

## FISCO E IMMOBILI

### IMPOSTE SUI REDDITI

#### Plusvalenza da cessione di unità in categoria A/10

Con ordinanza n. 17528, depositata il 25.6.2024, la Corte di Cassazione si è pronunciata in merito all'art. 67, comma 1, lett. b) del Tuir che prevede la tassazione della plusvalenza derivante dalla cessione di un'unità immobiliare entro cinque anni dall'acquisto, salvo che la stessa sia stata adibita ad abitazione principale del contribuente per la maggior parte del periodo.

L'ufficio riteneva sussistere la plusvalenza tassabile ed emetteva l'avviso di accertamento, essendo l'unità accatastata in cat. A/10 (ufficio), pertanto non idonea ad uso abitativo.

Per contro i contribuenti sostenevano che, a prescindere dalla categoria catastale, l'unità era stata effettivamente adibita a loro abitazione principale, e ne fornivano prova mediante le bollette per utenze, il pagamento della tassa rifiuti, i certificati di residenza anagrafica, il pagamento delle quote condominiali ecc.; la loro tesi è stata accolta dalla Commissione tributaria regionale della Puglia.

La Suprema Corte, nel rigettare il conseguente ricorso dell'Agenzia delle entrate, ha svolto il proprio ragionamento partendo dal testo normativo che prevede la tassazione delle plusvalenze da cessione ove "realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquisiti per successione e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari...". La ragione della imposizione fiscale sulla plusvalenza realizzata tramite un trasferimento infraquinquennale consiste nell'esigenza di tassare una ricchezza prodotta attraverso operazioni di cui si presume un intento speculativo, che è escluso per legge per le unità adibite ad abitazione principale (per la maggior parte del periodo).

Il secondo rilievo è che il testo dello stesso art. 67, comma 1, lett. b), non fa alcun riferimento alla categoria catastale dell'immobile, richiedendo esclusivamente la sua destinazione ad abitazione principale.

Il punto centrale della questione consiste quindi – sostiene l'ordinanza – nella definizione del concetto di "abitazione principale" utilizzato dall'art. 67, comma 1, lett. b). Ebbene, nel sistema del Tuir, gli artt. 10 e 15 considerano abitazione principale quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente. In altri termini, il legislatore tributario attribuisce rilievo ad una situazione di fatto consistente nella dimora abituale in un determinato immobile. Ciò comporta che gravi sul contribuente l'onere di provare l'utilizzo dell'unità immobiliare quale abitazione propria o di propri familiari, e che gli elementi di prova offerti dal contribuente devono essere di natura oggettiva e riferiti ad immobili che siano quantomeno classificabili (anche se non classificati all'attualità) per uso abitativo.

Pertanto, la diversa classificazione catastale potrà solo costituire, per l'ufficio, elemento indiziario da cui presumere l'inesistenza dei requisiti normativi che legittimano l'esclusione dalla tassazione, ma non potrà impedire al contribuente di dimostrare il contrario.

In conclusione deve essere affermato il principio secondo cui l'effettiva adibizione dell'immobile ad abitazione principale (con onere probatorio che grava sul cedente) da intendersi come destinazione a dimora abituale, è idonea ad escludere la tassazione dell'eventuale plusvalenza conseguita, pure se tale destinazione sia avvenuta in contrasto con la classificazione catastale dell'immobile, potendosi anche in tal caso escludere l'intento speculativo dell'operazione.

# I focus di CONFEDILIZIA

## FISCO E IMMOBILI

### IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (ICI)

#### Agevolazione per immobili vincolati

La Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 6336 depositata l'8.3.2024, ha dettato il seguente principio di diritto: "In tema di imposta comunale sugli immobili, l'agevolazione prevista dall'art. 2, comma 5, del d.l. n. 16 del 1993, convertito in l. n. 75 del 1993, per gli immobili dichiarati di interesse storico o artistico, ai sensi dell'art. 3 della l. n. 1089 del 1939, perseguendo l'obiettivo di venire incontro alle maggiori spese di manutenzione e conservazione che i proprietari sono tenuti ad affrontare per preservare le caratteristiche degli immobili vincolati, si applica sull'intero immobile anche nel caso in cui l'interesse riguardi solo una porzione dell'immobile, in quanto anche in quest'ultima ipotesi gravano a carico del proprietario gli oneri di conservazione citati".

In virtù di tale principio, la Suprema Corte ha cassato la sentenza impugnata (nella quale si era affermato invece che l'agevolazione Ici in questione non si poteva applicare per l'intero fabbricato in quanto il vincolo aveva per oggetto solo il suo esterno) e, non essendo necessari ulteriori accertamenti di fatto, ha quindi deciso la causa nel merito, con accoglimento dell'originario ricorso e annullamento dell'atto impositivo, ferma restando la pretesa tributaria nei limiti del principio enunciato e, cioè, con il riconoscimento dell'agevolazione (ovvero la base imponibile, ai fini dell'Ici è costituita dal valore che risulta applicando alla rendita catastale, determinata mediante l'applicazione della tariffa d'estimo di minore ammontare tra quelle previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è sito il fabbricato, i moltiplicatori di cui all'art. 5, comma 2, d. lgs. n. 504/1992) per l'intero immobile.

#### Bonus colonnine domestiche 2024

Sul sito di Invitalia sono state pubblicate le istruzioni su come privati e condomini potranno richiedere il bonus colonnine domestiche 2024, consistente in un contributo pari all'80% (e fino a un massimo di 1.500 euro oppure 8.000 euro per i condomini) per l'acquisto e l'installazione di sistemi di ricarica dei veicoli elettrici effettuati nell'arco dell'anno.

Per le installazioni effettuate dall'1.1.2024 le domande potranno essere presentate dalle ore 12 dell'8.7.2024 attraverso la nuova "Area Personale" di Invitalia (dove sarà pure possibile chiedere maggiori informazioni sull'incentivo), accedendo tramite il sistema pubblico di identità digitale (Spid), la carta d'identità elettronica (Cie) o la carta nazionale dei servizi (Cns), selezionando nel menù "Colonnine domestiche". Il perfezionamento della domanda richiede il possesso di una posta elettronica certificata (PEC) attiva.

La concessione del contributo - nel limite delle risorse finanziarie disponibili e sulla base delle regole di cui al decreto direttoriale 12.6.2024 (cfr. *Focus Confedilizia* n. 24 del 21.6.2024) - avviene entro 90 giorni dal termine per la presentazione delle domande, attraverso un provvedimento cumulativo comprensivo degli elenchi dei beneficiari ammessi alle agevolazioni nel rispetto dell'ordine cronologico di ricezione delle domande.



# I focus di CONFEDILIZIA

## FISCO E IMMOBILI

### BONUS FISCALI

#### Superbonus, corretta imputazione delle spese

Con la risposta ad interpello n. 137 del 20.6.2024, l'Agenzia delle entrate, in tema di superbonus, ha fornito chiarimenti sulla corretta imputazione delle spese al periodo d'imposta nel caso del sostenimento delle stesse, mediante bonifico bancario. Nello specifico, una condomina facente parte di un "condominio minimo senza amministratore" aveva chiesto all'Agenzia come imputare correttamente – ai fini conseguenti dell'applicazione della percentuale del superbonus al 110% ex art. 1, comma 894, l. n. 197 del 29.12.2022 – il pagamento di alcune spese per interventi di riqualificazione energetica disposte tramite *home banking* sabato 30.12.2023, per le quali "le contabili bancarie" avevano riportato come "data di inserimento" la data del 30.12.2023, come "data di esecuzione" il 2.1.2024 e "data valuta" il 3.1.2024, mentre dalle liste movimenti fornite dall'istituto bancario il "saldo disponibile" alla data del 30.12.2023 risultava già ridotto delle somme corrispondenti. In pratica l'istante chiedeva chiarimenti circa il corretto periodo di imputazione della spesa, e in particolare se la stessa dovesse considerarsi sostenuta nel 2023 oppure nel 2024.

Le Entrate – dopo aver ricostruito il quadro normativo di riferimento e ricordato i chiarimenti forniti con le circolari n. 24/E del 2020 e n. 17/E del 2023 nonché con la risposta fornita in occasione di "Telefisco" l'1.2.2024, con richiamo alla risoluzione n. 77/E del 2007 – hanno precisato che "in applicazione del principio di cassa, nel caso di pagamento con bonifico bancario, la spesa si considera sostenuta nel momento stesso in cui viene dato ordine di pagamento alla banca non rilevando il momento, diverso e successivo, in cui avviene l'addebito sul conto corrente dell'ordinante". Ciò posto – ha concluso l'Agenzia – nel caso in esame in cui, come dichiarato dall'istante, il condomino incaricato di effettuare i pagamenti ed ogni altro adempimento connesso ha eseguito i pagamenti mediante bonifici bancari che sono stati disposti tramite *home banking* nel giorno di sabato 30.12.2023, l'istante potrà accedere – in presenza di tutti gli altri requisiti necessari (tra i quali il fatto che si sia in presenza di interventi effettuati dai condomini per i quali o la Cila risulti presentata alla data del 31.12.2022 con delibera assembleare di approvazione dei lavori adottata entro il 18.11.2022 o la Cila risulti presentata alla data del 25.11.2022 con delibera assembleare di approvazione adottata tra il 19.11.2022 e il 24.11.2022) – al superbonus nella misura del 110%, avendo sostenuto le spese per gli interventi di riqualificazione energetica entro il 31.12.2023.

### 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**.