di ogni singolo modello F24 dovrà avvenire esclusivamente con modalità telematiche (Fisconline/Entratel) e non è consentito l'impiego dell'home banking.

Il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 21 dicembre 2009, al fine di consentire la corretta esecuzione dei controlli, ha anche stabilito che la trasmissione telematica delle deleghe di pagamento recanti compensazioni di crediti IVA che superano l'importo annuo di 5.000 euro, possa essere effettuata non prima che siano trascorsi dieci giorni dalla presentazione della dichiarazione o dell'istanza da cui il credito emerge, indipendentemente dalla data di addebito indicata che, in ogni caso, non può essere inferiore al sedicesimo giorno del mese successivo a quello di presentazione della dichiarazione e/o dell'istanza.

#### **DOMANDA 5 - Ho ereditato un immobile, è già stata aperta la successione ma non è avvenuta ancora l'accettazione, devo pagare l'IMU?**

Al decesso di una persona fisica, i diritti e le obbligazioni di cui era titolare, sono trasmesse ai suoi eredi: quindi nel caso di decesso del proprietario di immobili, avvenuto, ipotizziamo, nel corso del 2013 ed in considerazione del fatto che l'accettazione dell'eredità ha effetto a partire dal giorno in cui è stata aperta la successione (articolo 459 del Codice civile - "L'eredità si acquista con l'accettazione. L'effetto dell'accettazione risale al momento nel quale si è aperta la successione"), gli eredi acquisiscono la soggettività passiva ai fini IMU sin dal giorno in cui è avvenuto il decesso del contribuente. Su quanto appena detto non ha alcuna conseguenza il fatto che sia stata svolta o meno qualsivoglia pratica successoria (come, ad esempio, la presentazione della dichiarazione di successione occorrente ai fini del pagamento dell'imposta di successione).

Ai fini di chiarire ulteriormente il quesito che è stato posto ed affrontare il caso in cui l'obbligo di versamento dell'IMU si concretizzi nel periodo intercorrente tra il momento dell'apertura della successione e l'accettazione dell'eredità da parte del chiamato, occorre tuttavia esaminare

brevemente alcuni aspetti del diritto successorio e delle procedure della successione.

Dopo che è stata aperta la successione, e fino a che i chiamati non abbiano deciso per l'accettazione dell'eredità, il Comune, che, non dimentichiamolo, è il soggetto attivo IMU, può richiedere, a tutela del proprio credito IMU, che venga fissato un termine per l'accettazione (articolo 481 del Codice civile - *"Chiunque vi ha interesse può chiedere che l'autorità giudiziaria fissi un termine entro il quale il chiamato dichiari se accetta o rinuncia all'eredità. Trascorso questo termine senza che abbia fatto la dichiarazione, il chiamato perde il diritto di accettare"*) e la nomina di un curatore a tutela dell'eredità giacente (nel nostro caso il patrimonio immobiliare del *"de cuius"* da assoggettare ad IMU). Nel caso in cui il chiamato non abbia ancora accettato e non sia nel possesso dei beni ereditari, il Tribunale competente, su richiesta degli interessati (oltre al Comune per quanto riguarda l'IMU, creditori ulteriori del defunto, possibili chiamati ulteriori, eccetera), o anche d'ufficio, provvede dunque alla nomina di un curatore all'eredità. Individua cioè un soggetto cui spetta la responsabilità di amministrare l'eredità in quel particolare periodo di tempo intercorrente tra la morte del contribuente e l'accettazione del chiamato.

La principale funzione del curatore è quella di provvedere all'amministrazione del patrimonio ereditario: oltre al compimento dei cosiddetti *"atti urgenti"* (cioè tutti quegli atti dal cui mancato immediato compimento conseguirebbe un inevitabile detrimento per l'eredità), egli deve provvedere anche alla gestione del patrimonio ereditario.

Ora, e qui veniamo ai risvolti IMU di questa particolare situazione, il curatore dell'eredità giacente non è citato tra i soggetti passivi dell'imposta (articolo 9, comma 1 del Decreto Legislativo 23/2011, applicabile all'IMU in base all'articolo 13, commi 1 e 13 del DL 201/2011): da ciò si potrebbe concludere che l'obbligazione tributaria IMU resti in una sorta di stato *"sospeso"* fino al momento in cui non si sia verificata l'accettazione dell'eredità giacente da parte del chiamato. Tuttavia, la curatela dell'eredità giacente, come è stato sopra accennato, è finalizzata proprio ad amministrare l'eredità nel periodo che precede l'accettazione, ed interpretando il termine *"amministrare"* in senso ampio, è più ragionevole ritenere che il curatore dell'eredità giacente, tra i propri atti di amministrazione, debba assolvere anche all'obbligo di versamento dell'IMU (in nome e per conto di chi successivamente accetterà l'eredità, e ciò sia con riferimento all'imposta dovuta dal defunto, sia con riferimento a quella dovuta dagli eredi). Per fare ciò potrà utilizzare le somme liquide presenti nell'eredità o, eventualmente, procurarsele alienando cespiti ereditari.

In sostanza e per concludere la risposta al quesito: nel caso in cui l'obbligo di versamento dell'IMU nel periodo intercorrente tra l'apertura della successione e l'accettazione dell'eredità, nel caso in cui sia stato nominato un curatore, spetta al curatore stesso non perché sia un soggetto passivo IMU, ma perché è una *"specie"* di rappresentante *ex lege* (in *incertam personam*) del soggetto passivo, che assolve l'IMU in nome e per conto del soggetto che, al fine, risulterà essere l'erede.

**DOMANDA 6** - Ho concesso ad un nipote di mia moglie un appartamento in comodato d'uso gratuito senza scadenza e senza registrazione del contratto: devo pagare l'IMU? Posso,

## **eventualmente, chiedere al comodatario di pagare l'IMU?**

Purtroppo no, per due motivi: il comodato gratuito non è stato registrato, e la raccomandata non è sufficiente ai fini IMU. Inoltre, e questo è senz'altro l'aspetto dirimente, l'appartamento non è stato concesso in comodato a un parente in linea retta di primo grado, ma a un nipote e, pertanto, l'eventuale agevolazione comunque non opererebbe. Si precisa infatti che la Legge di Stabilità 2014 (Legge 147/2013) articolo 1, comma 707, numero 3, prevede che i Comuni possano equiparare all'abitazione principale l'unità immobiliare e le relative pertinenze concesse in comodato (dal soggetto passivo dell'imposta) solo a parenti in linea retta entro il primo grado (quindi solo genitori o figli) che le utilizzano come abitazione principale (*"I comuni possono considerare direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata, l'unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata, nonché l'unità immobiliare concessa in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che la utilizzano come abitazione principale"*). Dall'agevolazione sono escluse le abitazioni di tipo signorile, le abitazioni in villa e i castelli e palazzi di eminente pregio storico o artistico. A ciascun Comune spetta definire i criteri e le modalità per l'applicazione dell'agevolazione. Nel caso proposto, quindi, l'IMU deve essere pagata dal proprietario senza agevolazioni, proprietario che, nei confronti dell'Agenzia delle Entrate, resta comunque il solo ad essere obbligato al versamento dell'imposta.

## **DOMANDA 7 - In data 27 agosto 2014 è deceduta mia madre, unica proprietaria di un immobile dove risiedeva e dove tuttora risiede mio fratello. Come procedere con il versamento del saldo IMU di dicembre?**

In caso di successione l'obbligo di pagamento delle imposte ricade sugli eredi a partire dalla data dell'apertura della successione, ossia, così come è stabilito dall'articolo 456 del Codice civile, a partire dalla data della morte dell'ex proprietario.

Il momento di presentazione della dichiarazione di successione non rileva a proposito di questa data. Quindi gli eredi saranno tenuti a provvedere al pagamento dell'Imposta Municipale Unica a proprio nome e in base alle quote che hanno ereditato a partire dal mese nel quale hanno ereditato, considerando che nel caso dell'IMU il possesso si considera per l'intero mese se si protrae per un periodo di più di 15 giorni. Se la morte è avvenuta entro il 15 del mese gli eredi devono quindi considerare il mese per intero. In caso contrario il pagamento deve essere fatto a nome del defunto compreso il mese in cui si è verificato il decesso. In ogni caso l'F24 a nome del defunto va compilato da uno qualunque degli eredi che dovrà indicare il suo codice fiscale nella casella "coobbligato".

### **DOMANDA 8 - A quali condizioni un immobile "merce" può essere esentato da IMU?**

In proposito del quesito posto deve in primo luogo essere tenuto conto che un fabbricato può essere qualificato come immobile "merce" da parte di un'impresa di costruzioni solo dopo che sia stata ultimata la sua costruzione o ristrutturazione (in sostanza si sia avuta la dichiarazione di fine lavori ed il conseguente accatastamento con relativa proposta di rendita catastale), mentre nel corso di esecuzione di queste opere il tributo deve essere calcolato e versato sulla base del valore dell'area edificabile su cui l'immobile insiste (così come viene previsto dall'articolo 5, comma 6 del Decreto Legislativo 504/1992, applicabile, tra l'altro, anche all'IMU).

Le imprese che acquistano, gestiscono o compravendono immobili, a meno che non effettuino, direttamente o indirettamente attraverso la stipula di contratti di appalto, anche attività di costruzione/ristrutturazione, non possono essere considerate esentate dall'imposta, a fronte della specifica disposizione normativa che limita l'esenzione (esenzione che non è consentito interpretare estensivamente) solo a favore dei fabbricati costruiti (anche ristrutturati secondo la risoluzione n. 11/2013) e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita.

Nell'accertamento della qualità di immobile "merce" si deve tenere conto esclusivamente delle rilevazioni contabili e di bilancio in quanto altri elementi, ad esempio la situazione secondo cui gli immobili in parola siano stati soggetti a TARSU, potrebbe non essere determinante (stante il fatto che anche gli immobili vuoti sono soggetti alla tassa sullo smaltimento dei rifiuti se dotati di utenze), salvo nel caso che il tributo sia stato pagato da un soggetto diverso dall'impresa costruttrice (in tale situazione risulterebbe evidente che l'immobile non è rimasto nella disponibilità dell'impresa ed inutilizzato).

Va poi tenuto conto del fatto che una volta che l'immobile sia stato locato, il diritto all'esenzione viene a cadere anche per il futuro.

### **DOMANDA 9 - Si vorrebbe porre il seguente quesito: nel caso in cui venga eseguito un pignoramento immobiliare, chi è che è tenuto al versamento dell'IMU dopo la trascrizione dell'atto giudiziario presso la conservatoria immobiliare? L'obbligazione tributaria compete al vecchio proprietario, al creditore o a chi segue l'asta giudiziaria?**

Il quesito è interessante e per dare una risposta completa è opportuno procedere a fare qualche argomentazione preliminare necessaria per chiarire i termini della questione. L'esecuzione dell'atto di pignoramento immobiliare non ha come conseguenza automatica la modifica della soggettività tributaria passiva sino al momento in cui l'immobile non sia stato oggetto di cessione in favore di soggetti terzi ed estranei alla vicenda che ha portato al pignoramento e la procedura di vendita non sia stata quindi trascritta in conservatoria.

Da quanto sopra esposto consegue che il soggetto passivo dell'imposta (nel caso di specie l'IMU) rimane il debitore fino al momento in cui non sia stata perfezionata la trascrizione dell'atto con cui il tribunale ha disposto il trasferimento della proprietà dal proprietario inadempiente in capo

all'acquirente, senza che si debba tenere conto del momento in cui è stata effettuata l'asta e, di conseguenza, è avvenuto l'acquisto. L'adempimento formale che consiste nella trascrizione è infatti l'unico atto che sia in grado di sancire il trasferimento del bene da quello che è il "vecchio" proprietario in favore del terzo subentrante, nell'ambito di un'imposta che, in quanto a carattere indubbiamente patrimoniale, si basa appunto sul dato formale della sua titolarità, dato che viene sancito solo in conseguenza delle risultanze che sussistono agli atti della conservatoria (e non invece da quanto risulta in catasto, il quale, come noto, non ha valore probatorio in relazione alla proprietà immobiliare).

In buona sostanza, la procedura di pignoramento immobiliare, fino a quando non viene definita con la vendita ad un soggetto terzo dell'immobile e la conseguente trascrizione nell'ambito dei pubblici registri del decreto di trasferimento, comporta soltanto che il bene immobile debba essere mantenuto a garanzia del credito del terzo, senza però che venga a mutare la soggettività passiva (nel caso di specie IMU), che rimane comunque in capo al proprietario esecutato

**DOMANDA 10** - Per l'appartamento dove vivo pago l'aliquota IMU per le case concesse in comodato d'uso a parenti, avendo l'usufrutto mia madre ed io la nuda proprietà. Ora ho acquistato un box di pertinenza unicamente a mio nome: che IMU devo pagare per il box, prima casa, seconda o la stessa aliquota dell'appartamento in comodato?

In caso di appartamento sul quale è presente il diritto di usufrutto, tutti gli obblighi fiscali sono a carico dell'usufruttuario, compresa l'IMU. È sua madre, quindi, che dovrebbe pagare l'imposta per l'appartamento. Tuttavia, essendo l'appartamento in questione residenza principale per sua madre, che vi abita, è di fatto esentato dall'imposta. Lei, quindi, non deve pagare nulla.

Quanto al box, poiché lei non è considerato ai fini IMU proprietario della prima casa, dato che, come detto, questa deve essere dichiarata fiscalmente solo da sua madre, pagherà l'aliquota come immobile a disposizione, anche se il box è di pertinenza dell'abitazione.

**DOMANDA 11** - Un contribuente possiede due garage ed alcune aree edificabili al 50% con la figlia minorenni. Non si tratta di pertinenze. Chi è tenuto al pagamento dell'IMU?

Al fine di rispondere adeguatamente al quesito posto occorre, in primo luogo, ricordare come la potestà dei genitori consista nel potere-dovere di curare la persona del figlio, di rappresentarlo e di amministrare quelli che sono i suoi interessi economici. Tale potestà ricomprende l'usufrutto legale sui beni del figlio minore. La potestà spetta ad entrambi i genitori, nel caso in cui sia venuto a mancare uno dei genitori, la potestà viene esercitata dal genitore superstite. In caso di separazione la potestà spetta ad entrambi i genitori, ma viene concretamente esercitata, salvo per quanto può riguardare le questioni di maggiore importanza, dal genitore affidatario. Nel caso in cui l'affido sia condiviso la potestà viene anch'essa concretamente esercitata da parte di entrambi i genitori.

L'usufrutto legale sui beni di proprietà del minore viene disciplinato dall'articolo 324 del Codice civile ed è disposto nell'interesse dell'intera famiglia e non del solo minore. Va poi ricordato che l'usufrutto legale è un diritto indisponibile, non potendo essere oggetto di alienazione, di pegno e di ipoteca né di esecuzione da parte dei creditori.

Il codice civile prevede espressamente che non sono in ogni caso soggetti ad usufrutto legale:

- i beni che sono stati acquistati da parte del figlio con i proventi della propria attività;
- i beni che sono stati lasciati o donati al figlio allo scopo di intraprendere una carriera, un'arte o una professione;
- i beni che sono stati lasciati o donati a condizione che i genitori esercenti la potestà, o uno di essi, non ne abbiano l'usufrutto (la condizione però non ha effetto per i beni spettanti al figlio a titolo di legittima);
- i beni che sono pervenuti al figlio per eredità, legato o donazione e sono stati accettati nell'interesse del figlio contro la volontà dei genitori che esercitano la potestà (se uno solo di essi era favorevole all'accettazione, l'usufrutto legale spetta esclusivamente a lui);
- le pensioni di reversibilità da chiunque siano state corrisposte.

Nel caso di cui si tratta, nell'ipotesi in cui la situazione del figlio minore comproprietario non rientri in una delle fattispecie particolari che sono state sopra riportate, l'imposta dovuta in relazione alle quote di proprietà del figlio minore dovrà essere nominativamente versata da entrambi i genitori, ciascuno per la metà della quota che è posseduta dal figlio (nel caso in cui entrambi esercitino la potestà genitoriale) in qualità di usufruttuari e, quindi, di soggetti passivi in nome proprio, anche se l'usufrutto non risulta trascritto.

### **DOMANDA 12 - Va presentata la dichiarazione IMU per poter usufruire dell'aliquota ridotta per gli immobili dati in locazione agli studenti, oppure occorre informarsi con il proprio Comune?**

L'articolo 13, comma 12-ter del Decreto Legge n. 201 del 2011 (*"Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici"*), convertito con modificazioni dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214, prevede che i soggetti passivi IMU debbano presentare la dichiarazione IMU entro novanta giorni dalla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, utilizzando il modello approvato con il Decreto di cui all'articolo 9, comma 6, del Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23 (*"Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale"*). Nell'individuazione delle fattispecie per le quali è rimasto l'obbligo dichiarativo sono state prese in considerazione, innanzitutto, le innovazioni introdotte dall'articolo 37, comma 53, del Decreto Legge 4 luglio 2006,

n. 223, convertito dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, che aveva stabilito la soppressione dell'obbligo di presentazione della dichiarazione ICI, di cui all'articolo 10, comma 4, del D. Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, a partire dalla data di effettiva operatività del sistema di circolazione e fruizione dei dati catastali, accertata con provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio del 18 dicembre 2007. Si ricorda che a tali disposizioni è stata data attuazione con decreto ministeriale 12 maggio 2009 e che nelle allegate istruzioni è stato, tra l'altro, precisato che non doveva essere presentata la dichiarazione ICI quando gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta comunale fossero dipesi da atti per i quali risultavano applicabili le procedure telematiche previste dall'articolo 3-bis del D. Lgs. 18 dicembre 1997, n. 463, relativo alla disciplina del modello unico informatico (MUI). Nelle stesse istruzioni era stato, inoltre, affermato che la dichiarazione dovesse essere presentata nei casi in cui le modificazioni soggettive e oggettive che davano luogo a una diversa determinazione dell'imposta dovuta:

- attenevano a riduzioni d'imposta;
- non erano immediatamente fruibili da parte dei comuni attraverso la consultazione della banca dati catastale.

Sulla base di tutte le considerazioni effettuate più sopra e del principio generale secondo il quale l'obbligo dichiarativo IMU sorge solo nei casi in cui sono intervenute variazioni rispetto a quanto risulta dalle dichiarazioni ICI già presentate, nonché nei casi in cui si sono verificate variazioni che non sono, comunque, conoscibili dal Comune, si può affermare che la dichiarazione IMU deve essere presentata quando gli immobili possono godere di riduzioni dell'imposta. Tale fattispecie si concretizza nel caso degli immobili per i quali il Comune abbia deliberato la riduzione dell'aliquota, ai sensi del comma 9, dell'articolo 13 del Decreto Legge n. 201 del 2011, vale a dire quelli locati così come precisato anche nella Circolare n. 3/DF del 18 maggio 2012.

### **DOMANDA 13 - Come sconta l'IMU un fabbricato che sia l'abitazione principale del suo proprietario, ma in cui siano presenti stanze adibite a Bed & Breakfast?**

In applicazione del principio secondo cui l'imposta deve sempre essere versata in base all'effettiva destinazione d'uso dell'immobile e, quindi, a prescindere dal suo accatastamento, le stanze adibite a b&b devono essere assoggettate ad imposta sulla base della tariffa d'estimo alle stesse attribuibili in qualità di immobile destinato ad attività ricettiva.

In particolare, ove le stanze dell'abitazione che vengono destinate a tale funzione siano caratterizzate da un accesso autonomo, appare evidente che il possessore dell'immobile dovrà procedere al loro frazionamento catastale dalla restante parte dell'immobile destinato ad uso abitativo, individuandole come una unità immobiliare autonoma ad uso ricettivo.

Sino alla data della variazione del classamento dell'immobile, il contribuente sarà quindi tenuto a versare l'imposta definendo due rendite presunte in relazione alle diverse parti dell'immobile ed



individuando correttamente la valorizzazione attribuibile alla parte destinata ad attività ricettiva, su cui dovrà essere applicata l'aliquota ordinaria, con versamento della quota di competenza statale e comunale, a differenza di quanto avviene per l'abitazione, se principale che andrà, ovviamente, esente se accatastata in categoria A, escluse A/1, A/8 ed A/9.

## IVA

**DOMANDA 1** - Un imprenditore agricolo, titolare del relativo permesso di costruire, provvede all'ampliamento del fabbricato adibito a ricovero attrezzi. Per l'esecuzione dei lavori edili è stato conferito un contratto d'appalto ad un'impresa edile ma l'imprenditore agricolo acquista autonomamente gli infissi contrattualizzando con il fornitore anche la loro posa (si tratta dei portoni di accesso). Quale aliquota IVA deve essere applicata su questo acquisto? E quale sarebbe invece l'aliquota da applicare se la posa dovesse essere viene effettuata dall'impresa edile?

Nell'ambito dell'attività agricola tutte le opere edili che non rientrino nel concetto di "nuova costruzione", sono assoggettate all'aliquota IVA ordinaria del 22%.

Di conseguenza nel caso di specie, ovvero l'ampliamento dell'immobile destinato al ricovero degli attrezzi, qualificabile come immobile strumentale all'attività agricola, l'aliquota IVA applicabile è quella ordinaria del 22%, indipendentemente dalla modalità con cui si sceglie di porre in essere i lavori (acquisto diretto da parte dell'imprenditore agricolo e successiva posa, appalto con l'impresa edile).

**DOMANDA 2** - Sto ristrutturando, come privato, un appartamento (2<sup>a</sup> casa) adibita ad abitazione di mio figlio, che trasferirà qui la sua residenza l'anno prossimo. L'impresa di costruzioni ha effettuato operazioni di demolizione bagno con sostituzione tubazioni, fornitura e posa pavimenti e rivestimenti (NO fornitura sanitari), oltre che fornitura e posa pavimentazione nelle due camere e in cucina. La fattura dell'impresa non distingue importi tra manodopera e materiali. A quanto ammonta in questo caso l'aliquota IVA?

Da quanto si può evincere dal quesito posto risulterebbe che gli interventi prospettati siano complessivamente qualificabili (con l'eventuale esclusione della fattispecie costituita dalla sostituzione delle tubature del bagno) come opere di manutenzione ordinaria, secondo quanto viene previsto dall'articolo 31, comma 1, lettera a) della Legge 457/1978, così come trasfuso nell'articolo 3, lettera a) del DPR 380/2001 (Testo Unico edilizia) secondo cui possono essere definiti come "interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti". In proposito alla qualificazione urbanistica delle opere poste in essere giova anche tenere presente quanto viene indicato dalla Circolare n. 57 del 1998 dell'Agenzia delle Entrate ove è possibile reperire un elenco puntuale di opere edili, classificate per tipologia, in base a come vengono interpretate dal Fisco le norme urbanistiche. Il documento di prassi richiamato, in riferimento al significato da attribuire al termine "manutenzione ordinaria", si esprime nel senso di ricomprendere, a titolo di esempio, in tale dizione i seguenti interventi:

- la sostituzione integrale o parziale di pavimenti e le relative opere di finitura e

conservazione;

- la riparazione di impianti per servizi accessori (impianto idraulico, impianto per lo smaltimento delle acque bianche e nere);
- il rifacimento di intonaci interni e tinteggiatura;
- sostituzione di elementi di impianti tecnologici.

Come già accennato, diversa può essere la classificazione relativa agli interventi di sostituzione delle tubazioni relative all'impianto idraulico del bagno che, sempre a mente di quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate nella citata Circolare n. 57 del 1998, potrebbe essere fatta rientrare nella categoria della manutenzione straordinaria in considerazione del fatto che il citato documento di prassi faceva rientrare in tale categoria gli interventi, anche di carattere innovativo, di natura edilizia ed impiantistica finalizzati a mantenere in efficienza ed adeguare all'uso corrente l'edificio e le singole unità immobiliari, individuando come caratteristica fondamentale della manutenzione straordinaria il criterio dell'innovazione nel rispetto dell'immobile esistente.

Fatte queste considerazioni preliminari e passando al quesito in materia di aliquota IVA applicabile sarà opportuno ricordare che la Legge Finanziaria 2010 ha reso permanente l'IVA al 10% sia per gli interventi di manutenzione ordinaria che per quelli di manutenzione straordinaria delle abitazioni a patto che le fatture siano state emesse a fronte di un contratto d'appalto relativo all'esecuzione dei lavori in parola (è da notare che ai sensi della definizione di contratto d'appalto desumibile dal Codice civile è senz'altro riconoscibile come tale un accordo, anche verbale, per mezzo del quale le parti pattuiscono una serie di prestazioni in cui l'aspetto di "fare" prevale su quello di "fornire"). A tal riguardo, resta fermo quanto è stato chiarito dalla Circolare n. 12/E/2008, in base alla quale per le fatture emesse dal 1° gennaio 2008, non è più necessaria l'indicazione in fattura del costo della manodopera, per fruire dell'aliquota IVA agevolata ("Ai fini del riconoscimento dell'agevolazione in esame non è più richiesto.... che il costo della relativa manodopera sia evidenziato in fattura"). Si ricorda che l'agevolazione, come precisato nella Circolare n. 71/E 07/04/2000, riguarda non solo le prestazioni oggetto di un contratto di appalto, ma anche la realizzazione dell'intervento mediante cessione con posa in opera di un bene, poiché l'apporto della manodopera assume comunque un particolare rilievo ai fini della qualificazione dell'operazione ("In considerazione della ratio dell'agevolazione deve ritenersi che l'aliquota IVA ridotta compete anche nell'ipotesi in cui l'intervento di recupero si realizzi mediante cessione con posa in opera di un bene, poiché l'apporto della manodopera assume un particolare rilievo ai fini della qualificazione dell'operazione. L'oggetto della norma agevolativa è infatti costituito dalla realizzazione dell'intervento di recupero, a prescindere dalle modalità utilizzate per raggiungere tale risultato").

**DOMANDA 3** - Lo scorso anno ho comprato la mia prima casa, prima di andare ad abitarci voglio fare alcuni lavori di "miglioria": controsoffitto, impianto di condizionamento ed

## **allarme. Posso usufruire dell'IVA al 4% per questi lavori?**

Purtroppo la risposta è negativa: i lavori che sono stati descritti nella domanda rientrano nel concetto di "manutenzione ordinaria" su fabbricato abitativo, di cui all'articolo 3 del D.P.R. 380/2001 e articolo 31 legge 457/1978, a prescindere dal fatto che vengano eseguiti prima o dopo la sottoscrizione del rogito di acquisto dell'immobile cui si riferiscono.

Tali tipi di opere, quand'anche siano inerenti alla "prima casa", non possono usufruire dell'aliquota agevolata del 4%, non tanto perché eseguite in un momento successivo all'acquisto dell'immobile quanto proprio perché sono successive alla dichiarazione di fine lavori resa dall'impresa costruttrice.

Sotto il profilo dell'aliquota IVA applicabile, vista la non agevolabilità al 4%, va ricordato che le opere di manutenzione ordinaria, su qualsiasi tipo di fabbricato abitativo, prima casa o non prima casa, scontano tutte l'aliquota ordinaria del 10%.

Per quanto attiene poi all'impianto di condizionamento citato nella domanda (poiché siamo in presenza di manutenzione ordinaria) occorrerà prestare attenzione al fatto che l'impianto di condizionamento rientra tra i cosiddetti "beni significativi" (di cui al D.M. 29 dicembre 1999) e quindi l'aliquota IVA ridotta del 10% soggiace al particolare regime ad essi inerente (esempio: fornitura e posa dell'impianto di condizionamento di complessivi € 3.000, di cui € 2.000 per la fornitura dell'impianto ed € 1.000 per la mano d'opera necessaria alla sua installazione; l'IVA al 10% si applica sull'importo di € 1.000 di mano d'opera e su un corrispondente importo di € 1.000 di fornitura; i restanti € 1.000 di fornitura sono soggetti all'aliquota IVA ordinaria del 22%).

## **DOMANDA 4 - In caso di contratto d'appalto per l'ampliamento di un edificio residenziale esistente non di lusso, qual è l'aliquota IVA corretta da applicare?**

In materia di IVA, per quanto riguarda la fattispecie costituita dall'ampliamento di un edificio residenziale, devono essere seguite le regole vigenti per le nuove costruzioni, pertanto qualora vi siano le condizioni per usufruire dell'agevolazione "prima casa" l'aliquota applicabile è il 4%, diversamente l'intervento sarà fatturato con aliquota al 10% se si tratta di ampliamento di immobile per il quale non ricorrano le caratteristiche "di lusso", caso nel quale andrà applicata l'aliquota ordinaria del 22%.

Per l'applicazione dell'aliquota del 4% occorre in primo luogo ricordare che l'ampliamento non può configurare una nuova ed indipendente unità immobiliare perché in tal caso non ci sussisterebbe più, in capo alla proprietà, il requisito di non possedere altro fabbricato o porzione di fabbricato destinato ad abitazione (che sarebbe l'unità già esistente). In secondo luogo occorre anche prestare attenzione al fatto che l'ampliamento non origini poi un'unità immobiliare che possieda le caratteristiche di casa di abitazione di lusso (così come descritta dal D.M. 2 agosto 1969) perché in tal caso l'aliquota applicabile è l'aliquota ordinaria del 22%. Il privato committente deve possedere i requisiti soggettivi previsti sia nel momento in cui si considerano effettuate, ai sensi dell'articolo 6,

DPR 633/72, le singole prestazioni rese dalle imprese (ossia, all'atto dell'emissione delle fatture, o del pagamento, degli acconti), sia all'atto della consegna del bene realizzato. Egli dovrà, pertanto, informare della propria condizione l'appaltatore al momento dell'effettuazione di ciascuna operazione. Qualora i requisiti non sussistano all'atto delle singole prestazioni, ma vengano ad esistenza all'atto della consegna del bene, l'appaltatore potrà emettere la nota di accredito per la restituzione della differenza d'imposta (circolare n. 1 del 2 marzo 1994). In riferimento all'applicazione dell'aliquota agevolata del 4% alle fatture derivanti da contratti d'appalto finalizzati all'esecuzione di lavori di ampliamento della "prima casa", si può proficuamente consultare la Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 19 del 1° marzo 2001.

Si ricorda che dal 1° gennaio 2014, per quanto attiene all'agevolazione "prima casa", per quanto riguarda l'IVA si deve continuare a fare riferimento al D.M. 2 agosto 1969 per gli immobili residenziali cosiddetti "di lusso", mentre ai fini dell'imposta di registro conta la classificazione catastale e non più il citato Decreto Ministeriale.

**DOMANDA 5 - Devo rifare il bagno di casa e posso usufruire dell'IVA al 10% per i lavori; l'impresa che esegue i lavori di ristrutturazione acquista anche i sanitari e la rubinetteria, che successivamente installerà, posso godere della stessa agevolazione anche per questi ultimi?**

Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come vengono definite dall'articolo 31, lettere a) e b) della Legge 457/1978 (ora integralmente trasfuse nell'articolo 3, lettere a) e b), DPR 380/2001) poste in essere nell'ambito degli interventi di recupero del patrimonio edilizio scontano l'aliquota IVA agevolata del 10% in forza delle disposizioni contenute nell'articolo 7, comma 1, lettera b), della Legge 488/1999. La disposizione in parola è stata introdotta per la prima volta nel 2000 e successivamente è stata di anno in anno prorogata fino al 2012 per poi essere introdotta a regime dalla Legge 191/2009. L'intervento del Legislatore si è reso necessario in quanto le norme contenute sul punto nel D.P.R. 633/1972 negavano l'applicazione dell'aliquota agevolata alle prestazioni in parola.

Per completezza di informazione è tuttavia opportuno vedere più in dettaglio quali siano gli interventi di recupero del patrimonio edilizio cui è possibile l'applicazione dell'aliquota IVA agevolata. Secondo quanto viene previsto dall'articolo 31, comma 1, lettere da a) ad e), della citata Legge 457/1978 (così come trasfuso nell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001) per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente si intendono i seguenti:

- manutenzione ordinaria (lettera a);
- manutenzione straordinaria (lettera b);
- restauro e risanamento conservativo (lettera c);
- ristrutturazione edilizia (lettera d);

- ristrutturazione urbanistica (lettera e).

All'interno del DPR 633/1972, e in particolare nella Tabella A, parte terza, n. 127-quaterdecies, viene esplicitamente prevista l'applicazione dell'aliquota agevolata del 10%, per le prestazioni di servizi dipendenti da contratti d'appalto finalizzati alla realizzazione degli interventi di recupero previsti dalle lettere c), d) ed e) dell'articolo 31, comma 1, Legge 457/1978. La previsione normativa in parola si limita a concedere l'aliquota IVA agevolata alle prestazioni di restauro e risanamento conservativo (lettera c); ristrutturazione edilizia (lettera d); ristrutturazione urbanistica (lettera e) senza distinzioni di alcun tipo in riferimento all'edificio sul quale l'intervento viene effettuato. Restano esclusi dall'applicazione dell'aliquota agevolata gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui alle lettere a) e b). Con un intervento ad hoc contenuto nella Legge 191/2009 il Legislatore ha esteso l'aliquota IVA agevolata anche gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui alle lettere a) e b). Si tratta in particolare dell'articolo 7, comma 1, lettera b), della Legge 488/1999. Rispetto alla normativa di cui al DPR 633/1972, che contempla tutte le tipologie di immobili, la normativa "speciale" prevede la concessione dell'aliquota IVA del 10% esclusivamente per le manutenzioni eseguite in forza di contratti d'appalto su "fabbricati a prevalente destinazioni abitativa privata". Restano escluse dal perimetro di applicazione delle agevolazioni le semplici cessioni di beni effettuate da soggetti diversi da quelli che pongono in essere l'intervento.

L'aliquota IVA agevolata è invece applicabile nel caso di operazioni di cessione con posa in opera. In tale ultimo caso, l'applicazione dell'aliquota agevolata non è preclusa dalla circostanza che la fornitura del bene assuma un valore prevalente rispetto a quello della prestazione in quanto il criterio di valutazione della prestazione stessa è la prevalenza funzionale della del servizio rispetto alla cessione. Fanno eccezione i c.d. beni di valore "significativo", individuati puntualmente dal D.M.29 dicembre 1999. Si tratta dei seguenti beni:

- ascensori e montacarichi;
- infissi interni ed esterni;
- caldaie;
- videocitofoni;
- apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria;
- sanitari e rubinetteria da bagno;
- impianti di sicurezza.

Per i beni cosiddetti di "valore significativo", l'aliquota ridotta trova applicazione solo fino a concorrenza del valore della prestazione, considerato al netto del valore dei predetti beni. In fattura si dovranno indicare, oltre al corrispettivo della prestazione di servizio, anche i beni di valore significativo che vengono forniti nell'ambito dell'intervento stesso. Tale distinta indicazione si rende

necessaria in quanto i suddetti beni devono essere assoggettati a due distinte aliquote, quella del 10 per cento entro il limite di valore pari alla differenza tra il prezzo della prestazione complessiva e il valore dei beni medesimi e quella del 22 per cento per la parte di valore residua.

#### **DOMANDA 6 - Devo acquistare la mia prima casa, mi hanno detto che se acquisto da privato posso godere di più agevolazioni, è vero?**

A seguito delle modifiche introdotte ad opera dell'articolo 26 del Decreto Legge n. 104/2013, convertito con modificazioni dalla Legge 8 novembre 2013, n. 128, dal 1° gennaio scorso i trasferimenti di immobili abitativi con applicazione delle agevolazioni "prima casa", se soggetti ad imposta di registro (ovvero se sono acquistati da soggetti diversi dalle imprese di costruzione e non necessariamente da un privato – si ponga, ad esempio il caso di un acquisto effettuato da un soggetto societario che non ha né costruito né ristrutturato l'immobile compravenduto ma l'ha a sua volta acquistato in precedenza) scontano l'aliquota del 2%, mentre in caso di applicazione dell'IVA l'imposta rimane del 4%.

Tali novità, che sono state commentate dall'amministrazione anche nella Circolare Ministeriale n. 2/E/2014, contribuiscono ad immettere nuovi elementi nel quadro delle norme fiscali applicabili alle operazioni di compravendita immobiliare e ad ampliare le divergenze applicative tra i due tributi (IVA ed Imposta di Registro) con conseguente impatto sulla fiscalità propria dell'acquirente persona fisica che procede all'acquisto dell'immobile richiedendo l'agevolazione riconosciuta dal legislatore per la fattispecie "*residenza principale*".

Allo scopo di fornire un quadro, il più chiaro possibile, della situazione attuale è opportuno iniziare l'esposizione ricordando che per fruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cosiddetta "*prima casa*", l'immobile ad uso abitativo oggetto di trasferimento deve poter rientrare nella categoria "*non di lusso*", e proprio in tale ambito l'articolo 26 del Decreto Legge n. 104/2013, convertito con modificazioni dalla Legge 8 novembre 2013, n. 128, ha comportato una situazione di "*disallineamento*" tra la disciplina dell'Imposta di Registro e quella che invece torna applicabile all'IVA. Più in particolare, a partire dal 1° gennaio 2014 l'abitazione ha le caratteristiche "*non di lusso*" in presenza delle seguenti condizioni:

- se il trasferimento è soggetto ad Imposta di Registro, l'unità immobiliare compravenduta deve essere classificata catastalmente in categoria diversa da A/1, A/8 o A/9 per consentire l'applicazione dell'aliquota ridotta del 2%;
- se il trasferimento è invece soggetto ad IVA, l'immobile non deve avere le caratteristiche di lusso previste dal Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 2 agosto 1969. Tale decreto individua le caratteristiche di "lusso" delle abitazioni, prevedendo nei primi sette articoli un elenco di caratteristiche per cui, in presenza anche di una sola di esse, l'immobile deve essere considerato "*di lusso*", mentre l'articolo 8 (di natura residuale) prevede che l'immobile abitativo sia considerato essere "*di lusso*" qualora siano verificate almeno cinque delle

caratteristiche individuate dalla tabella allegata al decreto stesso.

È appena il caso di ricordare, per completezza espositiva, come l'applicazione dell'Imposta di Registro, ovvero dell'IVA, all'operazione di compravendita, espliciti effetti anche in relazione alle imposte ipotecarie e catastali, in quanto le stesse si rendono applicabili nella misura fissa di euro 200 ciascuna se il trasferimento è soggetto ad IVA, e nella misura di euro 50 ciascuna se la cessione è soggetta ad Imposta di Registro. Va inoltre sottolineato come, oltre alla differente misura dell'imposta (2% nel caso in cui si applichi l'Imposta di Registro e 4% nel caso in cui si debba applicare l'IVA), sia opportuno focalizzare l'attenzione sui seguenti ulteriori aspetti:

- l'applicazione del cosiddetto regime del *"prezzo-valore"*, secondo cui la base imponibile su cui procedere al calcolo dell'imposta è pari al valore catastale del bene (a prescindere dal prezzo indicato nell'atto), dipende dall'assoggettamento o meno ad Imposta di Registro del trasferimento. Infatti, mentre in presenza di un trasferimento soggetto ad Imposta di Registro, si applica automaticamente la regola del *"prezzo-valore"* in presenza di atto soggetto ad IVA, l'aliquota ridotta del 4% è sempre applicata sul corrispettivo che è stato pattuito tra le parti ed è indicato nell'atto di compravendita;
- la cessione dell'immobile abitativo effettuato da parte dell'impresa che ha costruito o ristrutturato l'immobile, entro i cinque anni successivi all'ultimazione dei lavori, è soggetta ad IVA per obbligo, ai sensi dell'articolo 10, n. 8-bis), del D.P.R. n. 633/72. In tale ipotesi, quindi, l'acquirente persona fisica dell'immobile è *"penalizzato"* poiché non può richiedere il regime del prezzo-valore, ma deve corrispondere l'IVA del 4% sul totale del prezzo che è stato pattuito.

In relazione a tale ultima ipotesi, ossia la cessione dell'immobile da parte dell'impresa che lo ha costruito o ristrutturato, ulteriori aspetti critici si pongono nell'ipotesi in cui siano trascorsi più di cinque anni dall'ultimazione dei lavori. Nel caso di specie, infatti, l'impresa cedente si trova di fronte a due diverse possibilità: applicare il regime naturale dell'esenzione, ovvero optare nell'atto per l'applicazione dell'IVA. Tale scelta non è neutra in capo all'acquirente, poiché se l'impresa cedente non opta per l'applicazione dell'IVA, l'atto è soggetto ad imposta di registro pari al 2% e soprattutto consente di fruire del regime del prezzo-valore. Al contrario, se il soggetto cedente intende optare per l'applicazione dell'IVA, e lo farà praticamente sempre in quanto, applicando il regime naturale dell'Imposta di Registro alla cessione, l'impresa avrebbe riflessi negativi sulla detrazione a suo tempo operata dell'IVA (essendo in presenza di operazioni esenti entro il periodo decennale di sorveglianza fiscale), viene pregiudicata la possibilità di applicare il regime del prezzo valore in capo all'acquirente.

In conclusione va poi ricordato che il Consiglio dei Ministri del 20 giugno scorso, nel quadro dell'esame preliminare del decreto legislativo contenente disposizioni in materia di semplificazioni fiscali, in attuazione dell'articolo 7 della delega di cui alla legge n. 23 dell'11 marzo 2014, ha approvato una disposizione che allinea la nozione di *"prima casa"* rilevante ai fini dell'applicazione della disciplina agevolativa in materia di IVA a quella prevista in materia di Imposta di Registro, prevedendo che l'aliquota IVA agevolata del 4 per cento trovi applicazione in

relazione ad abitazione classificate o classificabili nelle categorie catastali diverse da quelle A1, A8, e A9, anziché in base ai criteri finora utilizzati fissati dal decreto del ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969. Il provvedimento è poi passato al vaglio delle Commissioni parlamentari competenti per il prescritto parere e tornerà all'esame del Consiglio dei Ministri per l'approvazione definitiva. Ci si deve quindi attendere in tempi brevi un riallineamento delle condizioni relative alla nozione di abitazione principale in campo IVA ed Imposta di Registro.

### **DOMANDA 7 - Quale aliquota IVA deve essere applicata nel caso in cui si intenda procedere all'ampliamento di un edificio residenziale esistente non di lusso?**

Per quanto riguarda i lavori finalizzati all'ampliamento di un edificio ad uso residenziale devono essere osservate le stesse regole che valgono nel caso in cui si realizzino costruzioni integralmente nuove.

Di conseguenza, nel caso in cui l'edificio su cui si interviene abbia le caratteristiche oggettive di prima casa e chi ha commissionato i lavori all'impresa/e realizzatrice/i dell'intervento rientri nella corretta casistica soggettiva, l'aliquota applicabile alle fatture derivanti da contratti d'appalto è il 4%. In caso contrario l'intervento dovrà essere fatturato con l'aliquota del 10%. Si è fatto cenno a fatture derivanti da contratti d'appalto non a caso: la norma prevede infatti la possibilità di applicare l'aliquota agevolata solo alle fatture derivanti da contratti d'appalto (e subappalto) così come definito dagli articoli da 1655 a 1677 del Codice civile. Per l'applicazione dell'aliquota ridotta del 4% si deve però ricordare che l'ampliamento non può configurarsi come la realizzazione di una nuova ed indipendente unità immobiliare, perché in tal caso non ci sarebbe più, in capo alla proprietà, il requisito soggettivo di non possedere altro fabbricato o porzione di fabbricato destinato ad abitazione (che sarebbe l'unità già esistente). Inoltre occorre anche prestare attenzione al fatto che l'ampliamento non deve dare origine ad un'unità immobiliare che si trovi a possedere le caratteristiche di abitazione di lusso, così come viene definita dal Decreto Ministeriale 2 agosto 1969 (magari una superficie maggiore di 250 metri quadrati). Se si configurasse una fattispecie di tal genere l'aliquota da applicare alle fatture derivanti dai contratti d'appalto è quella ordinaria del 22%.

Si ricorda inoltre che a partire dal 1° gennaio 2014, per quanto attiene all'agevolazione "*prima casa*", per l'IVA continua a farsi riferimento al citato Decreto Ministeriale 2 agosto 1969 al fine di identificare le caratteristiche fisiche che portano ad identificare le "*case di lusso*", mentre, ai fini dell'imposta di registro, conta la classificazione catastale e non più il Decreto in parola.

**DOMANDA 8 - Quale aliquota IVA deve essere applicata ad un intervento finalizzato alla realizzazione delle opere di completamento di un edificio attualmente al grezzo, che rappresenterà per il proprietario prima casa?**

Nell'ipotesi in cui per il fabbricato siano ancora in corso le attività di costruzione, ovvero nel caso in cui sia ancora in corso il periodo di validità del titolo abilitativo edilizio in forza del quale è stata autorizzata l'edificazione, l'aliquota IVA applicabile alle fatture derivanti dalle prestazioni eseguite in forza di contratti d'appalto (e subappalto) è indubbiamente quella agevolata del 4%, in quanto le opere necessarie per condurre a termine i lavori rientrano fra quelle di costruzione del fabbricato. Relativamente si dà per scontato che sussistano i requisiti – sia oggettivi che soggettivi – previsti per l'applicazione delle agevolazioni "prima casa". Trattandosi di nuova costruzione, nella situazione appena delineata, non compete nessuna detrazione fiscale tra quelle previste dal legislatore per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

Se invece, come forse è più probabile, i lavori sul fabbricato si sono già interrotti da tempo (e quindi il medesimo è entrato a far parte del cosiddetto "patrimonio immobiliare") e si vuole procedere a realizzare quelle opere di completamento che non erano state eseguite durante la prima fase di costruzione (opere che evidentemente non erano state necessarie per dichiarare abitabile il fabbricato, quali, ad esempio, l'intonacatura esterna del fabbricato e/o altre opere di completamento), l'aliquota IVA applicabile è quella del 10% sia che le attività edilizie che si intende porre in essere siano configurabili come opere di manutenzione ordinaria che straordinaria (per la corretta identificazione degli interventi si veda l'articolo 3, comma 1, lettera b, del DPR 380/2001). Ovviamente gli interventi in parola dovranno essere eseguiti nell'ambito di uno o più contratti di appalto (o subappalto). Se la distinzione tra interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non è più rilevante ai fini IVA, tuttavia la differenza fra le due diverse tipologie di opere è invece di fondamentale importanza ai fini della possibilità di usufruire della detrazione fiscale che il legislatore ha, come sopra è stato accennato, previsto per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio. E ciò in quanto la detrazione fiscale, nel caso di un edificio unifamiliare o di una singola unità immobiliare abitativa, è applicabile solo con riferimento ad opere di manutenzione straordinaria.

**DOMANDA 9 - Nel caso si debba provvedere al nolo di un ponteggio ed al suo successivo montaggio, al fine di rifare il tetto di un'abitazione privata con le caratteristiche di prima casa, può essere richiesto di applicare alle fatturazioni relative al ponteggio l'aliquota IVA agevolata del 10%?**

La prestazione principale di cui al quesito, ovvero il rifacimento della copertura, consiste in un intervento edilizio che può essere qualificato come manutenzione straordinaria, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera b) del DPR 380/2001.

Secondo quanto previsto da numero 127-quaterdecies, della Tabella A – Parte III, allegata al DPR n. 633 del 1972, alle fatturazioni derivanti da contratti d'appalto (e sub-appalto) finalizzati alla realizzazione di tali interventi deve essere applicata l'aliquota IVA del 10%. Ciò posto si può

concludere che il noleggio delle opere provvisorie, tra cui rientra il ponteggio (comprensivo ovviamente del montaggio e dello smontaggio) - che dalla domanda si può presumere sia stato commissionato direttamente dal Committente ad una ditta specializzata - essendo una prestazione connessa a quella principale è soggetto alla stessa aliquota IVA applicata all'appalto relativo alla realizzazione delle opere manutentive, ovvero quella agevolata del 10%.

**DOMANDA 10 - Quale aliquota IVA deve essere applicata nel caso in cui si intenda realizzare una piazzola in cemento, prospiciente un edificio residenziale, al fine di poggiarvi la copertura di un posto auto?**

L'intervento consistente nella realizzazione di una piazzola in calcestruzzo su cui poggiare la copertura di un posto auto, se non viene accompagnato da ulteriori opere, ad esempio di manutenzione ordinaria o straordinaria sul fabbricato residenziale, è soggetto all'aliquota IVA ordinaria del 22%.

Per poter assoggettare la realizzazione del battuto in calcestruzzo all'aliquota agevolata del 4% occorrerebbe che il lavoro fosse realizzato nel contesto della costruzione del fabbricato stesso (ammesso che oggettivamente e soggettivamente ricorressero le condizioni "prima casa") mentre per l'applicazione dell'aliquota IVA del 10% occorrerebbe dimostrare che si tratta di un intervento di manutenzione straordinaria (e non ordinaria in quanto la piazzola non esiste ancora).

Tuttavia, secondo il parere di chi scrive, la realizzazione di un battuto in calcestruzzo al fine di posarvi la copertura di un posto auto non può rientrare nel concetto di manutenzione straordinaria e nemmeno negli altri concetti di natura fiscale ed urbanistica di "restauro e risanamento conservativo", "ristrutturazione edilizia", "ristrutturazione urbanistica" (così come definiti dall'articolo 3, comma 1, lettere b, c e d del DPR 380/2001), ma bensì in quello di nuova costruzione, per cui l'aliquota IVA applicabile non può che essere quella ordinaria del 22%.

**DOMANDA 11 - Nel caso in cui si intenda far realizzare una recinzione in ferro intorno ad un fabbricato di civile abitazione, quale aliquota IVA deve essere applicata?**

Se la realizzazione di una recinzione in metallo (ma se fosse in muratura la cosa non cambierebbe) a servizio di un fabbricato di civile abitazione avviene a seguito della stipula di un contratto d'appalto può essere applicata l'aliquota IVA del 10% per la fornitura e l'esecuzione dei necessari lavori.

La realizzazione di una recinzione a servizio di un fabbricato a prevalente destinazione abitativa può infatti essere considerata alla stregua di un intervento di "manutenzione straordinaria", così come definito dall'articolo 3, comma 1, lettera b) del DPR 380/2001 e come tale è soggetto all'aliquota del 10%, aliquota che ormai è entrata a "regime" a seguito di quanto previsto con la Legge finanziaria 2010.

Va inoltre tenuto conto del fatto che, non rientrando la recinzione nell'elenco tassativo dei beni cosiddetti "significativi", non è necessario scindere l'aliquota IVA

**DOMANDA 12 - Nel caso in cui si intenda procedere alla realizzazione di un intervento di recupero edilizio quale aliquota IVA deve essere applicata?**

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, recupero, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica, così come sono previsti dalle lettere c) d) ed ) dell'articolo 3, comma 1, del DPR 380/2001 (TU edilizia), l'IVA può essere applicata nella misura agevolata del 10%, indipendentemente dalla destinazione del fabbricato (abitativo o meno) a patto che l'intervento venga posto in essere in conseguenza della stipula di uno o più contratti d'appalto.

Analogamente ci si potrà comportare nel caso in cui vengano forniti separatamente dal contratto d'appalto i beni finiti ovvero i beni che - solo ai fini fiscali - non perdono la loro individualità a seguito del loro impiego nella realizzazione delle opere appaltate (sanitari, infissi, ascensori ecc.). Nello stesso ci si potrà poi regolare per quanto attiene agli eventuali subappalti.

**DOMANDA 13 - Un contribuente ha ricevuto un avviso di accertamento relativamente all'ICI dovuta in riferimento all'anno fiscale 2011. Può pagare la parte di quanto dovuto, escluse le sanzioni, effettuando una compensazione con il credito da IVA?**

La possibilità di procedere alla compensazione attraverso il Modello F24 di una posizione a credito con una a debito che faccia riferimento ad un tributo dovuto da parte del contribuente all'Amministrazione comunale non è prevista in termini generali, né con la stessa imposta (nel caso citato ICI con ICI), né tanto meno con altri tributi che siano dovuti nei confronti dello Stato e/o dell'Amministrazione regionale.

Questa situazione deriva dal fatto che, nell'ambito del Modello F24, non è più stato previsto alcun codice tributo attraverso il quale avere la possibilità di indicare un credito derivante dal tributo comunale, da quando è stato abolito, con la Risoluzione del 20 aprile 2007 n. 76, il codice tributo 3905, che in precedenza consentiva di compensare nell'ambito del Modello F24 i crediti derivanti da ICI con altri debiti tributari, anche nei confronti dello Stato.

Le compensazioni delle quote di tributi spettanti alle Amministrazioni comunali con tributi di competenza dello Stato non possono quindi più essere gestite da parte del comune stesso, indicando come in passato al contribuente la possibilità di avvalersi del credito in sede di versamento di tributi dovuti in futuro. In relazione a tale situazione la compensazione (o il rimborso) potrà avvenire solo detraendo la somma a credito da quella dovuta per lo stesso tributo, previa presentazione di una autocertificazione in cui il contribuente indichi l'imposta complessiva che ritiene dovuta e quella versata in eccesso in precedenza che si intende compensare. Il comune dovrà controllare tale autodichiarazione ed autorizzare il contribuente a versare soltanto la

differenza d'imposta.

Nessuna compensazione è invece possibile - su indicazione del comune - con le quote di imposta dovute allo Stato, che non possono essere gestite da parte dell'ente locale.

**DOMANDA 14 - Un privato potrebbe acquistare materiali direttamente dal produttore, usufruendo dell'agevolazione IVA al 4% prevista per la prima casa?**

Nel corso della costruzione di un immobile avente le caratteristiche oggettive di "*prima casa*" il committente (che soggettivamente sia nelle condizioni di usufruire delle agevolazioni in parola) può acquistare direttamente i cosiddetti "*beni finiti*", usufruendo dell'aliquota IVA del 4%.

Al fine di identificare tali beni occorrerà, però, tenere presente che il criterio per la loro identificazione prescinde dal punto di vista del produttore e deve considerare se il bene di cui trattasi può o meno mantenere una sua autonomia ed identificabilità all'interno del manufatto edilizio. Beni finiti sono, quindi, i sanitari per bagno, i prodotti per la realizzazione di impianti idraulici, elettrici, di distribuzione del gas, di riscaldamento, gli infissi interni ed esterni eccetera. Inoltre, non possono essere considerati "*beni finiti*" i prodotti ornamentali quali statue da giardino, fontanelle, vasi, fioriere, eccetera. Nel caso in cui non ricorra la situazione citata, ovvero il bene da acquistare non possa, una volta utilizzato nel manufatto edile, mantenere una sua ben definibile identità, si sarà in presenza di una materia prima o di un semilavorato. L'acquisto delle materie prime e dei semilavorati, quali sabbia, ghiaia, tegole, mattoni, cemento, marmi, piastrelle eccetera non può usufruire di alcuna agevolazione e sconta quindi l'aliquota IVA ordinaria del 22%, a prescindere da quale sia il soggetto che la acquista, impresa e privato.

In riferimento a quali siano le caratteristiche oggettive di "*prima casa*" si ritiene opportuno segnalare che il Consiglio dei Ministri del 30 ottobre scorso, approvando in via definitiva il Decreto Legislativo di attuazione dell'articolo 7 della delega fiscale - Legge n. 23/2014 - ha previsto, all'articolo 33, nuovi criteri per la definizione della "*prima casa*" ai fini del godimento dell'agevolazione IVA del 4% in sede di acquisto. In sostituzione dei parametri di cui al DM 2 agosto 1969 varrà la classificazione catastale che NON dovrà essere A/1, A/8 o A/9.

**DOMANDA 15 - Nel caso in cui un evento franoso abbia interessato un fondo privato, quale aliquota IVA deve essere applicata ai lavori di risanamento e messa in sicurezza, intimati da parte dell'Amministrazione comunale? Quella agevolata del 10% o quella ordinaria del 22%?**

Per dare un risposta corretta al quesito che è stato posto occorre effettuare una fondamentale distinzione: nell'ipotesi in cui le opere di consolidamento del terreno e di messa in sicurezza del fondo rientrino in un più articolato intervento edilizio relativo anche ad un fabbricato le prime sconteranno la medesima aliquota IVA a cui è assoggettato l'intervento relativo all'immobile e quindi avremo la possibilità di applicare alle fatturazioni derivanti dal complesso dei lavori l'aliquota IVA

del 10% se ricorre il caso di ristrutturazione edilizia, a prescindere dalla tipologia di immobile su cui viene eseguito l'intervento, oppure si porrà l'alternativa 10%-22% nel caso in cui l'intervento sia di manutenzione, ordinaria o straordinaria, in funzione della tipologia di fabbricato oggetto dei lavori: residenziale oppure strumentale.

Nel caso in cui invece non ricorra il caso di esecuzione dei lavori di consolidamento unitamente ad interventi edilizi su di un fabbricato, il solo risanamento/consolidamento di un terreno (anche nel caso in cui si trovi ad essere adiacente ad un fabbricato) sconta l'aliquota IVA ordinaria del 22%, poiché le aliquote del 10% e 4% sono riferite esclusivamente ad interventi edilizi riguardanti fabbricati ed opere accessorie (fra le opere accessorie può ovviamente rientrare anche il risanamento/consolidamento del terreno, purché tali opere di risanamento/consolidamento possano essere definite come connesse strutturalmente e funzionalmente all'intervento edilizio inerente il fabbricato).

**DOMANDA 16** - Nel caso in cui si intendesse realizzare una veranda, in un immobile avente le caratteristiche di prima casa, partendo da un balcone già esistente, quale aliquota IVA dovrebbe essere applicata sulle fatturazioni derivanti dall'intervento?

Esaminando il quesito sotto un punto di vista urbanistico, la realizzazione di una veranda può essere definita come un ampliamento dell'unità immobiliare preesistente ed alla quale viene ad essere unita, unità immobiliare che, fra l'altro, nel caso che è stato proposto, consiste in un alloggio avente le caratteristiche oggettive di "prima casa".

Dando per scontato il fatto che in capo al proprietario continuino a sussistere i requisiti "prima casa", ovvero che non si trovi a possedere o ad essere titolare di altri diritti reali su altra abitazione (diversa dalla predetta "prima casa") posta nel medesimo comune (diritti pervenuti anche dopo l'acquisto della "prima casa"), i lavori per l'ampliamento di un immobile avente tali caratteristiche sono assoggettati all'aliquota IVA del 4% se l'ampliamento non finisce per porre in essere un'ulteriore unità immobiliare autonomamente usufruibile (nell'immediato o in futuro) e che a lavori ultimati questi ultimi non facciano assumere all'appartamento caratteristiche di lusso o caratteristiche tali da classificarlo nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Viceversa, nell'ipotesi in cui in capo al proprietario non dovessero più sussistere i requisiti "prima casa", l'installazione della veranda verrebbe a scontare l'aliquota del 10%.

**DOMANDA 17** - Nel caso in cui un soggetto privato, non esercente attività di impresa, intenda procedere, nel quadro dei lavori destinati alla realizzazione della sua prima casa, al noleggio a freddo di una gru edile (quindi senza la messa a disposizione da parte del noleggiatore dell'operatore della gru stessa), quale aliquota IVA deve essere applicata alle fatturazioni derivanti il nolo? Si precisa che il noleggiatore provvedere sia al montaggio che allo smontaggio del bene noleggiato.

L'operazione di noleggio di un bene (quale che esso sia, una gru, una macchina operatrice, un ponteggio) senza la messa a disposizione da parte del noleggiatore dell'operatore del bene noleggiato (si tratta del cosiddetto nolo "a freddo"), comprensivo del montaggio e smontaggio della bene, si ritiene possa essere considerata come una "prestazione di servizi" di cui alla voce 127/quaterdieces della parte III tabella A del D.p.r. 633/1972. Nel caso prospettato – che il quesito definisce come realizzazione di immobile avente le caratteristiche oggettive di prima casa - l'aliquota IVA applicabile alle fatturazioni derivanti da contratti d'appalto finalizzati all'esecuzione dell'intervento edile scontano l'aliquota IVA agevolata del 4%.

Il noleggio della gru (a freddo), comprensivo del montaggio e smontaggio, effettuato direttamente nei confronti del privato committente, essendo inquadrabile nell'ambito degli interventi posti in essere al fine di consentire la realizzazione del contratto d'appalto principale (finalizzato alla realizzazione dell'immobile) soggiace anch'esso all'aliquota IVA del 4%, ovvero la stessa aliquota applicata nei confronti dell'intervento di costruzione, perché in sostanza - ai fini IVA - è l'intervento edilizio (oltre che la qualifica del Committente, che deve poter contare sulle caratteristiche soggettive che autorizzano la fruizione dell'aliquota IVA agevolata prevista per la realizzazione della "prima casa") che determina l'applicazione dell'aliquota anche nei confronti di una prestazione di servizi come quella del noleggio di una gru (a freddo o a caldo) con montaggio e smontaggio. Va comunque sottolineato che, a giudizio di chi scrive, il dato fondamentale per consentire l'applicazione dell'aliquota IVA in oggetto, consiste nel fatto che il nolo della gru avviene unitamente alla prestazione consistente nel montaggio e smontaggio della gru effettuato a cura dell'impresa noleggiatrice. Nel caso in cui il nolo non fosse accompagnato dal montaggio e smontaggio del bene oggetto del nolo l'IVA dovrebbe essere invece applicata con l'aliquota del 22% perché non si sarebbe più in presenza di una "prestazione di servizi" inerente ad uno specifico intervento edile (la realizzazione di un immobile "prima casa"), configurandosi un rapporto di tipo esclusivamente commerciale e come tale soggetto all'aliquota del 22%.

**DOMANDA 18** - Nel caso in cui si intendesse intervenire su di un immobile ritenuto bene storico vincolato ai sensi della Legge 1089/39 mettendo in atto lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria per i quali, tra l'altro, è stata regolarmente ottenuta la necessaria autorizzazione dalla Soprintendenza competente per territorio, quali aliquote IVA andranno applicate alle fatture che saranno emesse dalle imprese cui i lavori andranno appaltati?

La normativa attualmente vigente in materia di IVA relativamente al settore delle costruzioni edili non prevede particolari agevolazioni per il caso di specie, ovvero per fabbricati che si presume siano abitativi, anche se nel quesito posto il dato non viene chiarito, vincolati ai sensi della Legge n. 1089

del 1939. Di conseguenza le fatture derivanti dai contratti d'appalto sottoscritti per la realizzazione di opere di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria su tali fabbricati abitativi non possono che essere assoggettate all'aliquota IVA (che già di per sé è ridotta rispetto a quella ordinaria) del 10% così come avviene anche per gli altri fabbricati abitativi che non sono sottoposti a vincolo. Due sole avvertenze è opportuno rilevare ulteriormente.

In primo luogo corre l'obbligo di rammentare che per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come sono previste dall'articolo 3, comma 1, lettera b) del DPR 380/2001 (TU Edilizia), nel caso in cui l'appalto comprenda la fornitura di quei beni che rientrano nel novero dei cosiddetti "*beni significativi*", opera lo specifico regime inerente a questa particolare categoria merceologica. Ovvero, l'aliquota IVA ridotta del 10% torna applicabile sul costo del cosiddetto "*bene significativo*" solo ed esclusivamente fino all'importo corrispondente all'ammontare della mano d'opera impiegata nella posa del bene medesimo, mentre la parte del costo del bene che risulta essere eccedente tale limite è soggetta all'aliquota IVA ordinaria del 22% (se ad esempio una caldaia costa € 2.000 e l'opera dell'installazione costa € 1.000, l'IVA al 10% si applica sull'importo della mano d'opera di € 1.000 e su un corrispondente importo di € 1.000 del bene significativo, il restante importo di € 1.000 del bene significativo è soggetto all'aliquota IVA ordinaria del 22%). Il secondo punto da sottolineare è che la possibilità di applicare l'IVA al 10% sulle fatture derivanti da contratti d'appalto finalizzati alla realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria è limitata agli immobili ad uso prevalentemente abitativo mentre per i medesimi interventi, se realizzati su immobili strumentali, l'aliquota IVA da applicare è quella ordinaria del 22%.

## LIMITI E DISTANZE

### **DOMANDA 1 - I limiti di distanze tra edifici si applicano anche ai lucernari sul tetto?**

Il caso è stato trattato da una recentissima sentenza del Consiglio di Stato, la numero 4628 del 5 ottobre 2015, Sezione IV, che ha chiarito come la norma (si tratta dell'articolo 9 del D.M. 1444/68, numeri 1), 2) e 3) secondo cui *"Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale; 2) Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; 3) Zone C): è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto: la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12. sulle distanze minime tra "pareti finestrate e pareti di edifici antistanti") non deve essere applicata ai lucernari aperti sul tetto dell'abitazione. Questi ultimi non rientrano infatti nella definizione formale di "pareti finestrate" richiamata dalla citata disposizione.*

Nel caso di specie, i ricorrenti proprietari di un immobile dotato di lucernari *"tipo velux"* installati sul tetto lamentavano il mancato rispetto delle distanze da parte dei proprietari dell'immobile ad esso adiacente che avevano realizzato una sopraelevazione dal colmo del tetto per un'altezza maggiore di 4 metri.

Il Consiglio di Stato ha però precisato che l'articolo 9 del D.M. 1444/98 sul piano formale si limita a fare un riferimento esclusivo ed espresso alle *"pareti finestrate"* ovvero alle *"pareti munite di finestre qualificabili come vedute, senza ricomprendere quelle sulle quali si aprono semplici luci"* (cfr. Cassazione Civile, Sezione II, 6 novembre 2012 n. 19092; 30 aprile 2012 n. 6604 ; Consiglio di Stato, Sezione IV 04/09/2013; 12 febbraio 2013 n. 844). Secondo le conclusioni dei giudici amministrativi restano perciò escluse dalla definizione di pareti finestrate e quindi dall'obbligo del rispetto delle distanze, i lucernari che non possono considerarsi vedute neppure in base a quanto stabilito dall'articolo 900 del Codice Civile (*"Le finestre o altre aperture sul fondo del vicino sono di due specie: luci, quando danno passaggio alla luce e all'aria, ma non permettono di affacciarsi sul fondo del vicino; vedute o prospetti, quando permettono di affacciarsi e di guardare di fronte, obliquamente o lateralmente"*), non consentendo di affacciarsi sul fondo del vicino, di guardare di fronte, obliquamente o lateralmente, ma solo il passaggio di luce ed aria.

## PROBLEMATICHE BANCARIE

**DOMANDA 1** - Un contribuente, nell'intenzione di acquistare un immobile, è costretto a valutare la possibilità di accendere un mutuo bancario al fine di finanziare parzialmente l'operazione. Chiede pertanto quali siano gli aspetti fondamentali da tenere presente in questo delicato passaggio.

Il contribuente che intende accendere un mutuo ipotecario finalizzato all'acquisto, ma anche alla ristrutturazione, di un immobile, dovrebbe, in linea di massima, tenere presenti alcune generiche indicazioni. In primo luogo sarà opportuno tenere nella dovuta considerazione gli aspetti più strettamente economico-finanziari del contratto che intende stipulare. Senza alcuna pretesa di completezza e di esaustività è però opportuno tenere in considerazione la seguente serie di elementi:

- dovrà essere tenuto nella massima considerazione sia qual è il valore assoluto del tasso di interesse che sarà applicato all'operazione sia, ed è il fatto più importante, quale è meccanismo di calcolo con cui verrà fissato il tasso di interesse dell'operazione. Tale meccanismo potrà essere determinato in misura fissa o variabile. Il primo caso è preferibile nel caso in cui si sia in presenza di un'aspettativa di un rialzo del costo del denaro nel periodo di durata del mutuo. Nell'ipotesi in cui ciò avvenga la rata resterà invariata. Va tuttavia tenuto conto anche del fatto che la stessa cosa, ovvero l'invarianza della rata, accadrà anche nel caso in cui il costo del denaro debba scendere. Con la conseguenza che il mutuatario potrà trovarsi a pagare un interesse "*fuori mercato*", senza avere, in linea generale, alcun diritto nei confronti della banca di ricontrattare le condizioni del mutuo. Il tasso variabile invece può essere preferito nel caso in cui si ritenga che il costo del denaro possa avere la tendenza a ridursi e non si voglia perdere la possibilità che la rata di pagamento si abbassi conseguentemente. Ma ogni medaglia ha due facce e se, invece, il costo del denaro sale, aumenterà anche l'importo della rata. Esistono in commercio anche dei prodotti "*misti*" che consentono al mutuatario di passare, una o anche più volte, dal fisso al variabile e viceversa.
- Il costo di un'operazione di mutuo non è però dato solo dagli interessi che vengono applicati alla somma da restituire: esistono altre voci di rilevanza economica anche sostanziosa. Anzitutto la banca deve trattenere sulla somma mutuata un importo pari allo 0,25% a titolo di imposta (sostitutiva) da versare allo Stato: ciò vale per tutti i mutui e per tutti gli Istituti di credito. Inoltre la maggior parte delle banche richiede che il bene immobile prestato in garanzia ipotecaria debba essere assicurato contro eventi dannosi che possano eventualmente colpirlo e causare di conseguenza danni che andrebbero ad incidere sul suo valore economico e quindi sulla sua fungibilità come garanzia. In tali casi i costi possono variare a seconda del prodotto assicurativo e della compagnia di assicurazioni che sono stati prescelti. Esistono poi altre voci di costo che vanno ad incidere sul totale finale addebitato all'operazione. Si tratta di eventuali commissioni di istruttoria pratica e di redazione della perizia di stima sul valore dell'immobile che viene sempre richiesta

dall'Istituto di credito mutuante. Altri costi di natura che potremmo definire “*amministrativa*” sono le spese di incasso rata, le spese di rilascio certificazioni eccetera. Il cumulo di tutti questi costi permette di configurare il c.d. TAEG (tasso annuo effettivo globale) che è il tasso di interesse che effettivamente il cliente va a corrispondere all'Istituto di credito e che può differire anche in modo sostanzioso dal tasso di interesse che viene in prima battuta indicato. Inoltre, vengono usualmente pattuite delle penalità per l'eventuale rimborso volontario del mutuo prima della naturale scadenza.

- Se poi il cittadino non arriva direttamente alla banca che erogherà il mutuo ma per il tramite di un intermediario, cosa non rara data la tendenza sempre più frequente da parte delle imprese di costruzione di affidare ad agenzie immobiliari la commercializzazione degli immobili da loro realizzati, agenzie che tendono a proporre un “*pacchetto*” di servizio completo del finanziamento, è probabile che il costo dell'operazione aumenti, in considerazione della provvigione che il mediatore esigerà o direttamente dal cliente oppure dalla banca finanziatrice che, ovviamente, riverserà il costo della commissione sul cliente, aggravando le condizioni economiche che gli vengono applicate.
- In linea di principio sarà poi opportuno che il cliente dell'alloggio, o il proprietario che intenda farsi finanziare la ristrutturazione, si faccia illustrare in modo molto chiaro e dettagliato il piano di ammortamento del mutuo (cioè l'importo delle rate alle relative scadenze anche perché, solitamente, la composizione delle rate di rimborso non è fissa e ciò può avere effetti spiacevoli nel caso in cui si intenda estinguere anticipatamente il mutuo).
- Ulteriore elemento da chiarire consiste nell'entità degli interessi di mora applicati in caso di ritardato pagamento della rata. Nel malaugurato caso in cui l'inadempimento divenga assoluto e definitivo, alla banca possono spettare, se pattuiti, anche una penale e di nuovo gli interessi di mora sull'importo complessivo dovuto al momento della risoluzione del rapporto.
- È sempre consigliabile che il cittadino si faccia esibire dalla banca il testo completo del contratto di mutuo che dovrà poi firmare davanti al notaio, comprensivo dell'eventuale capitolato di condizioni generali. La qualità, gli oneri ed i doveri cui ci si impegna ad adempiere non è conseguenza, infatti, solo del contenuto economico del contratto, ma anche del suo contenuto normativo. È cioè il prodotto delle clausole che in modo sempre più analitico governano (e governeranno per tutta la sua durata) l'intero svolgimento del rapporto. Tra gli elementi di cui, fra gli altri, è fondamentale avere contezza vi è, ad es., se la somma mutuata verrà erogata immediatamente all'atto della sottoscrizione del contratto di mutuo o solo dopo l'avvenuta iscrizione dell'ipoteca sul bene immobile, costruito o costruendo; se la banca si riserva o meno il diritto di procedere a variare unilateralmente ed incondizionatamente le condizioni economiche del contratto; oppure se impone limiti all'utilizzo del bene o alla facoltà in genere di esercitare diritti propri del mutuatario (come quella di richiedere la cancellazione dell'ipoteca una volta estinto il debito).
- Altro elemento di cui tenere debitamente conto è l'ammontare della parcella notarile, per la

quale, fortunatamente. Gli elementi di alea sono decisamente meno ampi essendo nella sua misura determinata in linea generale dal Consiglio Notarile Distrettuale. I suoi importi sono sì variabili ma in relazione a precisi parametri: i contratti di mutuo "fondiario" (ai sensi dell'articolo 38 del Decreto Legislativo 385/1993) ad es., godono per legge di una diminuzione degli onorari che possono essere pretesi dal professionista. La tariffa prevede poi che se la pratica di finanziamento è collegata all'acquisto dell'immobile, le parcelle di entrambi gli atti (compravendita-vendita dell'immobile e mutuo) possono godere di un trattamento migliorativo per il cliente. Il tutto naturalmente è ridiscutibile in relazione a pratiche che evidenzino particolari difficoltà (cancellazione di ipoteche precedentemente iscritte, allineamenti o correzioni di dati catastali, ecc.). Nella parcella del notaio sono poi ricompresi gli onorari e le spese generali di studio, e, pertanto: ad esempio gli accertamenti preliminari (c.d."visure"), la consulenza ordinaria sui vari aspetti dell'operazione, la relazione legale per la banca, la redazione e la stipulazione dell'atto, tutti gli adempimenti successivi (registrazione fiscale, iscrizione dell'ipoteca, rilascio della copie, esecutive e non), ecc.. Al compenso dovuto al notaio è poi da aggiungere l'IVA (22%). Si devono aggiungere, inoltre, alcune tasse o diritti che il notaio è tenuto ai sensi di legge a richiedere al cliente per versarli obbligatoriamente all'erario o ad enti previdenziali.

**DOMANDA 2 - Nell'ipotesi in cui ad un mutuo acceso per l'acquisto della prima casa se ne aggiunga un altro, in considerazione del fatto che al primo proprietario se ne è aggiunto un secondo al 50%, in sede di dichiarazione dei redditi, come ci si dovrà comportare? Sul nuovo mutuo, stipulato al 50% tra i due comproprietari, come verrà ripartita la possibile detrazione? Per il primo mutuo, invece, peraltro ancora esistente, quanta parte di interessi potranno essere portati in detrazione?**

Gli interessi passivi relativi ai mutui accesi per l'acquisto dell'abitazione principale, o prima casa, possono essere detratti nella misura del 19% dall'IRPEF dovuta dal contribuente operando la detrazione sul Modello 730 o nella dichiarazione dei redditi modello Unico, a patto che siano riferiti all'acquisto dell'abitazione principale del soggetto o di un familiare con le modalità ed i limiti fissati dal legislatore fiscale.

La detrazione in parola deve essere calcolata su di un importo massimo di € 4.000,00 complessivi. Pertanto si dovrà procedere al calcolo del 19% di 4.000 euro – ovvero 760 euro - corrispondenti alla somma massima detraibile dal contribuente dall'IRPEF dovuta a patto che vi sia capienza (attenzione, i 760 euro corrispondono appunto al massimo detraibile: la detrazione massima quindi NON è 4.000 euro, che è invece il monte su cui calcolare la detrazione) ed è ammessa a condizione che l'immobile sia stato adibito ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto.

Nella fattispecie sottoposta andranno sommati gli interessi passivi incorporati nelle rate di entrambi i mutui (attenzione quindi alle modalità di calcolo degli interessi che possono non coincidere per i due prodotti acquistati), verificare a quanto ammontano gli interessi corrisposti e procedere al calcolo del 19% detraibile.

## SUCCESSIONI

**DOMANDA 1** - Ipotizzando che un atto di donazione tra vivi di un immobile sia stato registrato nel 2015 quale è il periodo entro il quale è possibile procedere alla sua impugnazione per eventuale lesione della quota di legittima?

La possibilità di impugnare una donazione come lesiva della legittima si prescrive in 20 anni dall'atto della donazione o in 10 anni dalla morte del donante. Le norme sono contenute negli articoli 561 (*"Gli immobili restituiti in conseguenza della riduzione sono liberi da ogni peso o ipoteca di cui il legatario o il donatario può averli gravati, salvo il disposto del n. 8 dell'art. 2652. I pesi e le ipoteche restano efficaci se la riduzione è domandata dopo venti anni dalla trascrizione della donazione, salvo in questo caso l'obbligo del donatario di compensare in denaro i legittimari in ragione del conseguente minor valore dei beni, purché la domanda sia stata proposta entro dieci anni dall'apertura della successione. Le stesse disposizioni si applicano per i mobili iscritti in pubblici registri"*) e 563 del Codice civile (*"Se i donatari contro i quali è stata pronunciata la riduzione hanno alienato a terzi gli immobili donati e non sono trascorsi venti anni dalla trascrizione della donazione, il legittimario, premessa l'escussione dei beni del donatario, può chiedere ai successivi acquirenti, nel modo e nell'ordine in cui si potrebbe chiederla ai donatari medesimi, la restituzione degli immobili. L'azione per ottenere la restituzione deve proporsi secondo l'ordine di data delle alienazioni, cominciando dall'ultima. Contro i terzi acquirenti può anche essere richiesta, entro il termine di cui al primo comma, la restituzione dei beni mobili, oggetto della donazione, salvi gli effetti del possesso di buona fede. Il terzo acquirente può liberarsi dall'obbligo di restituire in natura le cose donate pagando l'equivalente in danaro. Salvo il disposto del numero 8) dell'articolo 2652, il decorso del termine di cui al primo comma e di quello di cui all'articolo 561, primo comma, è sospeso nei confronti del coniuge e dei parenti in linea retta del donante che abbiano notificato e trascritto, nei confronti del donatario e dei suoi aventi causa, un atto stragiudiziale di opposizione alla donazione. Il diritto dell'opponente è personale e rinunziabile. L'opposizione perde effetto se non è rinnovata prima che siano trascorsi venti anni dalla sua trascrizione"*). Quindi se nel 2025 il donante è ancora vivo non c'è più alcuna possibilità di impugnare la donazione dell'immobile. Viceversa si fosse aperta la successione prima di questa data, ci sarebbero 10 anni di tempo dalla morte del donante per impugnare l'atto del 2015, qualora, ovviamente, vi sia stata una lesione della legittima. Occorre considerare infatti, che sia nel caso di testamento sia nel caso di semplice annotazione nell'atto di donazione, è possibile per un soggetto privilegiare un erede rispetto ad un altro (ad esempio un genitore privilegiare un figlio rispetto all'altro e al coniuge), precisando che la donazione stessa è fatta *"in quota disponibile"*, ossia lasciando all'erede in questione la quota detta appunto *"disponibile"*, vale a dire della quale si può disporre per testamento anche per privilegiare chi già è tutelato dalla legittima. Nel caso di coniuge e due figli la quota disponibile è pari al 25% dei beni posseduti. Quindi legittimamente, ossia senza nessuna possibilità che l'atto sia impugnato, un genitore può lasciare ad un figlio un quarto dei suoi beni in aggiunta alla quota che gli spetta per legge, ossia un altro quarto del totale.

**DOMANDA 2** - Mio marito, deceduto quest'anno, aveva sostenuto delle spese di ristrutturazione sull'immobile che avevamo preso in affitto e in cui attualmente vivo, posso godere delle restanti rate dell'agevolazione fiscale di cui beneficiava mio marito?

Possono beneficiare della detrazione IRPEF per interventi di recupero del patrimonio edilizio i contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati i lavori (così come viene previsto dall'articolo 16-bis del TUIR). Nel caso in cui si verifichi il decesso dell'avente diritto, il beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene. Anche il conduttore detentore dell'immobile in base a un contratto di locazione ha titolo di avvalersi, ricorrendone i presupposti, della detrazione in esame (si veda in proposito la Circolare del Ministero delle Finanze n. 57 del 1998). In caso di decesso, le eventuali rate che residuano potranno essere detratte esclusivamente dall'erede che subentri nella titolarità del contratto e conservi la detenzione materiale e diretta del bene (Circolare 13/E del 2013).

**DOMANDA 3** - Nel 2014 è deceduto mio padre che, in quanto portatore di handicap, godeva delle detrazioni fiscali per l'installazione di un ascensore nella sua abitazione. Posso godere di questa agevolazione in quanto erede?

Come noto, secondo quanto viene previsto dall'articolo 16-bis, comma 1, lettera e) TUIR (Detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici), è possibile fruire della detrazione IRPEF del 50% per le spese sostenute per interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche ed aventi ad oggetto "ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104". L'importo massimo agevolabile è pari a 96 mila euro, da ripartire in 10 rate. La detrazione è applicabile alle spese sostenute per realizzare interventi previsti unicamente sugli immobili, per favorire la mobilità interna ed esterna del disabile e non è fruibile contemporaneamente alla detrazione del 19% a titolo di spese sanitarie riguardanti i mezzi necessari al sollevamento del portatore di handicap. La detrazione del 19% su tali spese, pertanto, spetta solo sull'eventuale parte in più rispetto alla quota di spesa che viene già assoggettata alla detrazione del 50%. In riferimento alla trasmissibilità dei ratei di agevolazione non fruiti dall'avente diritto, il comma 8, dell'articolo 16-bis del TUIR, prevede espressamente che, in caso di decesso del contribuente, la fruizione del beneficio possa essere trasmessa per intero esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene che è stato oggetto degli interventi in conseguenza dei quali si è goduto dell'agevolazione, a prescindere dalla circostanza che l'immobile dove sono stati eseguiti i lavori sia per l'erede in questione l'abitazione principale o meno. In riferimento alla dichiarazione dei redditi per l'anno d'imposta 2013, uno degli eredi presenterà un modello UNICO 2014 a nome del de cuius dove chiederà a rimborso l'eventuale credito scaturito in fase di liquidazione delle imposte. Dal prossimo anno, invece, le spese di ristrutturazione potranno essere inserite nelle dichiarazioni dei redditi dei rispettivi eredi a



favore dei quali si sia concretizzato il diritto in seguito all'acquisita detenzione materiale e diretta del bene che è stato oggetto degli interventi in conseguenza dei quali si è goduto dell'agevolazione.

## TARI

**DOMANDA 1** - Nel caso in cui dei fabbricati di categoria catastale D1 (*"opifici"*) siano sfitti, vuoti e non allacciati alle utenze acqua e luce è corretto non assoggettarli a TARI? Si precisa che il relativo regolamento comunale prevede che *"... Non sono infine soggetti al tributo i locali che non possono produrre rifiuti perché risultanti in obiettive condizioni di non utilizzabilità nel corso dell'anno. ..."*.

Secondo quanto viene previsto dall'articolo 1, commi 641 e seguenti della Legge 147/2003 (Legge di Stabilità 2014) la Tari è dovuta nel caso in cui l'immobile inciso dal tributo sia suscettibile di produrre rifiuti. Quindi, interpretando letteralmente il dettato normativo, sono soggetti a Tari anche gli immobili non utilizzati, nonostante non risultino essere allacciati alle reti idriche, elettriche o se privi di mobili. Come nel caso della Tarsu, alla luce dei principi affermati da tempo dalla Suprema Corte di Cassazione, anche per la Tari la norma di legge impone la tassazione di tutti gli immobili *"suscettibili di produrre rifiuti urbani"*. Del resto, facendo riferimento alla Tares, è possibile rimarcare che la relazione sull'articolo 14 del Decreto Legge *"salva Italia"* (D.L. 201/2011), che l'aveva istituita, pone in rilievo che il legislatore, laddove assoggettava al tributo gli immobili *"suscettibili di produrre rifiuti"*, aveva inteso recepire *"il consolidato orientamento della Corte di Cassazione, riconducendo l'applicazione del tributo alla mera idoneità dei locali e delle aree a produrre rifiuti, prescindendo dall'effettiva produzione degli stessi"*. Quindi, le regole fissate dalla Suprema corte per la Tarsu trovano applicazione sia alla Tares sia alla Tari, non essendo stata modificata per quest'ultima la previsione contenuta nella vecchia norma di legge. Al riguardo, anche di recente la Cassazione, con l'ordinanza 18022 del 24 luglio 2013, ha ritenuto legittima la pretesa di un comune di applicare la Tarsu a un appartamento inutilizzato. Il cambio di residenza del contribuente, la denuncia di cessazione dell'occupazione dell'immobile e il mancato consumo di energia elettrica non sono stati ritenuti elementi idonei e sufficienti ad esonerare il proprietario dal pagamento della tassa rifiuti. La tassa deve inoltre essere versata anche nel caso in cui non venga utilizzato il servizio di smaltimento svolto dall'amministrazione comunale.

In realtà, sulla questione relativa alla tassabilità ai fini Tari degli immobili inutilizzati si registrano prese di posizione divergenti tra Cassazione, giudici tributari e ministero dell'economia e delle finanze. Anche le amministrazioni comunali non hanno quasi mai applicato la regola fissata dalla Suprema corte, la quale ha sempre posto dei limiti rigidi per l'esonero dal pagamento del tributo sui rifiuti, che è dovuto a prescindere dal fatto che il contribuente utilizzi effettivamente l'immobile. Ex lege, secondo la posizione espressa dalla Corte di Cassazione andrebbero esclusi dalla tassazione solo gli immobili che risultino non utilizzabili (inagibili, inabitabili, diroccati) non avendo alcuna rilevanza la scelta soggettiva del titolare di non utilizzare l'immobile. Anche il mancato arredo non costituisce prova dell'inutilizzabilità dell'immobile e della inettitudine alla produzione di rifiuti: un alloggio che il proprietario lasci inabitato e non arredato si rivela sì inutilizzato, ma non oggettivamente inutilizzabile. Per la prima volta il principio è stato affermato con la sentenza 16785 del 30 novembre 2002. Regola ribadita con le sentenze 9920/2003, 22770/2009, 1850/2010 e altre. Sempre la Cassazione (ordinanza 1332 del 21 gennaio 2013) ha poi stabilito che l'esonero dal pagamento del tributo non spetta neppure quando il contribuente fornisca la prova

dell'avvenuta cessazione di un'attività industriale. Il Ministero dell'economia e delle finanze, invece, nelle linee guida che ha fornito ai comuni nel 2013 sulla corretta applicazione della Tares (tassa sui rifiuti e i servizi), ha sostenuto che non sono soggetti al pagamento le unità immobiliari che risultino essere privi di mobili e di allacci alle reti idriche e elettriche e che di fatto non vengono utilizzate. Dunque, secondo il ministero, gli immobili inutilizzati destinati ad abitazioni private o a attività commerciali e industriali non sarebbero state soggette al pagamento quanto meno della Tares. La tesi ministeriale si pone però in netto in contrasto sia con le pronunce della Cassazione che con l'interpretazione del legislatore (articolo 14, comma 3 del Decreto Legge 201/2011, convertito con modificazioni dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214, secondo cui *"Il tributo è dovuto da chiunque possieda, occupi o detenga a qualsiasi titolo locali o aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani"*), laddove prevede la tassazione di tutti gli immobili *"suscettibili"* di produrre rifiuti urbani, vale a dire oggettivamente utilizzabili, a prescindere dall'effettiva produzione dei rifiuti medesimi. La giurisprudenza della Cassazione e dei giudici di merito, finora, hanno sempre ritenuto illegittima la previsione regolamentare, adottata da alcuni Comuni, che tendeva ad escludere per la Tarsu (o a dichiarare esenti dal tributo) gli immobili che non avessero arredi, oppure allacci alla rete elettrica o idrica (sentenze n.16785/ 2002, n. 9920 /2003, n.1850/2010 ed altre). Si cita la Commissione Tributaria Regionale della Sicilia (sentenza n. 121 del 25 ottobre 2012) che ha, infatti, sancito che la non attivazione delle utenze (gas, energia elettrica, acqua) non è decisiva ai fini del pagamento della Tarsu. I Magazzini e i locali di deposito sono soggetti al pagamento della Tarsu, anche se non sono allacciati alle reti elettriche, del gas o dell'acquedotto. I medesimi principi vanno applicati in materia di Tari

**DOMANDA 2** - Essendo proprietario di posti auto scoperti nell'ambito di immobili residenziali costituiti in condominio situati in località diverse, un contribuente chiede chiarimenti in merito ai criteri in base ai quali vengono assoggettati a TASI e TARI tali fattispecie non essendo omogeneo il comportamento delle due Amministrazioni.

Per quanto riguarda TARI il comma 641 dell'articolo 1 della Legge 147/2013 che ha introdotto l'imposta stabilisce che il presupposto per l'applicazione della tributo è il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di locali o di aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani, escluse le aree di pertinenza o accessorie a locali tassabili, non operative, e le aree comuni condominiali di cui all'articolo 1117 del codice civile che non siano detenute o occupate in via esclusiva . Per quanto invece riguarda TASI il comma 669 della stessa Legge 147/2013 stabilisce che Il presupposto impositivo della tributo è il possesso o la detenzione, a qualsiasi titolo, di fabbricati, ivi compresa l'abitazione principale, e di aree edificabili, come definiti ai sensi dell'imposta municipale propria, ad eccezione, in ogni caso, dei terreni agricoli (comma così sostituito dall'articolo 2, comma 1, legge n. 68 del 2014 ). Dalla definizione del citato comma discende che sulle aree di pertinenza TASI. In ogni caso, in riferimento ad entrambi i tributi, spetta alle diverse Amministrazioni comunali deliberare in materia.

**DOMANDA 3** - Un contribuente pone il seguente quesito: quali sono le modalità con cui procedere al calcolo della TARI per le utenze domestiche? E come si può calcolare la tassa su quelle non domestiche?

La TARI si presenta come un tributo composto di una parte fissa ed una variabile, oltre al tributo provinciale, senza che, ovviamente, abbia luogo l'applicazione diretta dell'IVA a carico del contribuente (l'IVA è applicabile solo nel caso in cui la TARI rappresenti il corrispettivo per il servizio di raccolta e smaltimento rifiuti così come viene previsto dall'articolo 1, comma 668, Legge di Stabilità 2014). La parte fissa viene determinata tenendo conto delle componenti del costo del servizio di igiene urbana (investimenti e relativi ammortamenti, spazzamento strade ecc.). La parte variabile è destinata alla copertura dei costi del servizio rifiuti integrato (raccolta, trasporto, trattamento, riciclo, smaltimento) ed è rapportata alla quantità di rifiuti presumibilmente prodotti dal contribuente. È opportuno provvedere a ricordare che all'importo del Tributo è necessario aggiungere il 5% per il Tributo provinciale per l'esercizio delle funzioni di tutela, protezione ed igiene ambientale, così come previsto dall'articolo 19 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504. Per quanto riguarda i Comuni che abbiano già provveduto ad attivare sistemi di misurazione puntuale della quantità di rifiuti che vengono conferiti dai singoli al servizio pubblico, il comma 668 dell'articolo 1 della Legge di Stabilità 2014 prevede che tali Amministrazioni possono prevedere l'applicazione di una tariffa di natura corrispettiva (e quindi da assoggettare ad IVA), in luogo della TARI, che avendo natura di tassa ovviamente non sarà imponibile IVA, con ciò risolvendo le diatribe correlate alle distinzioni tra TIA e TARES.

Come già più sopra accennato, ai sensi del comma 666, articolo 1, della Legge 147/2013 viene inoltre fatta salva l'applicazione a quanto dovuto dal contribuente in materia di TARI del tributo provinciale per l'esercizio delle funzioni di tutela, protezione ed igiene dell'ambiente previsto dall'articolo 19 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504. Il tributo provinciale, che deve essere commisurato alla superficie dei locali e delle aree assoggettabili a tributo, viene applicato nella misura percentuale deliberata dalla provincia sull'importo del tributo medesimo.

Esempio calcolo TARI immobili residenziali

Si moltiplica la superficie "calpestabile" dei locali (ovvero i metri quadrati netti misurati al filo interno delle murature) per la tariffa fissa unitaria, e poi si aggiunge la tariffa variabile.

Abitazione di 100 mq con 4 persone residenti:

$(100 \text{ mq} \times \text{"tariffa fissa unitaria"} \text{ Euro } 1,30 / \text{mq} \times \text{giorni}/365) + (\text{nucleo familiare di 4 componenti} \times \text{"tariffa variabile"} \text{ pari a Euro } 100/\text{nucleo familiare} \times \text{giorni}/365) = \text{Tariffa}$

Nota Bene: i valori relativi alla "tariffa fissa unitaria" Euro 1,30 /mq ed alla "tariffa variabile" pari a Euro 100/nucleo familiare sono arbitrari

La base imponibile rimane, per gli immobili a destinazione commerciale, la superficie catastale moltiplicata per la tariffa fissa e variabile secondo la classificazione delle categorie.

Esempio calcolo TARI immobili non residenziali

Si moltiplica la superficie "calpestabile" dei locali (ovvero i metri quadrati netti misurati al filo interno delle murature) per la tariffa fissa unitaria della categoria di appartenenza e si aggiunge il prodotto tra la superficie dei locali e la tariffa variabile della categoria di appartenenza.

Negozi (categoria 13/30) di mq. 120:  $(120 \times \text{"tariffa fissa unitaria" della categoria 13} \times \text{giorni} / 365) + (120 \times \text{"tariffa variabile unitaria" categoria 13} \times \text{giorni} / 365) = \text{Tariffa}$

Nota Bene: i valori e la categoria riportata nell'esempio sono arbitrari

**DOMANDA 4** - Un contribuente espone la sua situazione e pone in proposito un quesito. "Ho abitato in un appartamento in locazione per diversi anni con contratti annuali, che sono stati volta per volta rinnovati. Il contratto riporta una frase in base alla quale *"il conduttore accetta, alle condizioni poste dal locatore, la fornitura dell'illuminazione ed a rimborsare la tassa raccolta rifiuti"*. In questi giorni mi è stato recapitato un avviso di accertamento della tassa rifiuti, con l'addebito della tassa più la mora per gli anni che ho vissuto in quell'appartamento. La motivazione del provvedimento è: *"non ha presentato denuncia nel termine del 20 gennaio dell'anno successivo a quello di occupazione del locale"*. Cosa devo fare?"

Ai sensi di quanto viene previsto dell'articolo 1, comma 642, primo periodo della Legge 147/2013, la TARI (la situazione era analoga per la precedente TARES, che è la fattispecie di cui al caso esposto da parte del contribuente), è dovuta *"da chiunque possieda o detenga a qualsiasi titolo locali o aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani"*. L'obbligazione tributaria TARI (lo stesso discorso vale per la TARES) grava quindi in capo al conduttore e non al locatore.

I patti che eventualmente intercorrano tra proprietario ed inquilino in merito al pagamento della TARI non sono quindi ammissibili ed i titolari degli immobili non si possono impegnare a pagare per conto degli inquilini salvo poi rivalersi su di essi. Il gravame fiscale non può infatti essere trasferito da un soggetto all'altro anche se è il frutto di un accordo. In realtà, ex lege, la TARI deve essere pagata distintamente da proprietari ed inquilini.

Dunque, è privo di effetti giuridici qualsiasi eventuale accordo intercorso tra le parti in base al quale il carico tributario viene traslato da uno all'altro dei soggetti passivi. Per quanto riguarda l'avviso di accertamento che il contribuente ha ricevuto entro 60 gg dalla data di notifica è possibile apporre la firma nello spazio dedicato all'adesione formale in modo da abbattere le sanzioni del 75%.

**DOMANDA 5** - Un contribuente pone il seguente quesito: *"Mi sono dimenticato di presentare la dichiarazione TARI entro i termini previsti dal Regolamento Comunale. A quali sanzioni vado*

### *incontro? Come posso sanare questa situazione?"*

L'omessa o l'infedele presentazione della dichiarazione è accertata notificando al soggetto passivo, da parte del Funzionario Responsabile del tributo, un avviso di accertamento d'ufficio o in rettifica.

L'avviso di accertamento specifica le ragioni dell'atto e indica distintamente le somme dovute per tributo, maggiorazione, tributo provinciale, sanzioni, interessi di mora, e spese di notifica, da versare in unica rata entro sessanta giorni dalla ricezione, e contiene l'avvertenza che, in caso di inadempimento, si procederà alla riscossione coattiva con aggravio delle spese di riscossione e degli ulteriori interessi di mora.

Le violazioni delle disposizioni riguardanti l'applicazione del tributo comunale sui rifiuti e sui servizi sono soggette alle sanzioni amministrative previste dai Decreti Legislativi n. 471, 472 e 473 del 1997 e successive modificazioni e integrazioni.

Ogni contribuente può attivarsi per ridurre le sanzioni applicabili d'ufficio in caso di avviso di accertamento ricorrendo all'istituto del ravvedimento operoso, a condizione che l'Ente non abbia già iniziato alcuna attività accertativa nei suoi confronti. Il ravvedimento operoso consente al contribuente di regolarizzare errori o illeciti fiscali, versando entro il termine prescritto il tributo non pagato, una sanzione stabilita in misura ridotta e gli interessi, calcolati giorno per giorno sul tributo non pagato al tasso legale.

**DOMANDA 6** - Il regolamento TARI del Comune in cui risiedo, facendo riferimento alle fattispecie di esenzioni dal tributo cita, senza quantificarlo, l'importo ISEE non superiore al minimo vitale ai fini dell'integrazione del minimo pensionistico, stabilito annualmente dall'INPS. A quanto ammonta tale soglia?

Per rispondere in modo esaustivo, e soprattutto corretto, al quesito che è stato posto occorre, in via preliminare, chiarire brevemente qual è il significato della locuzione "*integrazione del trattamento previdenziale al minimo*" ai fini pensionistici. L'integrazione del trattamento previdenziale al minimo consiste in un intervento economico che viene effettuato da parte dell'INPS a favore di quei pensionati in base alla cui dichiarazione il reddito, calcolato su base annua, risulta essere inferiore ad una precisa soglia che viene, appunto, definita "*minimo vitale*".

La ratio di tale intervento è, evidentemente, quella di aumentare la pensione percepita da tali soggetti fino a far loro raggiungere l'importo minimo che viene fissato annualmente per legge. Presupposto per la realizzazione dell'integrazione è la sussistenza, all'interno del nucleo familiare, di un reddito che - solo o cumulato con quello di altri membri del nucleo familiare - non vada a superare quei limiti che annualmente vengono definiti dall'INPS.

Per l'anno 2013, i limiti di reddito che consentivano l'integrazione totale erano i seguenti:

- € 6.440,59, per quanto riguarda i redditi personali;

- € 19.321,77, se i redditi sono cumulati.

Per l'anno 2014, invece i limiti reddituali sono i seguenti:

- € 6.517,94, per quanto riguarda i redditi personali;
- € 19.553,82, se i redditi sono cumulati.

I titolari di prestazioni previdenziali hanno invece diritto ad un'integrazione applicata in misura ridotta e proporzionale (parziale integrazione) nel caso in cui i redditi, personali o cumulati con quelli del coniuge, siano compresi tra il limite minimo (totale integrazione) e il limite massimo (oltre il quale l'integrazione è esclusa). Oltre a quanto è stato sopra esposto, occorre poi evidenziare che i limiti di reddito, personale e coniugale, devono essere entrambi rispettati, dato che il superamento di almeno un limite è sufficiente ad escludere il pensionato dall'integrazione.

Fatta questa premessa è ora possibile analizzare la fattispecie in esame, relativa all'applicazione dell'esenzione TARI nei confronti dei nuclei familiari che dispongono di un indice I.S.E.E. non superiore al minimo vitale previsto per l'integrazione del minimo pensionistico.

Se il Regolamento comunale vincola l'applicazione dell'esenzione ad un indice I.S.E.E. non superiore al minimo vitale è evidente che si riferisce ai livelli reddituali minimi previsti annualmente dall'INPS per l'applicazione totale dell'integrazione. In sede di quantificazione di TARI 2014, al fine di verificare il diritto all'esonero, sarà quindi necessario prendere in considerazione quelli che sono i limiti definiti dall'INPS per l'integrazione al minimo per l'anno di imposta corrente che, per l'anno 2014, sono, così come abbiamo già accennato, pari a € 6.517,94, per i redditi personali e ad € 19.553,82, nel caso in cui si abbia il cumulo dei redditi fra i vari componenti del nucleo familiare.

Si ritiene pertanto che il valore I.S.E.E. che consente l'applicazione dell'esenzione non possa essere superiore ai suddetti limiti, i quali dovranno essere utilizzati alternativamente come parametri, a seconda che il nucleo familiare sia monoreddito, ed in questo caso il parametro da utilizzare come raffronto con l'I.S.E.E. sarà il reddito personale (pari a € 6.517,94), oppure caratterizzato da una pluralità di redditi ed in tale ipotesi l'I.S.E.E. non dovrà essere superiore al parametro reddituale determinato per le ipotesi di cumulo dei redditi familiari ovvero ad € 19.553,82

**DOMANDA 7** - Per motivi di lavoro e studio ho dovuto prendere in affitto un appartamento a circa 500 Km di distanza dal mio comune di residenza, ove l'anno passato ho pagato la tassa per la raccolta dei rifiuti. Quest'anno, in cui non ho abitato l'alloggio nel mio comune di residenza, sono tenuto al pagamento della TARI in riferimento all'alloggio che attualmente abito ed anche per quello nel comune di residenza?

Il presupposto impositivo della TARI è costituito dal possesso o dalla detenzione a qualsiasi titolo di locali o di aree scoperte, adibiti a qualsiasi uso, a patto che siano suscettibili di produrre rifiuti urbani (in questo senso si veda l'articolo 1, commi da 641 a 668, della Legge 147/2013).

Pertanto, nel caso di immobile locato, la tassa sui rifiuti (TARI) è dovuta dall'inquilino, a meno che non si tratti di detenzione temporanea, cioè di durata non superiore a sei mesi nel corso dello stesso anno solare. In tutti gli altri casi, il soggetto passivo è il possessore dell'immobile a titolo di proprietà o di altro diritto reale.

Nel caso di specie, quindi, sarà dovuta TARI sia in riferimento all'alloggio di proprietà (anche se non abitato) sia per quanto riguarda l'alloggio preso in affitto in quanto per entrambi ricorre il presupposto della possibilità, anche se solo potenziale in un caso, di produrre rifiuti. Il Comune ha in ogni caso la facoltà di prevedere, tra le altre, riduzioni tariffarie ed esenzioni, nell'ipotesi di abitazioni tenute a disposizione per uso stagionale o altro uso limitato e discontinuo (articolo 52 del Dlgs 446/1997).

#### **DOMANDA 8 - In caso di separazione o divorzio a chi spetta l'obbligo di pagamento della TARI (Tassa Rifiuti)?**

All'assegnazione della casa coniugale ad uno dei due coniugi, a seguito del provvedimento di un giudice, consegue l'insorgere di un diritto di abitazione a favore del coniuge assegnatario, indipendentemente da quale sia l'effettivo proprietario dell'immobile. Ai fini fiscali l'insorgenza di tale diritto comporta l'obbligo di versamento dei tributi in capo al coniuge assegnatario. Data la multiformità dell'imposizione fiscale sugli immobili e la molteplicità dei casi ipotizzabili, varrà quindi la pena di esaminare in maniera un poco più dettagliata le conseguenze dell'assegnazione della casa coniugale in seguito ad una decisione del giudice.

In primo luogo occorre segnalare che, per quanto riguarda l'IMU, non essendo dovuta l'imposta in virtù della Legge di stabilità 2014, che l'ha definitivamente abolita sull'abitazione principale, il coniuge assegnatario nulla dovrà pagare in relazione al richiamato tributo a meno che l'immobile non ricada nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9, per i quali, trattandosi di immobili cosiddetti "di lusso", l'obbligazione tributaria sussiste ancora. Ovviamente, nel caso, il coniuge assegnatario potrà godere della detrazione tuttora esistente di 200 euro per gli immobili di lusso per i quali ricorrano i requisiti di "abitazione principale" (e non "prima casa" che non sono perfettamente coincidenti), ma non della detrazione prevista inizialmente ai fini IMU per i figli di età inferiore ai 26 anni conviventi, che è stata abolita.

Al coniuge assegnatario rimangono però gli obblighi di pagamento connessi alla TARI (Tassa Rifiuti), in quanto il presupposto impositivo nel caso di specie è la titolarità di un diritto su di un immobile in grado di produrre rifiuti. La TARI verrà quindi richiesta al coniuge assegnatario direttamente dal Comune sul cui territorio si trova l'immobile inciso dal tributo mediante invio di bollettino postale o di un Modello F24 precompilato.

Per quanto riguarda la TASI (Tassa sui servizi indivisibili), il discorso è più complesso in quanto il Ministero delle Finanze, nelle risposte rese ufficialmente proprio in relazione alle modalità di assolvimento dell'obbligo TASI il 3 giugno scorso sul proprio sito internet, ha chiaramente indicato

che, analogamente a quanto avviene per IMU, nel caso dell'immobile assegnato dal giudice in seguito a sentenza di separazione o a divorzio, l'unico debitore del tributo è il coniuge assegnatario.

Tuttavia, alcune Amministrazioni comunali hanno deliberato diversamente nei propri Regolamenti. Va da sé quindi che è necessario verificare puntualmente le disposizioni prese in merito dai diversi Comuni.

**DOMANDA 9** - Se in seguito a sentenza di separazione con affidamento congiunto dei figli si viene a verificare la situazione per cui gli stessi, pur risiedendo anagraficamente presso la madre, per il 50% del tempo sono presso un genitore e per il rimanente presso l'altro, è possibile richiedere la variazione della composizione del nucleo familiare ai fini TARI?

No, in quanto i figli, anche se trascorrono parte del loro tempo con il padre, risultano residenti anagraficamente con la madre, e quindi non possono che essere considerati nell'ambito del suo nucleo familiare per quanto riguarda il calcolo della TARI.

Allo stesso modo, non essendo residenti (né stabilmente dimoranti) presso l'immobile del padre, i figli non potranno essere considerati come componenti del nucleo familiare di quest'ultimo ai fini TASI (eventuale possibilità di godere di detrazioni dal tributo se inferiori al limite di età stabilito dal Comune), malgrado l'affidamento sia congiunto.

**DOMANDA 10** - Un contribuente che sarebbe intenzionato ad aprire un'attività commerciale pone il seguente quesito: quali dati deve fornire per la corretta applicazione della TARI?

La dichiarazione TARI relativa ad utenze non domestiche deve contenere i dati identificativi del soggetto passivo (codice fiscale, partita I.V.A., codice ATECO dell'attività, sede legale), i dati identificativi del legale rappresentante (dati anagrafici, residenza, codice fiscale), l'ubicazione, la superficie, la destinazione d'uso e dati catastali dei locali e delle aree utilizzate nell'ambito dell'attività; la data in cui ha avuto inizio l'occupazione o la conduzione dei locali.

I dati sopra richiesti devono essere inseriti nel modulo di dichiarazione normalmente messo a disposizione presso l'Ufficio Tributi dell'Amministrazione comunale ove è ubicato l'immobile.

**DOMANDA 11** - Ai fini TARI esiste ancora la riduzione per unico occupante?

Nella formula di calcolo della TARI, peraltro mutuata dalla TARES (si vedano in proposito i commi 650 e 651, dell'articolo 1, Legge 147/2013, secondo cui: "650. La TARI è corrisposta in base a tariffa commisurata ad anno solare coincidente con un'autonoma obbligazione tributaria. 651. Il

comune nella commisurazione della tariffa tiene conto dei criteri determinati con il regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 27 aprile 1999, n. 158<sup>1</sup>), oltre ai metri quadrati dell'unità abitativa rientra il numero degli occupanti, per cui, a parità di metri quadrati occupati, la tariffa ha un incremento direttamente proporzionale al crescere del numero dei componenti il nucleo familiare.

Alla luce di queste considerazioni, quindi, l'unico componente, ha già di per sé una tariffa più agevolata rispetto al contribuente facente parte di un nucleo familiare di due o più persone. Inoltre il comune, con regolamento di cui all'articolo 52 del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, può prevedere ulteriori riduzioni tariffarie ed esenzioni nel caso di abitazioni con unico occupante (si vedano in proposito i commi 659 e 660 dell'articolo 1, Legge 147/2013 secondo cui: "659. Il comune con regolamento di cui all'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, può prevedere riduzioni tariffarie ed esenzioni nel caso di: a) abitazioni con unico occupante; b) abitazioni tenute a disposizione per uso stagionale od altro uso limitato e discontinuo; c) locali, diversi dalle abitazioni, ed aree scoperte adibiti ad uso stagionale o ad uso non continuativo, ma ricorrente; d) abitazioni occupate da soggetti che risiedono o abbiano la dimora, per più di sei mesi all'anno, all'estero; e) fabbricati rurali ad uso abitativo. 660. Il comune può deliberare, con regolamento di cui all'articolo 52 del citato decreto legislativo n. 446 del 1997, ulteriori riduzioni ed esenzioni rispetto a quelle previste alle lettere da a) ad e) del comma 659. La relativa copertura può essere disposta attraverso apposite autorizzazioni di spesa che non possono eccedere il limite del 7 per cento del costo complessivo del servizio. In questo caso, la copertura deve essere assicurata attraverso il ricorso a risorse derivanti dalla fiscalità generale del comune stesso").

#### **DOMANDA 12 - Ai fini TARI devono essere comunicate le persone che non fanno parte del nucleo familiare, ma dimoranti?**

L'ammontare effettivo dell'obbligazione tributaria relativa alla TARI dovuta dal singolo contribuente viene determinato in base alla tariffa fissata dal Comune con proprio regolamento, ai sensi di quanto stabilito dell'articolo 52 del D. Leg.vo 446/1997. Tale ammontare è commisurato all'anno solare, e, ai sensi dell'articolo 1, comma 650 della Legge di Stabilità 2014, costituisce un'unica obbligazione tributaria. Il regolamento comunale relativo alla TARI, che definisce l'ammontare della tariffa in base alla quale viene calcolato l'ammontare dell'imposta dovuto dal singolo contribuente, secondo quanto stabilito dall'articolo 1, comma 651 della Legge di stabilita 2014, deve contenere:

- i criteri di determinazione delle tariffe (ai sensi del D.P.R. 158/1999);
- la classificazione delle categorie di attività con omogenea potenzialità di produzione dei rifiuti;
- la disciplina delle riduzioni tariffarie, ivi comprese quelle che tengono conto della capacità contributiva della famiglia (anche attraverso l'applicazione dell'ISEE).

In riferimento all'ultimo punto deve essere sottolineato il fatto che le Amministrazioni comunali hanno facoltà di prevedere meccanismi di riduzione e casi di esenzioni in situazioni particolari (articolo 1, comma 659, Legge di Stabilità 2014: *"Il comune con regolamento di cui all'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, può prevedere riduzioni tariffarie ed esenzioni nel caso di: a) abitazioni con unico occupante; b) abitazioni tenute a disposizione per uso stagionale od altro uso limitato e discontinuo; c) locali, diversi dalle abitazioni, ed aree scoperte adibiti ad uso stagionale o ad uso non continuativo, ma ricorrente; d) abitazioni occupate da soggetti che risiedono o abbiano la dimora, per più di sei mesi all'anno, all'estero; e) fabbricati rurali ad uso abitativo"*). Da quanto è stato appena esposto discende in modo evidente che all'interno dei criteri che le singole Amministrazioni comunali sono tenute ad adottare rientra, oltre alla superficie dell'immobile inciso dal tributo, anche il numero degli occupanti della singola unità immobiliare da cui, evidentemente, dipende la potenzialità di produzione di rifiuti. Trattandosi di una potenzialità di produzione, e non di una produzione effettiva, a meno che il Comune non abbia adottate metodologie di determinazione puntuale della produzione di rifiuti riferibili alla singola unità immobiliare, nel numero dei componenti il nucleo familiare devono essere considerati anche i soggetti che, pur non avendo la residenza nell'unità abitativa, risultano ivi dimoranti, fatta eccezione per quelli la cui permanenza nell'abitazione sia temporanea ossia inferiore a 60 giorni. Devono comunque essere dichiarate le persone che non fanno parte del nucleo familiare anagrafico e dimoranti nell'utenza per almeno sei mesi nell'anno solare, come ad es. le colf che dimorano presso la famiglia.

**DOMANDA 13** - Un contribuente, proprietario di diversi appartamenti nel comune di residenza, concessi in locazioni a studenti o a famiglie, chiede se può pagare lui la TARI per tutti gli appartamenti e poi rivalersi sugli inquilini.

No. La normativa TARI esclude tassativamente questa ipotesi, precisando che il tributo deve essere assolto da colui il quale occupa o detiene i locali a qualsiasi titolo, in quanto per ogni immobile posseduto o detenuto l'obbligazione tributaria è autonoma (si veda in questo senso il comma 642, articolo 1, Legge 147/2013: *"La TARI è dovuta da chiunque possieda o detenga a qualsiasi titolo locali o aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani. In caso di pluralità di possessori o di detentori, essi sono tenuti in solido all'adempimento dell'unica obbligazione tributaria"*).

In riferimento alle locazioni di immobili occupati da studenti ed all'identificazione del soggetto tenuto al versamento della TASI, va poi tenuto conto del fatto che, ai sensi del comma 643, articolo 1, Legge 147/2013, nell'ipotesi di utilizzo non superiore a sei mesi nel corso del medesimo anno solare, il tributo è dovuto soltanto dal possessore dei locali o delle aree a titolo di proprietà, usufrutto, uso, abitazione, superficie (*"In caso di detenzione temporanea di durata non superiore a sei mesi nel corso dello stesso anno solare, la TARI è dovuta soltanto dal possessore dei locali e delle aree a titolo di proprietà, usufrutto, uso, abitazione o superficie"*).

**DOMANDA 14** - Un contribuente ha in previsione di trasferirsi in un altro Comune, diverso da quello in cui attualmente risiede. Si chiede, quindi, come si deve fare per cancellarne la posizione ai fini TARI nel Comune di attuale residenza.

Le modalità di cancellazione della propria posizione ai fini TARI sono previste nel relativo regolamento comunale. In linea di massima la cancellazione si ottiene attraverso la compilazione di un modulo di cessazione normalmente messo a disposizione presso l'Ufficio Tributi del Comune di residenza.

Il contribuente è tenuto ad effettuare la comunicazione di cessazione entro i 90 giorni successivi al verificarsi dell'evento. Nel comunicare la cessazione ai fini TARI è opportuno tenere presente il fatto che, nel caso in cui la dichiarazione di cessazione sia presentata in ritardo, l'Amministrazione potrebbe presumere che l'utenza sia cessata alla data di presentazione della comunicazione e non a quella indicata dal contribuente, salvo che si possa dimostrare con idonea documentazione la data di effettiva cessazione.

## TASI

**DOMANDA 1** - Nel caso in cui il Comune abbia provveduto a stabilire l'aliquota della TASI solo in riferimento all'abitazione principale ed alle relative pertinenze nella misura del 2 per mille, se l'abitazione è al 50% di proprietà di un soggetto che la destina ad abitazione principale e l'altro 50% di proprietà di un soggetto che non vi risiede, chi è tenuto a pagare la TASI ed in che percentuale: tutta al 100% il soggetto che la destina a propria abitazione principale o solo il 50% per il soggetto che la destina ad abitazione principale?

Per rispondere al quesito che è stato posto occorre fare riferimento a quanto viene stabilito dall'articolo 1, comma 671 della Legge 147/2013 secondo cui *“La TASI è dovuta da chiunque possieda o detenga a qualsiasi titolo le unità immobiliari di cui al comma 669. In caso di pluralità di possessori o di detentori, essi sono tenuti in solido all’adempimento dell’unica obbligazione tributaria”*. Da quanto indicato consegue che, per le unità immobiliari adibite ad abitazione principale, occupate da un soggetto che è titolare del diritto reale sull’unità immobiliare, si applica l'aliquota TASI relativa all'abitazione principale. Ovviamente potranno essere applicate le eventuali detrazioni deliberate dall'amministrazione comunale. Non è invece applicabile la ripartizione della tassa tra occupante e possessore, in quanto l’unità immobiliare non è occupata da un soggetto diverso dal titolare del diritto reale sull’unità immobiliare.

Esempio: per un fabbricato in comproprietà tra soggetti A e B al 50%, utilizzato solo dal soggetto A quale abitazione principale, con residenza e dimora abituale - Categoria A/2 - rendita euro 600 - aliquota TASI 2 per mille si verificherà quanto segue:

- soggetto A non versa IMU 2014 per la sua quota del 50% in quanto il fabbricato è la sua abitazione principale, con residenza e dimora abituale (la legge stabilisce che dal 2014 l’IMU non viene applicata sull'abitazione principale escluse le categorie A/1- A/8-A/9);
- soggetto B versa IMU 2014 per la sua quota parte del 50% utilizzando per il calcolo di quanto dovuto l'aliquota *“altri fabbricati”*, in quanto il fabbricato è la sua *“seconda casa”*;
- soggetto A versa la TASI per il suo 50% di quota di possesso quale possessore ed occupante dell’immobile;
- soggetto B (opzione 1) non versa TASI 2014 riferita alla sua quota del 50% di possesso, in quanto non occupa l’immobile (se stabilita TASI solo su abitazioni principali e azzeramento TASI altri fabbricati);
- soggetto B (opzione 2) versa TASI 2014 riferita alla sua quota del 50% di possesso, se dall'Amministrazione comunale è stata stabilita l'applicazione della TASI anche per gli altri fabbricati (attenzione: IMU + TASI non superiore al 10,60 per mille).

N.B. nei casi indicati non sono state calcolate detrazioni

**DOMANDA 2** - Ai fini IMU (ma anche TASI) l'assegnazione della casa coniugale disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, si intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione. Qual è il momento preciso in cui sorge tale diritto?

Secondo quanto previsto dal Decreto Legge 2 marzo 2012, n. 16 convertito con modificazioni dalla Legge 26 aprile 2012, n. 44, articolo 4, comma 12-quinquies è stabilito che *“Ai soli fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, e successive modificazioni, nonché all'articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni, l'assegnazione della casa coniugale al coniuge, disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, si intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione”*. Viene così imputata al coniuge assegnatario la soggettività passiva dell'IMU, a prescindere da una sua eventuale percentuale di proprietà sull'immobile. L'articolo 1, comma 707 L 147/13 (che modifica l'articolo 13 del citato decreto-legge n. 201 del 2011, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 214 del 2011) dispone che *“L'imposta municipale propria non si applica, altresì: .... c) alla casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio”*. L'assegnatario, quindi, beneficia dell'esenzione dal pagamento dell'imposta sulla residenza principale. Rimane soggetto passivo l'assegnatario non solo nel caso in cui l'immobile, durante il matrimonio, fosse stato detenuto in comodato gratuito, ma non anche nell'ipotesi di locazione (si veda sul punto la Risoluzione n. 5/DF del Ministero delle Finanze del 28 marzo 2013). Si accenna solo al fatto che, invece, in tema di Ici, la Cassazione ha ripetutamente sostenuto che il diritto riconosciuto al coniuge, non titolare di un diritto di proprietà o di godimento, sulla casa coniugale, ha natura di atipico diritto personale di godimento e non già di diritto reale (Cassazione civile sez. trib. 14/07/2010 n. 16514; Cassazione civile sez. trib. 21/04/2009 n. 9399). Relativamente all'IMU, diversamente che all'Ici, il legislatore ha qualificato espressamente il diritto a usare l'ex casa coniugale come diritto reale di abitazione. La modifica di soggettività passiva ai fini IMU in esame avviene a partire dalla data del decreto di omologazione della separazione consensuale o della sentenza di separazione giudiziale fino al giorno in cui si verifica un fatto che estingue il diritto di godimento della casa. Conseguentemente sia nel caso di separazione consensuale, sia in quella giudiziale, tra la data in cui è stata presentata l'istanza di separazione e la data di emissione del decreto che omologa la separazione consensuale o della sentenza di separazione giudiziale, la soggettività passiva non cambia, perché se anche è avvenuta la separazione di fatto, il nuovo diritto di abitazione sorge solo con l'emissione del provvedimento da parte del giudice, fino ad allora restando pertanto tenuto al versamento dell'IMU il coniuge proprietario. Pur in assenza di indicazioni normativa esplicita, si valuta che si applichino in via analogica le altre disposizioni relative all'abitazione principale e pertanto se l'immobile è in categoria A1, A8 e A9, anche se equiparato all'abitazione principale, è comunque soggetto a Imu. Eventuali pertinenze della casa assegnata devono seguire il medesimo trattamento del bene principale, nei limiti di una unità per ciascuna categoria catastale C1, C6 e C7. Per quanto riguarda Tasi, l'articolo 1, comma 681 della Legge 27 dicembre 2013, n. 147 dispone che *“Nel caso in cui l'unità immobiliare è occupata da*

*un soggetto diverso dal titolare del diritto reale sull'unità immobiliare, quest'ultimo e l'occupante sono titolari di un'autonoma obbligazione tributaria. L'occupante versa la TASI nella misura, stabilita dal comune nel regolamento, compresa fra il 10 e il 30 per cento dell'ammontare complessivo della TASI, calcolato applicando l'aliquota di cui ai commi 676 e 677. La restante parte è corrisposta dal titolare del diritto reale sull'unità immobiliare".* Pertanto entrambi i coniugi sarebbero solidalmente obbligati a versare l'imposta. Conseguentemente, in caso di comproprietà, l'imposta, calcolata con l'aliquota prevista per l'abitazione principale, è dovuta da entrambi i coniugi in base alle rispettive quote di possesso, in relazione alle quali va computata anche l'eventuale detrazione riconosciuta dal Comune. Nel caso in cui l'assegnatario non sia titolare del diritto di proprietà (o di altro diritto reale) sull'unità immobiliare, sarà tenuto a versare l'imposta, con l'aliquota relativa alle abitazioni principali, nella misura prevista dal regolamento comunale. Nella medesima percentuale gli spetterà la detrazione. La restante parte sarà invece onere in capo al possessore, cui compete la detrazione nella stessa misura. Si chiarisce come la previsione dettata dal comma 675, articolo 1 della Legge 27 dicembre 2013, n. 147 (secondo cui la base imponibile TASI coincide con quella prevista per l'IMU) non determinerebbe l'estensione al tributo sui servizi di tutte le agevolazioni dettate nell'IMU e non porterebbe a riconoscere la rilevanza ai fini TASI di un diritto che, per esplicita formulazione normativa, pare possa ritenersi valido ai soli fini dell'imposta municipale propria, per cui, in relazione al tributo sui servizi, il coniuge assegnatario che non sia anche proprietario dell'immobile non potrà essere considerato possessore ai fini TASI, ma esclusivamente detentore. Va tuttavia sottolineato che nell'unica presa di posizione ufficiale in materia, il Ministero delle finanze si è espresso in senso contrario alla suddetta interpretazione (si veda in proposito la risposta n. 22 delle FAQ pubblicate il 4 giugno 2014 sul sito del Dipartimento delle finanze). Secondo il MEF, infatti, il coniuge assegnatario è titolare, anche ai fini TASI, del diritto di abitazione. Da ciò consegue che egli, indipendentemente dalla quota di possesso dell'immobile, è il solo soggetto obbligato al versamento della TASI con applicazione dell'aliquota e delle detrazioni, eventualmente previste, per l'abitazione principale. Si considera che le indicazioni del MEF sono state rilasciate nelle risposte alle FAQ su IMU e TASI non possono essere ovviamente considerate provvedimenti normativi; si aggiunge come comunque non possa che rinviarsi ai regolamenti comunali (in materia di TASI)

**DOMANDA 3** - Essendo proprietario di posti auto scoperti nell'ambito di immobili residenziali costituiti in condominio situati in località diverse, un contribuente chiede chiarimenti in merito ai criteri in base ai quali vengono assoggettati a TASI e TARI tali fattispecie non essendo omogeneo il comportamento delle due Amministrazioni.

Per quanto riguarda TARI il comma 641 dell'articolo 1 della Legge 147/2013 che ha introdotto l'imposta stabilisce che il presupposto per l'applicazione della tributo è il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di locali o di aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani, escluse le aree di pertinenza o accessorie a locali tassabili, non operative, e le aree comuni condominiali di cui all'articolo 1117 del codice civile che non siano detenute o occupate in via esclusiva. Per quanto invece riguarda TASI il comma 669 della stessa Legge 147/2013 stabilisce che Il presupposto impositivo della tributo è il possesso o la detenzione, a qualsiasi titolo, di

fabbricati, ivi compresa l'abitazione principale, e di aree edificabili, come definiti ai sensi dell'imposta municipale propria, ad eccezione, in ogni caso, dei terreni agricoli (comma così sostituito dall'articolo 2, comma 1, legge n. 68 del 2014 ). Dalla definizione del citato comma discende che sulle aree di pertinenza TASI. In ogni caso, in riferimento ad entrambi i tributi, spetta alle diverse Amministrazioni comunali deliberare in materia.

**DOMANDA 4 - Un contribuente pone il seguente quesito: "Nel caso di un subentro in un contratto d'affitto già esistente, ad esempio in data 1° settembre 2014, a chi spetta il pagamento della TASI e in quali proporzioni?"**

La TASI dovrà essere versata per i primi otto mesi dell'anno (periodo compreso tra il mese di gennaio e quello di agosto) sia dal proprietario che dal "vecchio" inquilino (quota parte dal 10% al 30% a seconda di quanto stabilito dal relativo regolamento comunale), in quanto il periodo di occupazione risulta essere stato superiore a 6 mesi.

Invece, per il periodo settembre/dicembre 2014 la quota TASI dovrà essere versata esclusivamente dal proprietario in quanto il caso posto concretizza la fattispecie di occupazione temporanea (durata dell'occupazione dell'immobile inferiore a 6 mesi – si veda in proposito l'articolo 1, comma 673, della Legge 147/2013, secondo cui: *"In caso di detenzione temporanea di durata non superiore a sei mesi nel corso dello stesso anno solare, la TASI è dovuta soltanto dal possessore dei locali e delle aree a titolo di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e superficie"*).

**DOMANDA 5 - Un contribuente chiede delucidazioni in merito a quali siano i servizi indivisibili dei Comuni da finanziare con l'imposizione della TASI.**

Per servizi indivisibili comunali s'intendono, in linea generale, i servizi, prestazioni, attività, opere, forniti dalle amministrazioni comunali alla collettività per i quali non è attivo alcun tributo o tariffa, secondo le seguenti definizioni:

- servizi generali, prestazioni, attività, opere la cui utilità ricade omogeneamente su tutta la collettività del comune;
- servizi dei quali ne beneficia l'intera collettività, ma di cui non si può quantificare il maggiore o minore beneficio tra un cittadino ed un altro e per i quali non è pertanto possibile effettuare una suddivisione in base all'effettiva percentuale di utilizzo individuale;
- servizi erogati a tutti i cittadini, ma di cui non si può quantificare il maggiore o minore beneficio tra un cittadino ed un altro, non ricompresi pertanto nei servizi a domanda individuale.

Orientativamente possono essere individuati nelle prestazioni rese dai Comuni per gli asili nido o

per il trasporto scolastico, la pubblica sicurezza e la vigilanza, la tutela del patrimonio artistico e culturale, i servizi cimiteriali, i servizi di manutenzione stradale, del verde pubblico, dell'illuminazione pubblica, i servizi socio-assistenziali, il servizio di protezione civile, il servizio di tutela degli edifici ed aree comunali.

**DOMANDA 6 - Il Comune può approvare il regolamento per l'applicazione del Tributo sui Servizi Indivisibili (TASI) e non istituire il nuovo tributo? Se sì, come deve fare: deliberare l'aliquota pari a zero oppure deliberare di non istituire il nuovo tributo?**

Il tributo sui servizi indivisibili (TASI) non viene istituito dalla singola Amministrazione comunale con il proprio regolamento, essendo entrato in vigore a far data dal 1° gennaio dell'anno corrente, a seguito dell'approvazione della Legge di Stabilità per il 2014.

Il comune, con il proprio regolamento, ha solo la facoltà di disciplinare le modalità di applicazione dell'entrata, ma non dispone la disapplicazione. È vero che la norma primaria prevede che il comune possa arrivare anche ad azzerare l'aliquota del tributo, ma questo non significa disapplicare tout court il tributo stesso.

Premesso che l'azzeramento dell'aliquota potrebbe essere progressivo o relativo soltanto ad alcune categorie di immobili, ne consegue che - anche in caso di azzeramento generale dell'aliquota - il tributo dovrà intendersi comunque istituito e vigente, per cui il comune dovrà in ogni caso approvare la relativa delibera di regolamentazione, semplicemente specificando che, in caso di azzeramento dell'aliquota, lo stesso non verrà di fatto applicato.

L'azzeramento dell'aliquota comporta ovviamente la necessità per il comune di farsi carico con entrate diverse del minor gettito derivante dall'esenzione dall'IMU dell'abitazione principale, derivante dal combinato disposto del Decreto Legge 30 novembre 2013, n. 133, convertito con modificazioni dalla Legge 29 gennaio 2014, n. 5 e della Legge di Stabilità 2014, che stabilisce che dal periodo di imposta corrente al 1° gennaio 2014 l'IMU non sia più applicata sull'abitazione principale, escluse le categorie catastali A/1- A/8-A/9 e relative pertinenze e non essendo più previsto alcun trasferimento compensativo da parte statale.

**DOMANDA 7 - Nel caso in cui venga posto in essere un intervento di ristrutturazione edilizia di un fabbricato, secondo quanto viene previsto dall'articolo 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001, con riduzione della rendita catastale in misura pari al 50%, la TASI è dovuta? In caso di risposta positiva, fermo restando che il regolamento comunale nulla dice in merito, l'ammontare del dovuto sarà ridotto del 50% come nel caso dell'IMU?**

Il comma 675 della Legge 347/2013 (Legge di stabilità 2014), istitutiva della TASI prevede che la base imponibile del tributo sui servizi indivisibili sia "quella prevista per l'applicazione dell'IMU". Tuttavia, ciò non significa che alla TASI possano essere automaticamente estese tutte le fattispecie di

esenzione/agevolazioni che il legislatore ha previsto ai fini IMU, ma soltanto che la determinazione della base imponibile degli immobili soggetti al tributo dovrà fare riferimento alle norme dettate ai fini dell'IMU, vale a dire utilizzando le rendite catastali per i fabbricati, con i relativi moltiplicatori previsti ai sensi dell'articolo 13, comma 4, del Decreto Monti, le scritture contabili per gli immobili di Categoria D distintamente contabilizzati ed interamente posseduti dalle imprese ed il valore venale in comune commercio per quanto riguarda le aree fabbricabili.

Nel caso in cui sia la normativa statale IMU a prevedere delle ipotesi di riduzione della base imponibile degli immobili soggetti all'imposta (così come, appunto, accade nel caso dell'articolo 13, comma 3, del Decreto Monti che espressamente riduce del 50% la base imponibile dei fabbricati di interesse storico o artistico e di quelli dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati), la base imponibile ridotta dovrà automaticamente essere utilizzata anche ai fini TASI, senza che per questo si possa parlare di agevolazione concessa dall'Amministrazione comunale, agevolazione che, pertanto, non richiede vi sia alcuna specificazione a livello di regolamento da parte del Comune. Poiché nel regolamento comunale IMU 2014, che il contribuente ha ritenuto di sottoporre, è previsto che la stessa metodologia di calcolo, ovvero la riduzione del 50% della base imponibile, possa essere utilizzata nell'ipotesi di immobili che formino oggetto di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001, in alternativa alla determinazione della base imponibile in relazione al valore venale dell'area edificabile su cui insiste l'immobile, ne consegue che, anche in relazione a tali immobili, la base imponibile della TASI potrà essere determinata, così come nel caso dell'IMU, non soltanto con riferimento al valore di mercato dell'area di sedime, ma anche, in alternativa, al valore derivante dall'applicazione della rendita dell'immobile esistente prima dell'intervento di ristrutturazione, ridotto al 50%. Tale metodologia alternativa di calcolo del tributo (che in ogni caso è alternativa in quanto la base imponibile per gli edifici sui quali risulti essere in corso un intervento di ristrutturazione edilizia, così come definito dall'articolo 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001 è il valore venale in comune commercio dell'area edificabile dal momento di inizio al momento di chiusura dei lavori) potrà essere impiegata in tutti i casi in cui non risulti possibile o agevole determinare il valore dell'area edificabile di riferimento.

**DOMANDA 8 - Pago l'IMU sulla seconda casa dove abita la mia ex moglie. Sul medesimo immobile sono anche tenuto al pagamento della TASI? Il sottoscritto è in affitto e residente in altro comune e sono in attesa della sentenza di separazione.**

La normativa di riferimento in relazione al caso dell'abitazione assegnata dal giudice ad un coniuge in sede di separazione/divorzio nell'ambito della TASI viene dettata dal legislatore nell'articolo 5, comma 12-quinquies del Decreto Legge 16/2012, convertito in Legge 44/2012. Tale norma prevede che, ai soli fini dell'IMU, l'assegnazione della casa coniugale al coniuge, disposta a seguito di un provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, si intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione, così come definito dal Codice civile, Libro III, Titolo V, articolo 1022 (*“Chi ha diritto di abitazione di*

*una casa può abitarla limitatamente ai bisogni suoi e della sua famiglia”).*

Tale disposizione è stata ripresa dal comma 707, lettera c) della Legge 147/2013, che ha riconosciuto a tutti gli effetti che tale immobile deve sempre essere equiparato ad una abitazione principale, ove utilizzato dal coniuge assegnatario. A fronte di tale riconoscimento, si ritiene che, poiché nell'IMU tale immobile è espressamente equiparato ad una abitazione principale, lo stesso trattamento dovrà essere accordato anche ai fini TASI, mentre, per quanto riguarda il titolo a fronte del quale l'immobile è utilizzato dal coniuge assegnatario, trattandosi di un diritto reale di abitazione atipico e non trascritto, che, per espressa previsione normativa, si intende valido ai soli fini IMU, il coniuge non assegnatario che sia proprietario dell'abitazione sarà comunque tenuto a versare la propria quota di TASI come possessore, mentre il coniuge assegnatario sarà tenuto a versare solo la quota del detentore e l'eventuale detrazione per abitazione principale dovrà essere divisa in relazione alla quota d'imposta dovuta. Per quanto tale interpretazione possa apparire paradossale, si ribadisce che la previsione dettata dal comma 675 (secondo cui la base imponibile TASI coincide con quella prevista per l'IMU) non determina l'estensione al tributo sui servizi di tutte le agevolazioni dettate nell'IMU e non può di conseguenza portare a riconoscere la rilevanza ai fini TASI di un diritto che, per espressa previsione normativa, è valido ai soli fini dell'imposta municipale propria, per cui, in relazione al tributo sui servizi, il coniuge assegnatario che non sia anche proprietario dell'immobile non potrà essere considerato possessore ai fini TASI, ma esclusivamente detentore. Tuttavia deve essere tenuto nel debito conto il fatto che il MEF, della risposta n. 22 alle Faq pubblicate in data 3 giugno 2014 nel proprio sito ha espressamente ed ufficialmente ribadito che lo stesso principio valido in ambito IMU si applica anche alla TASI. In sostanza il MEF, considerando che il coniuge assegnatario è titolare del diritto di abitazione, sostiene che, indipendentemente dalla quota di possesso dell'immobile, sia il solo che paga la TASI con l'aliquota e la detrazione, eventualmente prevista, per l'abitazione principale.

Sarebbe utile, soprattutto in considerazione del fatto che alcuni comuni, vedi ad esempio quello di Milano, nei propri regolamenti TASI hanno dato disposizioni che non sono coerenti con quanto affermato dal MEF, che l'Agenzia delle Entrate si esprimesse in maniera ufficiale e definitiva in merito.

**DOMANDA 9 - Come inquilino come devo comportarmi per il pagamento della quota di TASI a me spettante? Devo recarmi a un Caf o sarà il proprietario dell'immobile a comunicarmela?**

Il contribuente deve provvedere autonomamente al calcolo ed al versamento della propria quota di TASI, non essendovi alcun obbligo per il proprietario di comunicare all'inquilino la quota spettante.

Peraltro la normativa distingue nettamente la posizione del proprietario da quella dell'inquilino, configurando due obbligazioni tributarie autonome (si vedano in proposito l'articolo 1, comma 671, della Legge 147/2013, istitutiva del tributo, secondo cui *“la TASI è dovuta da chiunque possieda o detenga a qualsiasi titolo le unità immobiliari di cui al comma 669. In caso di pluralità di possessori o di detentori, essi sono tenuti in solido all'adempimento dell'unica obbligazione tributaria”* ed il



comma 681, sempre dell'articolo 1, Legge 147/2013, secondo cui *“nel caso in cui l'unità immobiliare è occupata da un soggetto diverso dal titolare del diritto reale sull'unità immobiliare, quest'ultimo e l'occupante sono titolari di un'autonoma obbligazione tributaria”*).

**DOMANDA 10** - Un contribuente vorrebbe sapere come si deve comportare ai fini TASI in caso di rettifica della rendita proposta operata da parte dell'Agenzia del Territorio.

Secondo quanto viene disposto dall'articolo 1 del Decreto Ministeriale n. 701/1994, la rendita proposta dal contribuente mediante procedura DoC.fa, nel caso in cui venga rettificata da parte dell'Agenzia entro dodici mesi, perde qualunque efficacia a partire dalla data della sua presentazione venendo sostituita dalla rendita definitiva.

La rendita proposta dal contribuente ha infatti natura provvisoria e si consolida come rendita definitiva soltanto con il decorso del termine di dodici mesi senza che sia stata modificata. Solo in caso di rettifica tardiva, successiva alla scadenza di tale termine, che la nuova rendita attribuita dal catasto assume valore esclusivamente per il futuro.

Da ciò consegue che, ove la rendita sia stata rettificata in aumento dagli Uffici del Catasto entro l'anno dalla sua proposizione, l'Amministrazione comunale, dopo aver accertato che la rendita rettificata sia stata notificata al contribuente da parte del Catasto stesso ai sensi dell'articolo 74, comma 1, della Legge 342/2000 e sia divenuta definitiva (nel senso che il contribuente non l'abbia impugnata in commissione tributaria o che l'eventuale ricorso proposto sia stato definitivamente rigettato, avrà la possibilità di procedere al recupero della maggiore imposta dovuta, senza applicare sanzioni ed interessi, ove il pagamento sia stato effettuato sulla base della rendita proposta sino alla data di notifica della nuova rendita. In caso di rettifica in diminuzione (fattispecie assai rara, salvo il caso che si tratti di autotutela, che non si applica praticamente mai su di una procedura DoC.fa), il Comune dovrà rimborsare la maggiore imposta versata, sempre senza interessi.

**DOMANDA 11** - La quota TASI a carico degli inquilini e dei comodatari deve essere corrisposta direttamente dagli stessi per mezzo del Modello F24 (e se sì, con quale Codice Tributo?), oppure deve essere corrisposta dal proprietario unitamente alla propria quota, addebitando poi all'inquilino (o comodatario) la quota di sua spettanza?

La quota TASI risultante a carico dell'inquilino, o del comodatario, deve essere corrisposta autonomamente dagli stessi utilizzando il codice tributo 3961 (altri fabbricati).

Ai sensi dell'articolo 1, comma 671, della Legge 147/2013 (Legge finanziaria 2014), che ha istituito la TASI, la cui formulazione è, invero, alquanto infelice, il tributo è infatti dovuto da chiunque possieda o detenga, a qualsiasi titolo, le unità immobiliari di cui al comma 669 (*“fabbricati, ivi compresa l'abitazione principale come definita ai fini dell'imposta municipale propria, di aree*

scoperte nonché di quelle edificabili, a qualsiasi uso adibiti”).

Nel caso in cui sussista una pluralità di possessori o di detentori, essi sono tenuti in solido all'adempimento dell'unica obbligazione tributaria. Obbligazione tributaria che deve essere intesa come riferita ad ogni singola categoria di contribuenti, ovvero possessori e conduttori o comodatari. Non sussiste infatti per il proprietario alcun rapporto di solidarietà con l'inquilino o il comodatario, trattandosi di due obbligazioni tributarie nettamente distinte l'una dall'altra.

### **DOMANDA 12 - Occorre pagare la TASI su una seconda casa disabitata in cui le utenze non sono allacciate?**

La TASI, nonostante l'acronimo, è un'imposta sul patrimonio immobiliare calcolata sulla base della rendita catastale del fabbricato, che rappresenta il parametro per misurare la capacità contributiva del proprietario. Ai sensi dell'articolo 1, comma 669, della Legge 147/2013, istitutiva della TASI, il presupposto impositivo del tributo è il semplice possesso o la pura detenzione a qualsiasi titolo di fabbricati, ivi compresa l'abitazione principale così come definita ai fini dell'imposta municipale propria, di aree scoperte nonché di quelle edificabili, a qualsiasi uso adibiti. Si prescinde quindi dall'allaccio alle utenze o dall'effettivo utilizzo dell'immobile, elementi che invece sono rilevanti per richiedere l'esonero dalla TARI, la nuova tassa sui rifiuti.

In ogni caso, secondo quanto viene previsto dall'articolo 1, comma 679, della Legge di Stabilità 2014, l'Amministrazione con Regolamento di cui all'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, può prevedere *“riduzioni ed esenzioni nel caso di:*

- *abitazioni con unico occupante;*
- *abitazioni tenute a disposizione per uso stagionale od altro uso limitato e discontinuo;*
- *locali, diversi dalle abitazioni, ed aree scoperte adibiti ad uso stagionale o ad uso non continuativo, ma ricorrente;*
- *abitazioni occupate da soggetti che risiedano o abbiano la dimora, per più di sei mesi all'anno, all'estero;*
- *fabbricati rurali ad uso abitativo;*
- *superfici eccedenti il normale rapporto tra produzione di rifiuti e superficie stessa”.*

**DOMANDA 13** - Il mio comune ha deliberato l'assimilazione di abitazione principale delle unità immobiliari concesse in uso gratuito ai parenti di 1° grado nel regolamento IMU. Per la TASI come mi devo comportare?

Nel caso in cui il Comune abbia deciso di assimilare all'abitazione principale l'unità immobiliare concessa in comodato gratuito a parenti diretti entro il primo grado le possibilità sono le seguenti. Prevedendo che l'agevolazione operi o limitatamente alla quota di rendita risultante in catasto non eccedente il valore di euro 500 oppure nel solo caso in cui il comodatario (chi riceve un bene in comodato) appartenga a un nucleo familiare con ISEE non superiore a 15.000 euro annui, le possibilità sono le seguenti:

- se l'agevolazione opera limitatamente alla quota di rendita risultante in catasto non eccedente il valore di euro 500, fino a 500 euro, ed utilizzando l'aliquota relativa all'abitazione principale, l'occupante paga dal 10% al 30% del tributo (in funzione della percentuale fissata dal Comune in sede di regolamento) mentre il possessore/i paga/no la somma restante riferita alla loro quota di possesso, mentre oltre i 500 euro viene versata l'aliquota altri fabbricati dall'occupante secondo la propria percentuale (10%-30%) mentre il/i possessore/i paga/no l'aliquota altri fabbricati (agevolazione opera fino a 500 euro RC) x la loro quota di possesso sul 90"-70% fissato in delibera dal Comune.
- se l'agevolazione si applica nel solo caso in cui il comodatario (chi riceve un bene in comodato) appartenga a un nucleo familiare con ISEE non superiore a 15.000 euro annui l'occupante paga dal 10 al 30% di quanto complessivamente dovuto ed il possessore/i somma restante x quota di possesso utilizzando l'aliquota abitazione principale

**DOMANDA 14** - Nel 2013 chi aveva due box pertinenti all'abitazione principale ha pagato l'IMU solamente su uno. Nel 2014 sul secondo box si continua a pagare l'IMU e anche la TASI ? Non era prevista una clausola di salvaguardia (max 10,6% per entrambi i tributi)?

La risposta è affermativa, nel senso che sugli immobili che non rappresentano abitazione principale (quale una pertinenza in esubero) sono dovute sia IMU che TASI. Per l'anno 2014 l'aliquota massima del 10,6 per mille può essere aumentata di un ulteriore 0,8 per mille (cfr. comma 677 della legge 27 dicembre 2013 n. 147 così come modificato dall'articolo 1, comma 1, lettera a), Decreto Legge 6 marzo 2014, n. 16: *"Il comune, con la medesima deliberazione di cui al comma 676, può determinare l'aliquota rispettando in ogni caso il vincolo in base al quale la somma delle aliquote della TASI e dell'IMU per ciascuna tipologia di immobile non sia superiore all'aliquota massima consentita dalla legge statale per l'IMU al 31 dicembre 2013, fissata al 10,6 per mille e ad altre minori aliquote, in relazione alle diverse tipologie di immobile. Per il 2014, l'aliquota massima non può eccedere il 2,5 per mille. Per lo stesso anno 2014, nella determinazione delle aliquote TASI possono essere superati i limiti stabiliti nel primo e nel secondo periodo, per un ammontare complessivamente non superiore allo 0,8 per mille a condizione che siano finanziate, relativamente alle abitazioni principali e alle unità immobiliari ad esse equiparate di cui all'articolo 13, comma 2,*

del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, detrazioni d'imposta o altre misure, tali da generare effetti sul carico di imposta TASI equivalenti a quelli determinatisi con riferimento all'IMU relativamente alla stessa tipologia di immobili, anche tenendo conto di quanto previsto dall'articolo 13 del citato decreto-legge n. 201, del 2011”.

**DOMANDA 15 - Della detrazione stabilita per l'abitazione principale può usufruirne anche l'inquilino per la quota TASI che è stata posta a suo carico?**

Il comma 681 stabilisce che: *“Nel caso in cui l'unità immobiliare è occupata da un soggetto diverso dal titolare del diritto reale sull'unità immobiliare, quest'ultimo e l'occupante sono titolari di un'autonoma obbligazione tributaria. L'occupante versa la TASI nella misura, stabilita dal comune nel regolamento, compresa fra il 10 e il 30 per cento dell'ammontare complessivo della TASI, calcolato applicando l'aliquota di cui ai commi 676 e 677. La restante parte è corrisposta dal titolare del diritto reale sull'unità immobiliare”.*

Da parte sua, il comma 671 stabilisce che: *“La TASI è dovuta da chiunque possieda o detenga a qualsiasi titolo le unità immobiliari di cui al comma 669. In caso di pluralità di possessori o di detentori, essi sono tenuti in solido all'adempimento dell'unica obbligazione tributaria”.* Pertanto si ritiene che:

1) per le unità immobiliari diverse dall'abitazione principale, in comproprietà e cedute in locazione, vi è ripartizione tra occupante/affittuario (dal 10 al 30%) e possessore/i.

Esempio:

Categoria catastale A/2 - rendita euro 600 - aliquota TASI 2 per mille

- occupante/affittuario 30% = € 60,48
- i possessori si dividono il restante 70% ciascuno per la quota di proprietà, per complessivi € 141,12

2) per le unità immobiliari adibite ad abitazione principale, occupate da un soggetto diverso dal titolare del diritto reale sull'unità immobiliare, si applica aliquota *“altri fabbricati”* e non sono applicabili le eventuali detrazioni in quanto la norma fa esplicito riferimento all'abitazione principale come definita ai fini IMU che cita solamente il *“possessore”* e non l'occupante. Pertanto anche in questo caso vi è ripartizione tra occupante/affittuario (dal 10 al 30%) e possessore/i.

Esempio:

Categoria catastale A/2 - rendita euro 600 - aliquota TASI 2 per mille

- occupante/affittuario 30% = € 60,48

- i possessori si dividono il restante 70% ciascuno per la quota di proprietà, per complessivi € 141,12

3) per le unità immobiliari adibite ad abitazione principale, occupate da un soggetto titolare del diritto reale sull'unità immobiliare, anche solamente in quota parte, si applica aliquota "*abitazione principale*", sono applicabili le eventuali detrazioni, non è applicabile la ripartizione tra occupante e possessore, in quanto l'unità immobiliare non è occupata da un soggetto diverso dal titolare del diritto reale sull'unità immobiliare, anche se solamente in quota parte - Pertanto in questo caso ritengo che la TASI sia dovuta "*in solido*" (al 100%) dal possessore e occupante dell'immobile, trattandosi di unica obbligazione tributaria.

Esempio:

Categoria catastale A/2 - rendita euro 600 - aliquota TASI 2 per mille

- possessore/occupante 100% = € 201,60

N.B. nei casi indicati non sono state calcolate detrazioni

**DOMANDA 16** - Un contribuente ha acquistato un immobile con rogito sottoscritto in data 14 luglio u.s. Facendo riferimento alla debenza TASI per l'anno 2014 qual è il periodo di tassazione?

La Tassa sui Servizi indivisibili deve essere calcolata, così come viene anche precisato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze nelle FAQ pubblicate sul proprio sito ufficiale il 3 giugno u.s., in base ai mesi di possesso secondo le regole che già erano state previste in materia di IMU (ovverosia provvedendo al conteggio per intero del mese nel quale il possesso o la detenzione si sono protratti per almeno 15 giorni).

Da quanto premesso consegue che, nel caso di specie, la TASI relativa al 2014 dovrà essere calcolata in riferimento ai mesi che vanno da luglio a dicembre provvedendo al versamento dei 6/12 del tributo annuo. Tale versamento sarà stato ovviamente suddiviso nelle due rate di acconto (con scadenza il 16 ottobre) e di saldo (16 dicembre p.v.).

Va tuttavia sottolineato che, in riferimento alla data di versamento del saldo sarà opportuno verificare ciò che è stato definito in sede di delibera TASI da parte dell'Amministrazione comunale nel cui territorio si trova l'immobile inciso dal tributo in quanto Comuni hanno deliberato date differenti da quelle indicate.

**DOMANDA 17** - Come deve comportarsi l'inquilino per quanto riguarda il pagamento della quota TASI a lui spettante? È tenuto a recarsi presso un CAF o sarà il proprietario

## dell'immobile a comunicargli quanto dovuto?

In materia occorre fare riferimento in primo luogo a quanto viene stabilito dall'articolo 1, comma 671 della Legge di Stabilità 2014 (Legge 147/2013) secondo cui la TASI è dovuta da chiunque possieda o detenga a qualsiasi titolo le unità immobiliari di cui al comma 669 (ovvero qualsiasi tipo di fabbricati, ivi compresa l'abitazione principale, così come viene definita ai fini dell'imposta municipale propria ed aree scoperte ed edificabili, a qualsiasi uso essi vengano adibiti). In caso di pluralità di possessori o di detentori, essi sono tenuti in solido all'adempimento dell'unica obbligazione tributaria.

L'ulteriore riferimento normativo da tenere in considerazione nel caso proposto è il comma 681 del medesimo articolo 1, ai sensi del quale *"nel caso in cui l'unità immobiliare è occupata da un soggetto diverso dal titolare del diritto reale sull'unità immobiliare, quest'ultimo e l'occupante sono titolari di un'autonoma obbligazione tributaria. L'occupante versa la TASI nella misura, stabilita dal comune nel regolamento, compresa fra il 10 e il 30 per cento dell'ammontare complessivo della TASI, calcolato applicando l'aliquota di cui ai commi 676 e 677. La restante parte è corrisposta dal titolare del diritto reale sull'unità immobiliare"*.

Alla luce di quanto premesso risulta evidente che l'inquilino è tenuto a provvedere autonomamente al calcolo della TASI ed al relativo versamento, non essendovi alcun obbligo per il proprietario di comunicare all'inquilino la quota ad esso spettante. Peraltro la normativa provvede a distinguere nettamente la posizione del proprietario da quella che propria dell'inquilino, configurando due obbligazioni tributarie autonome e distinte.

## **DOMANDA 18 - Ai fini TASI, chi sono i detentori di un immobile?**

In base a quanto indicato dall'articolo 1, comma 671, secondo periodo, della Legge n. 147/2013 (*"La TASI è dovuta da chiunque possieda o detenga a qualsiasi titolo le unità immobiliari di cui al comma 669. In caso di pluralità di possessori o di detentori, essi sono tenuti in solido all'adempimento dell'unica obbligazione tributaria"*), con cui il legislatore distingue tra la figura del *"detentore"* e quella del *"possessore"*, si può intendere quale *"detentore"* di un immobile chiunque lo abbia nella propria disponibilità in base ad un titolo diverso da quello di proprietà e quindi tale figura si può identificare in quella del locatario, del comodatario, dell'assegnatario, del coniuge superstite.

Va da sé che tale situazione deve essere sostenuta da un titolo formalmente perfezionato.

**DOMANDA 19 - Alla morte dei genitori, deceduti senza avere redatto alcun testamento, la proprietà dell'immobile in cui essi risiedevano è passata in parte uguali ad ognuno dei cinque figli. Uno di questi, che è purtroppo nubile e disabile all'80%, vi ha la propria residenza anagrafica e fiscale. Inoltre, in base ad un accordo con gli altri fratelli, non versa loro alcuna**

forma di affitto. Mentre per il fratello disabile la partecipazione nella proprietà rappresenta una quota nell'immobile che per lui è l'abitazione principale, per gli altri quattro trattasi di partecipazioni nella proprietà in un immobile che per loro rappresenta una seconda casa. In quale maniera deve essere ripartita la TASI?

Secondo quanto previsto da combinato disposto dei commi 669 e 671, articolo 1, Legge 147/2013, secondo cui (669): *“il presupposto impositivo della TASI è il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di fabbricati, ivi compresa l'abitazione principale come definita ai fini dell'imposta municipale propria, di aree scoperte nonché di quelle edificabili, a qualsiasi uso adibiti”* e (671): *“La TASI è dovuta da chiunque possieda o detenga a qualsiasi titolo le unità immobiliari di cui al comma 669. In caso di pluralità di possessori o di detentori, essi sono tenuti in solido all'adempimento dell'unica obbligazione tributaria”*, tutti i comproprietari, residenti e non, saranno tenuti a versare il tributo TASI in eguale proporzione, cioè calcolandola su 1/5 del valore catastale. Il comproprietario residente calcolerà il dovuto in base all'aliquota stabilita per le unità immobiliari aventi le caratteristiche di abitazione principale dalla relativa delibera del Comune nel cui territorio si trova l'immobile inciso dal tributo, eventualmente potendo anche godere (in percentuale) delle agevolazioni previste e sempre che il Comune non abbia azzerato il tributo (così come può essere previsto in base al comma 676, articolo 1, secondo cui *“l'aliquota di base della TASI è pari all'1 per mille. Il comune, con deliberazione del consiglio comunale, adottata ai sensi dell'articolo 52 del decreto legislativo n. 446 del 1997, può ridurre l'aliquota fino all'azzeramento”*. I rimanenti comproprietari non residenti saranno tenuti al versamento della TASI pro quota di proprietà (ammesso che il comune non li abbia esentati secondo la facoltà di cui si è poco sopra accennato) come seconda casa.

**DOMANDA 20** - Nell'arco di un periodo della durata di 10 mesi nel corso del 2014 sono stato residente in un'abitazione concessami in comodato d'uso gratuito da parte del costruttore, a causa dei ritardi nella realizzazione e consegna di altro immobile che avrebbe dovuto essermi consegnato nel mese di novembre 2013. A partire dal mese di ottobre 2014 potrò finalmente entrare in quella che sarà la mia abitazione principale a seguito di ultimazione e consegna da parte dell'impresa costruttrice. Chi e in che percentuale deve pagare la TASI sull'immobile che ho effettivamente occupato nel corso dei primi 10 mesi del 2014?

L'articolo 1, comma 681 della Legge 147/2013 prevede che *“Nel caso in cui l'unità immobiliare è occupata da un soggetto diverso dal titolare del diritto reale sull'unità immobiliare, quest'ultimo e l'occupante sono titolari di un'autonoma obbligazione tributaria. L'occupante versa la TASI nella misura, stabilita dal comune nel regolamento, compresa tra il 10 e il 30 per cento dell'ammontare complessivo della TASI...La restante parte è corrisposta dal titolare del diritto reale sull'unità immobiliare”*. Inoltre, ai fini dell'eventuale omologazione dell'unità immobiliare concessa in comodato d'uso gratuito alle condizioni di residenza principale per il comodatario il fatto non rileva, in quanto, ai sensi dell'articolo 1, comma 707, lettera b), n. 3 della Legge 147/2013, a patto che le Amministrazioni comunali decidano in tal senso, l'agevolazione è operante solo per l'unità immobiliare concessa in comodato da parte del soggetto passivo ai parenti in linea retta

entro il primo grado che la utilizzano come abitazione principale. Il che evidentemente nella situazione di specie non avviene. Di conseguenza il proprietario (che in questo caso è il costruttore) per i primi 10 mesi dell'anno sarà stato tenuto a versare TASI nella misura del 70/90% di quanto complessivamente dovuto in funzione di come ha stabilito la ripartizione il Comune nel cui territorio è ubicato l'immobile inciso dal tributo, mentre la restante quota sarà a carico del comodatario (10/30% del totale). Per gli ultimi due mesi dell'anno la TASI sarà a carico interamente del nuovo proprietario dell'alloggio nuovo finalmente consegnato mentre, per quanto riguarda l'alloggio dato in comodato, ritornerà nella piena proprietà dell'impresa costruttrice, che, per gli ultimi due mesi dell'anno potrà godere dell'esenzione da TASI (aliquota TASI pari a zero: vedi, ad esempio Torino) eventualmente deliberata dal Comune a patto che non risulti essere stata locata.

### **DOMANDA 21 - Facendo riferimento agli obblighi di dichiarazione IMU e TASI relativamente ad alloggi siti in fabbricati destinati ad abitazioni sociali, come ci si deve regolare**

Il Ministero delle Finanze è recentemente intervenuto con un comunicato datato 4 giugno 2014, chiarendo che in due casi particolari, la Dichiarazione presentata per IMU assorbe anche la Dichiarazione TASI. I casi in parola sono i seguenti. E cioè:

- i Fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, così come sono definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture del 22 aprile 2008, sono assimilati all'abitazione principale ai fini IMU (se possiedono i requisiti e le caratteristiche indicate dal decreto). Ai fini TASI, l'equiparazione di tali alloggi all'abitazione principale rende applicabile l'aliquota e le agevolazioni/detractions eventualmente stabilite dal comune. L'articolo 2, comma 5-bis, del Decreto Legge n. 102 del 2013 (*"Ai fini dell'applicazione dei benefici di cui al presente articolo, il soggetto passivo presenta, a pena di decadenza entro il termine ordinario per la presentazione delle dichiarazioni di variazione relative all'imposta municipale propria, apposita dichiarazione, utilizzando il modello ministeriale predisposto per la presentazione delle suddette dichiarazioni, con la quale attesta il possesso dei requisiti e indica gli identificativi catastali degli immobili ai quali il beneficio si applica. Con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze sono apportate al predetto modello le modifiche eventualmente necessarie per l'applicazione del presente comma."*), convertito con modificazioni dalla Legge 28 ottobre 2013, n. 124 prevede che per questi immobili deve essere presentata la dichiarazione. Pertanto, nel modello di "Dichiarazione IMU" il proprietario dell'alloggio sociale deve anche barrare il campo 15 relativo alla "Esenzione" e riportare, nello spazio dedicato alle "Annotazioni" la seguente frase *"l'immobile possiede le caratteristiche e i requisiti richiesti dalla lett. b), comma 2, dell'articolo 13 del Decreto Legge n. 201/2011"*. La dichiarazione IMU vale anche ai fini TASI.
- Gli immobili detenuti dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze Armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile; il personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco; il personale appartenente alla carriera prefettizia. Solo per questi soggetti si applicano le agevolazioni

IMU per l'abitazione principale, indipendentemente dalla sussistenza delle condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica, purché gli stessi posseggano un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, non concesso in locazione. Ai fini TASI, l'equiparazione di tali immobili all'abitazione principale rende applicabile l'aliquota e le agevolazioni/detractions eventualmente stabilite dal Comune. A tale proposito, si fa presente che l'articolo 2, comma 5-bis, del Decreto Legge n. 102 del 2013, convertito con modificazioni dalla Legge 28 ottobre 2013, n. 124 prevede che deve essere presentata la dichiarazione per questi immobili; perciò, nel modello di "Dichiarazione IMU", il proprietario dell'immobile deve anche barrare il campo 15 relativo alla "Esenzione" e riportare, nello spazio dedicato alle "Annotazioni" la seguente frase "l'immobile possiede le caratteristiche e i requisiti richiesti dalla lett. d), comma 2, dell'art. 13 del D. L. n. 201/2011". La dichiarazione IMU vale anche ai fini TASI.

**DOMANDA 22** - Una società commerciale costituita in Srl intende procedere all'acquisizione tramite sottoscrizione di un contratto di leasing di un immobile che dovrà successivamente essere adibito a sede dell'attività amministrativa dell'impresa. Nel caso si trattasse di civile abitazione da ristrutturare e trasformare in ufficio, ai fini TASI come sarà possibile regolarsi?

Gli immobili che vengono acquisiti, che debbano o meno essere oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'articolo 3, comma 1, lettera c) del DPR 380/2001 (TU edilizia), mediante la conclusione di un contratto leasing sono assoggettati comunque alla TASI, in quanto il presupposto per l'imponibilità all'imposta è il possesso o la detenzione di immobili o aree edificabili.

In tal senso è molto chiaro l'articolo 1, comma 669, prima parte, della Legge 147/2013, secondo cui: "Il presupposto impositivo della TASI è il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di fabbricati". Nel caso affrontato il legislatore è stato altrettanto chiaro. Secondo quanto previsto dall'articolo 1, comma 672, Legge 147/2013, la TASI è dovuta dal locatario a far data della stipula del contratto e per tutta la durata dello stesso: "In caso di locazione finanziaria, la TASI è dovuta dal locatario a decorrere dalla data della stipulazione e per tutta la durata del contratto; per durata del contratto di locazione finanziaria deve intendersi il periodo intercorrente dalla data della stipulazione alla data di riconsegna del bene al locatore, comprovata dal verbale di consegna".