

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

**Lettere di *compliance*
dell'Agenzia delle entrate,
il provvedimento attuativo**

L'Agenzia delle entrate, con il provvedimento del 7.2.2025, ha emanato le disposizioni attuative dell'art. 1, commi 86 e 87, l. n. 213/2023, che prevedono l'attivazione dell'Agenzia delle entrate nei confronti di coloro che hanno effettuato sugli immobili interventi agevolati con il superbonus e che non hanno presentato, ove prevista, la dichiarazione di cui all'art. 1, commi 1 e 2, del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701.

Nel merito, tra le altre cose, e al fine di agevolare l'adempimento spontaneo degli obblighi tributari relativi all'aggiornamento degli archivi catastali, l'Agenzia delle entrate invierà (tramite pec in caso di domicilio digitale del destinatario o tramite raccomandata con avviso di ricevimento) un'apposita comunicazione contenente le seguenti informazioni: a) codice fiscale, denominazione, cognome e nome del contribuente; b) identificativo catastale dell'immobile indicato dal contribuente nella comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica ai sensi degli artt. 119 e 121 del d.l. n. 34 del 2020, come convertito; c) invito a fornire chiarimenti e idonea documentazione tramite il servizio "Consegna documenti e istanze" disponibile nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate, nel caso in cui il contribuente ravvisi inesattezze nei dati in possesso dell'Agenzia o intenda comunque fornire elementi in grado di giustificare la presunta anomalia.

Il contribuente, dal canto suo, può, anche mediante soggetti delegati, richiedere informazioni o segnalare all'Agenzia delle entrate eventuali elementi, fatti e circostanze dalla stessa non conosciuti oppure può regolarizzare errori od omissioni e beneficiare della riduzione delle sanzioni previste per le violazioni stesse.

**Chiarimenti del Ministero
sull'invio delle lettere
di *compliance* dell'Agenzia
delle entrate**

Sul tema delle lettere di *compliance* dell'Agenzia delle entrate ex art. 1, commi 86 e 87, l. n. 213/2023 (cfr. articolo sovrastante), sono stati forniti i seguenti chiarimenti durante il *question time* del 12.2.2025 alla Camera dal Sottosegretario al Ministero dell'economia e delle finanze, Lucia Albano, che ha risposto all'interrogazione n. 5-03532 dell'on. Fenu e altri (M5S), con la quale gli interroganti avevano chiesto di sapere "quali siano i criteri utilizzati dall'Agenzia delle entrate per la predisposizione delle liste selettive di contribuenti cui inviare le comunicazioni di *compliance* di cui al comma 87 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2023, n. 213, e in che modo si intenda evitare l'invio generalizzato ai contribuenti, in particolare verso chi non ha alcun obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione catastale".

Nella risposta il Sottosegretario ha chiarito che nella predisposizione delle liste selettive l'Agenzia delle entrate, al fine di garantire efficienza al processo di comunicazione di posizioni potenzialmente meritevoli di denuncia di variazione catastale, contenendo al massimo l'impatto sui contribuenti, ha previsto che l'invio delle lettere di *compliance* riguarderà, in una prima fase, gli intestatari catastali di immobili oggetto degli interventi di cui all'art. 119 del d.l. n. 34/2020 "che risultano all'attualità iscritti in Catasto privi di rendita catastale o con valori catastali di modesta entità rispetto ai costi sostenuti per effettuare" gli interventi edilizi in questione.

L'Agenzia ha, quindi, escluso un invio generalizzato di comunicazioni a tutti i contribuenti.

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

IMU

**Imu 2024:
eventuale terza rata
entro febbraio 2025**

Entro il 28.2.2025 alcuni proprietari potrebbero dover effettuare il versamento, senza applicazione di sanzioni e interessi, di una terza rata dell'Imu per l'anno 2024, consistente nell'eventuale differenza a debito tra l'Imu, calcolata e versata entro il 16.12.2024, e quella dovuta nei Comuni (circa 190) le cui delibere sono state inserite nel portale del federalismo fiscale entro il 30.11.2024 e pubblicate alla data del 7.2.2025 nel sito Internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze.

Nel caso in cui invece risultasse una differenza a favore del contribuente, lo stesso dovrà procedere alla richiesta di rimborso con le modalità ordinarie. E ciò per effetto di una norma contenuta nel c.d. decreto milleproroghe, come modificato dal Parlamento nella sua conversione in legge, che ha fatto salva l'efficacia di tali delibere, pubblicate in ritardo rispetto agli ordinari termini previsti.

RISCOSSIONE

Rateazione per i condomini

Con il d.lgs. n. 110/2024 e con il provvedimento dell'Agenzia delle entrate 27.12.2024 sono state dettate le nuove disposizioni in materia di rateazione delle somme iscritte a ruolo.

Al riguardo l'Agenzia delle entrate e l'Agenzia delle entrate-Riscossione hanno pubblicato una apposita guida, consultabile nei rispettivi siti.

Il criterio base è quello per cui, per le somme iscritte a ruolo fino a 120.000 euro, a semplice richiesta è concessa una dilazione fino a un massimo di 84 rate mensili, per le richieste presentate negli anni 2025 e 2026, di 96 rate mensili, per le richieste presentate negli anni 2027 e 2028, e fino a 108 rate mensili, per le richieste presentate a decorrere dall'1.1.2029.

Per i contribuenti che documentino la temporanea situazione di obiettiva difficoltà economico-finanziaria, è possibile richiedere una maggiore dilazione, rispetto alle date sopraindicate, nel caso di somme iscritte fino a 120.000 euro, nonché, fino ad un massimo di 120 rate mensili, nel caso di somme iscritte superiori a 120.000 euro.

La guida illustra le modalità con cui documentare queste ultime condizioni e il numero di rate di dilazione ottenibili.

Uno specifico paragrafo è riservato ai condomini, ai quali si applica un indice, denominato "Beta", che corrisponde al valore, in percentuale, risultante dal rapporto tra il debito e le entrate risultanti dal riepilogo finanziario dell'ultimo rendiconto condominiale redatto ai sensi dell'art. 1130-bis del codice civile e approvato dall'assemblea condominiale.



I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

IMPOSTA DI REGISTRO

Clausola penale e cedolare secca

Con apposito provvedimento (ottenuto dalla Confedilizia di Vicenza), l'Agenzia delle entrate di Vicenza ha annullato in autotutela l'avviso di liquidazione dell'imposta di registro con il quale l'ufficio di Bassano del Grappa aveva ritenuto dovuta dal contribuente l'imposta di registro nella misura fissa di 200 euro (oltre interessi e sanzioni) per la clausola penale presente all'interno di un contratto di locazione per il quale, a causa dell'opzione per la cedolare secca, non era stata versata l'imposta di registro.

La Direzione regionale delle entrate di Vicenza ha annullato l'avviso in questione nella considerazione che l'art. 3, comma 2, d.lgs. n. 23/2011, dispone che "a decorrere dall'anno 2011, il canone di locazione relativo ai contratti aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e le relative pertinenze locare congiuntamente all'abitazione, può essere assoggettato, in base alla decisione del locatore, ad un'imposta, operata nella forma della cedolare secca, sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione; la cedolare secca sostituisce anche le imposte di registro e di bollo sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto di locazione", e che, pertanto, per i contratti di locazione per i quali è stata esercitata l'opzione della cedolare secca, la tassazione della clausola penale è "assorbita" dall'imposta sostitutiva (interpretazione, questa, data anche da alcune Corti di giustizia che hanno affrontato la questione; cfr., da ultimo, *Focus Confedilizia* del 20.12.2024, n. 44).

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

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