

## FISCO E IMMOBILI

### COMPRAVENDITA

#### Agevolazioni "prima casa" *under* 36 (1)

Il d.l. n. 215/2023, come convertito (noto come decreto "Milleproroghe"), ha esteso a particolari condizioni le agevolazioni per l'acquisto della "prima casa" ai giovani *under* 36 anche per tutto il 2024. L'Agenzia delle entrate, con la circolare n. 14/E del 18.6.2024, ha fornito chiarimenti in merito, innanzitutto evidenziando che la proroga permette di applicare i benefici fiscali per i contratti definitivi stipulati nel 2024, a condizione che il contratto preliminare sia stato registrato entro il 31.12.2023. Nella circolare le Entrate hanno sottolineato l'importanza della registrazione del preliminare entro la fine dell'anno, specificando che un compromesso registrato successivamente, come ad esempio l'8.1.2024, non è valido per ottenere le agevolazioni. Agevolazioni che comunque non si applicano a tutti i casi. Ad esempio, gli *under* 36 che abbiano ottenuto il verbale di aggiudicazione nel 2023 e il decreto di trasferimento nel 2024 non possono beneficiare delle agevolazioni previste.

#### Agevolazioni "prima casa" *under* 36 (2)

La circolare n. 14/2024 dell'Agenzia delle entrate fornisce importanti chiarimenti riguardo alla proroga dell'agevolazione "prima casa" destinata agli acquirenti *under* 36 soprattutto per quanto concerne l'apertura attuata a favore degli acquisti di immobili effettuati tra l'1.1.2024 e il 29.2.2024.

Inizialmente, l'agevolazione *under* 36 era prevista per i contratti stipulati entro il 31.12.2023; poi, grazie alla legge di conversione del decreto "Milleproroghe", è stata estesa fino al 31.12.2024, a condizione che il preliminare fosse stato registrato entro la fine del 2023.

Nonostante ciò, gli acquirenti che hanno comprato una "prima casa" nei primi due mesi del 2024 (cioè nel tempo necessario per convertire in legge il decreto in questione), non hanno potuto usufruire dell'agevolazione *under* 36 a causa del ritardo nell'approvazione della proroga. Di conseguenza, questi acquirenti hanno pagato le imposte sulla base dell'agevolazione ordinaria prevista per l'acquisto della "prima casa": imposta di registro del 2%, oltre a imposte ipotecarie e catastali complessive di 100 euro, oppure Iva al 4%.

Per risolvere questa problematica, il d.l. n. 215/2023, come convertito, ha introdotto un credito d'imposta corrispondente alle imposte pagate in eccesso da utilizzarsi nel corso del 2025. La circolare specifica che il credito d'imposta non verrà attribuito automaticamente. Gli acquirenti interessati dovranno redigere un atto integrativo davanti a un notaio, attestando di avere meno di 36 anni nel 2024 e di possedere un Isee non superiore a 40.000 euro (requisiti necessari per l'agevolazione in commento). Tale atto integrativo potrà essere stipulato anche successivamente al 31.12.2024, purché entro i termini previsti per l'utilizzo del credito d'imposta, ossia entro il 31.12.2025. Il credito d'imposta copre le imposte di registro, ipotecarie e catastali versate sull'acquisto dell'immobile, l'Iva e l'imposta sostitutiva sui mutui. Tuttavia, non include l'imposta di registro fissa pagata sul preliminare registrato nel 2023 né l'imposta di registro fissa sugli acconti imponibili a Iva.

Infine, è importante notare che le agevolazioni "prima casa" per gli *under* 36 sono incompatibili con il credito d'imposta per il riacquisto della "prima casa". Pertanto, chi ha già beneficiato del credito per il riacquisto dovrà azzerarlo se intende avvalersi dell'agevolazione *under* 36.

## FISCO E IMMOBILI

### TRIBUTI

#### Nuovi codici tributi modello F24

Con la risoluzione n. 35/E dell'11.7.2024, l'Agenzia delle entrate ha istituito i codici tributo da utilizzare per il versamento, tramite modello F24, delle somme dovute, a titolo di sanzioni ed interessi per imposta di registro, di bollo, ipotecaria e catastale e di altre imposte indirette, a seguito delle attività di controllo, di conciliazione giudiziale e della presentazione di istanza per ravvedimento e riliquidazione dell'imposta, in relazione alla registrazione di atti.

Tale provvedimento dà attuazione all'art. 1 del decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 8.11.2011 con cui è stata prevista l'estensione delle modalità di versamento di cui all'art. 17 del d.lgs. n. 241/1997 (e cioè versamenti unitari e compensazione) con riferimento alle imposte, ai contributi dovuti all'Inps nonché alle altre somme dovute allo Stato, alle Regioni ed agli enti previdenziali ivi indicate; con possibilità di estensione progressiva ad altre fattispecie. Successivamente, con diversi provvedimenti del Direttore dell'Agenzia delle entrate (e cioè quelli del 3.1.2014, del 9.7.2018, del 27.1.2020 e del 27.11.2020) sono state estese le modalità di versamento mediante modello F24 alle somme dovute in relazione alla registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili, degli atti dell'autorità giudiziaria richieste dall'Agenzia delle entrate, degli atti privati, nonché degli atti pubblici e delle scritture private autenticate di cui al d.p.r. n. 131/1986, e all'imposta sulle donazioni di cui al d.l. n. 262/2006, e al d.lgs. n. 346/1990, nei casi di registrazione degli atti presso gli uffici territoriali dell'Agenzia delle entrate (i relativi codici tributo per il versamento spontaneo oppure a seguito degli avvisi di liquidazione sono stati istituiti, rispettivamente, con le risoluzioni nn. 14/E del 2014, 57/E del 2018, 9/E e 76/E del 2020).

Adesso con la risoluzione in commento, per consentire il versamento tramite il modello F24 delle somme dovute a seguito delle fattispecie sopra evidenziate, sono stati istituiti nuovi codici tributo operativi dal 22.7.2024 ed indicati in apposite tabelle dove sono stati differenziati per tipologia.

#### Tabelle codici-atto per le formalità

Con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate prot. n. 292682 dell'11.7.2024 sono state adottate delle tabelle recanti i codici ed i rispettivi atti di cui si chiede la trascrizione, l'iscrizione o l'annotazione nei pubblici registri immobiliari.

Le codifiche, riportate nell'allegato elenco n. 4 al provvedimento in commento, di nuova introduzione rispetto a quelle già in uso, potranno essere adottate per la redazione delle note di trascrizione e di iscrizione e delle domande di annotazione a decorrere dal 30.9.2024.

Tale attività si è resa necessaria a seguito dell'evoluzione normativa sopravvenuta rispetto all'ultimo aggiornamento delle suddette tabelle, effettuato con la circolare dell'Agenzia delle entrate del 17.6.2015, n. 24/E. Sono stati cioè individuati ulteriori codici atto in relazione a nuove fattispecie soggette a pubblicità (tra le quali quelle introdotte dal Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza di cui al d. lgs. n. 14/2019 e dalla cosiddetta "riforma Cartabia" del processo civile, di cui al d. lgs. n. 149/2022). Ma non solo. Come specificato nel provvedimento le tabelle allo stesso allegato, al fine di una più chiara evidenza pubblicitaria dei registri immobiliari, provvedono anche ad una più dettagliata definizione di alcune formalità già codificate, come nel caso delle annotazioni correlate ai procedimenti di volontaria giurisdizione per le quali, con i nuovi codici atto, viene specificato se si tratta di provvedimenti giurisdizionali di accoglimento o di rigetto.

# I focus di CONFEDILIZIA

## FISCO E IMMOBILI

### BONUS FISCALI

#### Superbonus: sconto in fattura ed errata fatturazione

Con la risposta ad interpello n. 146 del 9.7.2024, l'Agenzia delle entrate ha affrontato il caso di quando si possono considerare emesse, ai fini dell'applicazione della corretta aliquota del superbonus (che varia a seconda dell'anno di effettuazione della spesa), delle fatture con lo "sconto" (e quindi in assenza del pagamento) che originariamente erano state sbagliate, in quanto "lo sconto" non era stato esposto a valle dell'importo complessivo della fattura (Iva inclusa) ma nel corpo della stessa, e che successivamente erano state modificate con note di debito datate il 29.12.2023 e trasmesse in data 27.3.2024 al Sistema di Interscambio dell'Agenzia delle entrate (cd. Sdl).

Nella risposta le Entrate hanno ribadito che, come chiarito nelle circolari n. 24/E e n. 30/E del 2020, per le persone fisiche (compresi gli esercenti arti e professioni, e gli enti non commerciali), in applicazione del criterio di cassa, "le spese si intendono sostenute alla data dell'effettivo pagamento". Nel caso di sconto integrale in fattura (cioè in assenza di un pagamento come nel caso di specie) "occorre far riferimento alla data di emissione della fattura da parte del fornitore" (cfr. risposta n. 1 del 5.1.2024) e la fattura non può considerarsi emessa prima dell'invio allo Sdl. Al riguardo - ha precisato l'Agenzia - con la recente risposta ad interpello n. 103 del 13.5.2024, è stato pure chiarito che laddove l'emissione della fattura per i servizi resi non sia contestuale al pagamento degli stessi (anche tramite il riconoscimento dello sconto) e pertanto il documento indichi due diverse date (una di effettuazione dell'operazione (ossia di pagamento anche tramite sconto) ed una successiva di trasmissione allo Sdl (nel rispetto dei termini di legge, ivi compresi i 5 giorni di eventuale scarto) la fattura risulterà correttamente emessa e lo sconto applicato. In altre parole - hanno concluso le Entrate - ai fini dell'individuazione del momento di sostenimento della spesa in ipotesi di opzione per lo sconto integrale applicabile secondo le percentuali vigenti in tale momento, è possibile dare rilevanza alla data indicata in fattura, corrispondente all'effettuazione dell'operazione (ossia al pagamento anche tramite sconto), sempreché la fattura sia stata trasmessa allo Sdl nei termini stabiliti dall'art. 21, comma 4, del d.p.r. n. 633/1972 (entro 12 giorni) e ricorrano gli ulteriori requisiti previsti dalla disciplina del superbonus.

Da tali principi deriva che - poiché nel caso di specie la ditta ha emesso le 3 fatture errate il 29.12.2023 e le successive 3 note di debito "(rectius fatture)" prodotte per rettificare le fatture errate, seppur datate il 29.12.2023, sono state trasmesse allo Sdl e quindi "emesse" il 27.3.2024, ben oltre il termine di 12 giorni che consentono di dare legittima rilevanza alla data corrispondente all'effettuazione dell'operazione (ossia al pagamento tramite l'equivalente sconto) e che le nuove fatture "replicano pedissequamente" quelle precedenti errate salvo che per l'addebito dell'Iva in rivalsa, poi assorbito anch'esso dallo sconto "sicché le prime non sembrano essere state 'stornate' con una nota di credito ma solo duplicate in violazione delle norme" - lo sconto in fattura sarà applicabile nella misura prevista per il 2024 e cioè nella misura del 70%.

Ha osservato infine l'Agenzia che, sebbene con l'istituto del ravvedimento operoso il fornitore, una volta rimosse le violazioni, abbia la possibilità di sanare le sanzioni ad esse relative, detta sanatoria tuttavia non consente di retrodatare l'efficacia delle fatture al fine di fruire dell'agevolazione di cui sopra al 110%.

# I focus di CONFEDILIZIA

## FISCO E IMMOBILI

### BONUS FISCALI

#### Cessione immobili agevolati con superbonus usufruito dal comodatario

Sul sito *FiscoOggi*, rivista *on-line* dell'Agenzia delle entrate, si torna a parlare del superbonus e delle plusvalenze in caso di vendita di immobili, rispondendo al quesito di un lettore che chiede se la nuova ipotesi di plusvalenza (introdotta dall'art. 1, comma 64, della legge di bilancio 2024 (L. 213/2023) in caso di vendita nei 10 anni di un immobile su cui siano stati eseguiti i lavori agevolati da superbonus, scatti anche se dello stesso abbia usufruito il comodatario anziché il proprietario.

La risposta è positiva sulla base degli importanti chiarimenti forniti dall'Agenzia delle entrate con la circolare n. 13 del 13.6.2024 (cfr. *Focus Confedilizia* n. 24 del 21.6.2024), che vengono così sintetizzati:

- gli immobili interessati sono tutti quelli sui quali sono stati effettuati interventi ammessi al superbonus (anche quelli non residenziali), a prescindere dal soggetto che ha eseguito i lavori (proprietario o altri "aventi diritto" alla detrazione quali per esempio conduttore, comodatario, familiare convivente, eccetera), dalla loro tipologia (trainanti o trainati), dalla percentuale di detrazione spettante e dalla modalità di fruizione di questa;
- sono escluse le plusvalenze derivanti dalla cessione di immobili acquisiti per successione e di quelli che sono stati adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni precedenti la cessione (o, qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione sia trascorso un periodo inferiore a dieci anni, per la maggior parte di tale periodo);
- per il calcolo della plusvalenza, sulla quale il contribuente può applicare l'imposta sostitutiva del 26% (invece che il regime ordinario di tassazione), si rinvia alla citata circolare dell'Agenzia delle entrate.



### CHI SIAMO

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

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

Maggiori informazioni presso le Associazioni territoriali di Confedilizia, i cui recapiti sono reperibili consultando il sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it) oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.