

N. 16 del 26 aprile 2024

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

Bonus acqua potabile 2023: determinata la percentuale

Con provvedimento del 22.3.2024, l'Agenzia delle entrate ha determinato la percentuale del credito d'imposta effettivamente fruibile per l'acquisto e l'installazione di sistemi di filtraggio, mineralizzazione, raffreddamento e addizione di anidride carbonica alimentare E290, per il miglioramento qualitativo delle acque destinate al consumo umano erogate da acquedotti, di cui all'art. 1, commi da 1087 a 1089, della l. 30.12.2020, n. 178 (cd. bonus acqua potabile).

La percentuale in questione – per le spese sostenute nell'anno 2023 – è pari al 6,45% e cioè la più bassa in assoluto finora (infatti per il 2021 tale percentuale è stata pari al 30,3745% mentre per il 2022 è stata pari al 17,9005%).

Di conseguenza, l'ammontare massimo del credito d'imposta fruibile da ciascun beneficiario è pari al credito risultante dall'ultima comunicazione validamente presentata ai sensi del provvedimento delle Entrate del 16.6.2021, in assenza di rinuncia, moltiplicato per la percentuale anzidetta, troncando il risultato all'unità di euro.

Ciascun beneficiario può visualizzare il credito d'imposta fruibile tramite il proprio cassetto fiscale accessibile dall'area riservata del sito Internet dell'Agenzia delle entrate.

FISCO E IMMOBILI

IMU

Immobili occupati

La Corte costituzionale, con la sentenza n. 60 depositata il 18.4.2024, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 9, comma 1, del d.lgs. n. 23 del 14.3.2011 nella parte in cui non prevede che non sia dovuta l'Imu per gli immobili occupati abusivamente relativamente ai quali sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale.

La questione era stata sollevata – per violazione degli artt. 3, primo comma, 53, primo comma, 42, secondo comma, della Costituzione e dell'art.1 del Protocollo addizionale Cedu – dalla sezione tributaria della Cassazione, la quale aveva ritenuto la disposizione in commento in contrasto con i principi di capacità contributiva, uguaglianza tributaria, ragionevolezza e di tutela della proprietà privata, venendo a mancare – per gli immobili abusivamente occupati e di cui sia precluso lo sgombero per cause indipendenti dalla volontà del contribuente – il presupposto dell'imposta, ossia l'effettivo e concreto esercizio dei poteri di disposizione e godimento del bene. Tesi, questa, condivisa dai giudici costituzionali secondo cui, in effetti, è irragionevole affermare che, con riguardo ad un immobile occupato, sussista la capacità contributiva in capo al proprietario che abbia anche denunciato tempestivamente l'accaduto in sede penale.

Si segnala che il legislatore era già intervenuto in materia con la l. n. 197 del 29.12.2022, il cui art. 1, comma 81, a decorrere dall'1.1.2023, ha esonerato dal pagamento dell'Imu "gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli articoli 614, secondo comma, o 633 del codice penale o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale". Nel merito, si ricorda che, per ottenere questa esenzione, i proprietari devono comunicare al Comune interessato, secondo modalità telematiche stabilite con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione. Analoga comunicazione deve essere trasmessa allorché cessi il diritto all'esenzione. Visto che in prossimità del pagamento del saldo dell'Imu per l'anno 2023 il decreto attuativo non era stato ancora pubblicato (e lo si attende ancora), il Ministero dell'economia e delle finanze – sollecitato dalla Confedilizia – con comunicato n. 181 del 12.12.2023 (cfr. *Focus Confedilizia* n. 44 del 22.12.2023) ha chiarito che l'esenzione è valida anche senza il decreto, che riguarda solo "il modello dichiarativo", e ha segnalato che i contribuenti che hanno fruito dell'esenzione per l'anno 2023 devono presentare la dichiarazione Imu, esclusivamente in via telematica, entro il prossimo 30 giugno.

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

ILIA

Nuovi codici tributo per il Friuli Venezia Giulia

Come segnalato sul *Focus Confedilizia* n. 10 del 17.3.2023, con la risoluzione n. 10/E del 24.2.2023 l'Agenzia delle entrate ha reso noti i codici tributo ai fini del versamento, con Modello F24 ed F24 EP, dell'imposta locale immobiliare autonoma (Ilia), che dall'1.1.2023 ha sostituito l'Imu nei Comuni della Regione Friuli Venezia Giulia.

Per quanto riguarda gli immobili ad uso abitativo, sono stati istituiti i seguenti codici tributo:

- 5900 (per l'abitazione principale e relative pertinenze);
- 5901 (per i fabbricati ad uso abitativo, diversi dall'abitazione principale o assimilata).

La legge regionale istitutiva dell'Ilia prevede la possibilità di applicare aliquote differenziate:

- per il primo fabbricato ad uso abitativo, diverso dall'abitazione principale o assimilata;
- per i fabbricati ad uso abitativo, diversi dall'abitazione principale o assimilata, ed ulteriori rispetto a quello precedente.

Si è reso pertanto necessario rivedere, con la risoluzione n. 16/E del 12.3.2024, i codici tributo in precedenza approvati, stabilendo:

- la istituzione del codice tributo "5902" per i fabbricati ad uso abitativo, diversi dall'abitazione principale o assimilata e ulteriori rispetto al primo;
- la ridenominazione del codice tributo "5901" ora riservato al primo fabbricato ad uso abitativo, diverso dall'abitazione principale o assimilata.

In conclusione, i codici tributo utilizzabili per le unità abitative sono i seguenti:

- 5900 (per l'abitazione principale e relative pertinenze);
- 5901 (per il primo fabbricato ad uso abitativo, diverso dall'abitazione principale o assimilata);
- 5902 (per i fabbricati ad uso abitativo, diversi dall'abitazione principale o assimilata e ulteriori rispetto al "primo fabbricato" diverso dall'abitazione principale o assimilata).

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

CEDOLARE SECCA

Aliquota cedolare nel caso di più contratti di locazione breve nello stesso anno per lo stesso immobile

Sulla rivista *on-line* dell'Agenzia delle entrate (www.fiscooggi.it/), si è trattato delle novità entrate in vigore quest'anno sulla cedolare secca per le locazioni brevi, rispondendo al quesito di un utente che chiedeva se fosse applicabile l'aliquota del 21% anziché quella del 26% nel caso locasse più volte nel corso del 2024 la stessa unità immobiliare mediante contratti di locazione breve.

La risposta (pubblicata il 17.4.2024) è stata la seguente: "Per la tassazione Irpef dei redditi fondiari derivanti dai contratti di locazione breve, come è ormai noto, il proprietario (o il titolare di diritto reale di godimento) di unità immobiliari abitative locare a uso abitativo può scegliere il regime fiscale della cedolare secca (in alternativa al regime ordinario).

Dal 1° gennaio 2024 chi sceglie questo regime deve calcolare l'imposta sostitutiva da versare applicando la nuova aliquota di tassazione del 26% (così stabilita dall'articolo 1, comma 63, della legge n. 213/2023). La stessa norma prevede, tuttavia, la riduzione al 21% per i redditi che derivano dalle locazioni brevi relativi a una unità immobiliare individuata dal contribuente in sede di dichiarazione dei redditi.

Pertanto, la risposta al quesito è affermativa, dal momento che il contribuente concede in locazione breve, anche se più volte, una sola abitazione. Se, per ipotesi, gli immobili locati fossero due, sul reddito derivante dalla locazione breve di uno dei due (a scelta del locatore) si applicherebbe l'aliquota del 21%, sull'altro quella del 26%.

Si ricorda, infine, che per locazioni brevi devono intendersi i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare o che gestiscono portali telematici."



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 oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.