

LE MODIFICHE ALLA DETRAZIONE DEL 110% DEL C.D. "DECRETO AIUTI-QUATER"

INTERVENTI IN CONDOMINI / EDIFICI CON PIÙ UNITÀ IMMOBILIARI

Per gli **interventi** di cui al art. 119 DL 34/2020 **eseguiti da condomini e persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa / lavoro autonomo, **su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate**, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche, la **riduzione della detrazione del 110% è "anticipata"**, **introducendo per il 2023 la detrazione nella misura del 90%**. In particolare i nuovi termini e misure risultano ora essere i seguenti:

- ** **110%** per le spese sostenute **fino al 31.12.2022** (anzichè 31.12.2023);
- ** **90%** per le spese sostenute **nel 2023**;
- ** **70%** per le spese sostenute **nel 2024**;
- ** **65%** per le spese sostenute **nel 2025**.

Tali termini e misure **riguardano anche** le spese sostenute:

- * da persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dell'edificio / condominio;
- * per gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), DPR n. 380/2001.

NBTali nuovi termini e misure **non si applicano** per le spese relative:

- ** agli interventi per i quali **alla data del 25.11.2022 risulti effettuata la Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)** di cui all'art. 119, comma 13-ter, DL n. 34/2020;
- ** agli **interventi su edifici condominiali** per i quali la **delibera assembleare** di approvazione dell'esecuzione dei lavori **risulti adottata "in data antecedente al 25.11.2022"**, ossia **entro il 24.11.2022**;
- ** agli interventi che prevedono la **demolizione e la ricostruzione degli edifici** per i quali **alla data del 25.11.2022 risulti presentata l'istanza** per l'acquisizione del **titolo abilitativo**

A seconda della situazione va pertanto individuata la normativa applicabile.

ANTE "Decreto Aiuti-quater" (*)		POST "Decreto Aiuti-quater"	
fino al 31.12.2023	110%	fino al 31.12.2022	110%
		nel 2023	90%
nel 2024	70%	nel 2024	70%
nel 2025	65%	nel 2025	65%

(*) CILA presentata entro il 25.11.2022 / delibera interventi condominiali adottata entro il 24.11.2022 / istanza acquisizione titolo abilitativo per demolizione e ricostruzione presentata entro il 25.11.2022.

INTERVENTI IN SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI (C.D. "VILLETTE")

La detrazione spetta nella misura del **110% per le spese sostenute fino al 31.3.2023** (anziché 31.12.2022) per gli **interventi** di cui al citato art. 119 **eseguiti sulle singole unità immobiliari** (c.d. "villette") **da persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa / lavoro autonomo, **a condizione che al 30.9.2022 i lavori risultino effettuati per almeno il 30%** dell'intervento complessivo.

Al ricorrere di tale fattispecie, pertanto, ossia se si soddisfa la condizione richiesta (esecuzione dei lavori per almeno il 30% al 30.9.2022), si ha un maggior lasso di tempo (fino al 31.3.2023) per fruire della detrazione del 110%.

Interventi iniziati dall'1.1.2023

Sempre con riferimento agli **interventi eseguiti sulle singole unità immobiliari** (c.d. "villette") **da persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa / lavoro autonomo, è ora previsto che per gli **interventi avviati** a decorrere **dall'1.1.2023** la detrazione delle **spese sostenute entro il 31.12.2023** spetta nella misura del **90% a condizione che:**

– il contribuente sia **titolare di un diritto di proprietà** ovvero **di un diritto reale di godimento** (ad esempio, usufrutto / uso / abitazione) sull'unità immobiliare.

NB Risultano pertanto **esclusi i detentori** dell'immobile oggetto degli interventi, ad esempio, il **comodatario e l'inquilino**. Per gli interventi in esame, pertanto, tali soggetti possono fruire delle detrazioni nelle misure ordinariamente previste (50% - 65%, ecc.);

– l'unità immobiliare sia adibita ad **abitazione principale**;
– il contribuente abbia un **reddito familiare di riferimento, definito dal nuovo comma 8-bis.1, non superiore a € 15.000**.

Nuovo reddito familiare di riferimento

Il nuovo comma 8-bis.1 dell'art. 119 dispone che il "reddito di riferimento" va calcolato:
O considerando la **somma dei redditi complessivi** posseduti, **nell'anno precedente** quello di sostenimento della spesa, dal **contribuente**, dal **coniuge / soggetto legato da unione civile / convivente** presente nel nucleo familiare e dai **familiari di cui all'art. 12, TUIR** presenti nel nucleo familiare **fiscalmente a carico** ai sensi del comma 2 del citato art. 12;
O dividendo la predetta somma dei redditi per una quota determinata in base al numero dei componenti in nucleo familiare come segue.

Composizione nucleo familiare	Quota in cui dividere reddito complessivo del nucleo familiare
Contribuente	1
Contribuente + coniuge / soggetto legato da unione civile / convivente	2
Contribuente + coniuge / soggetto legato da unione civile / convivente + 1 familiare fiscalmente a carico	2,5 (*)
Contribuente + coniuge / soggetto legato da unione civile / convivente + 2 familiari fiscalmente a carico	3 (*)
Contribuente + coniuge / soggetto legato da unione civile / convivente + 3 o più familiari fiscalmente a carico	4 (*)

(*) In assenza del coniuge / soggetto legato da unione civile / convivente tale valore va diminuito di "1" (quota attribuita per la presenza dello stesso).

CREDITO DA SCONTO IN FATTURA / CESSIONE DEL CREDITO ANCHE IN 10 RATE

Per gli interventi di cui all'art. 119, DL n. 34/2020 l'utilizzo diretto della detrazione e conseguentemente l'utilizzo del relativo credito derivante dall'opzione per lo sconto in fattura / cessione del credito è **ordinariamente prevista in 5 / 4 quote annuali**.

Per tali interventi è ora disposto che il **credito sorto a seguito delle predette opzioni** può essere ripartito ed utilizzato **in 10 quote annuali di pari importo, previo invio di una Comunicazione** all'Agenzia delle Entrate **da parte del fornitore / cessionario**.

NB Tale possibilità è applicabile ai crediti derivanti da Comunicazioni di sconto in fattura / cessione del credito inviate all'Agenzia entro il 31.10.2022 e non ancora utilizzati

Così, ad esempio, se un contribuente ha sostenuto spese 2022 e nel mese di settembre 2022 ha optato per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante, il cessionario del credito dal 2023 può scegliere di rateizzare lo stesso in 10 rate annuali (anziché 4). Dovrà essere chiarita la modalità di fruizione di tale possibilità, ossia come / su quale importo effettuare la suddivisione in 10 rate, con riferimento ai crediti sorti nel 2020 / 2021.

REVOCA TARDIVA CEDOLARE SECCA AFFITTI

Risposta interpello Agenzia Entrate 28.10.2022, n. 530

La tardiva comunicazione della revoca della cedolare secca può essere regolarizzata tramite la c.d. "remissione in bonis", in presenza comunque di "un comportamento coerente con la scelta comunicata in ritardo".

Come precisato dall'Agenzia delle Entrate nella Risposta n. 530 in esame, al fine di perfezionare la revoca dell'opzione per la cedolare secca con la tardiva comunicazione della stessa, è necessario:

**** presentare il mod. RLI con la revoca entro il termine di presentazione della "prima dichiarazione utile".**

Nel caso di specie, considerato che la revoca riguarda l'annualità contrattuale che decorre dall'1.12.2021, la presentazione del mod. RLI va effettuata entro il termine di presentazione del

mod. REDDITI 2022 PF, ossia entro il 30.11.2022;

**** versare la sanzione minima di € 250** di cui all'art. 11, comma 1, D.Lgs. n. 471/97, con il **mod. F24 ELIDE senza possibilità** di applicare:

- le **riduzioni previste dal ravvedimento**;
- la **compensazione** con eventuali crediti disponibili.

In particolare, nel mod. F24 ELIDE, oltre ai consueti dati identificativi del soggetto interessato, nel campo "tipo" va indicata la lettera "R" (regolarizzazione), nel campo "codice" va indicato il **codice tributo "8114"** e nel campo "anno di riferimento" va indicato l'anno per cui si effettua il versamento;

**** versare tardivamente l'imposta di registro, se non già corrisposta** (come nel caso oggetto della Risposta n. 530 in esame), maggiorata degli interessi e delle sanzioni di cui all'art. 13, comma 1, D.Lgs. n. 471/97, con possibilità di applicare le riduzioni previste dal ravvedimento di cui

all'art. 13, D.Lgs. n. 472/97;

**** compilare il mod. 730 / REDDITI PF in modo coerente** con la scelta fatta (nel caso di specie, con assoggettamento del canone di locazione a cedolare secca fino al 30.11.2021 e ad IRPEF a decorrere dall'1.12.2021).



BITCOIN E MONETE VIRTUALI – CHIARIMENTO ADE

Cessione valute virtuali

Le cessioni a termine di valute virtuali rilevano sempre fiscalmente mentre le cessioni a pronti non danno origine a redditi imponibili, salva l'ipotesi in cui la valuta ceduta derivi da prelievi da portafogli elettronici (wallet) per i quali la giacenza media risulta superiore a € 51.645,69 per almeno 7 giorni lavorativi continuativi nel periodo d'imposta.

6

IMU DEI CONIUGI CON DUE ABITAZIONI E RESIDENZE DIVERSE

La Consulta cancella i limiti alle esenzioni

L'esclusione dall'imposta vale per entrambe le case con residenza e dimora

Il Fisco non può essere nemico della famiglia. E non può calpestare la Costituzione nemmeno per combattere comportamenti elusivi.

Su questi presupposti la Consulta, nella sentenza 209 depositata ieri e redatta da Luca Antonini, chiude il controverso caso dell'Imu per i coniugi che vivono in due Comuni diversi, **attribuendo a entrambi gli immobili l'esenzione**, e offre una lezione che va molto oltre la vicenda specifica.

Si apre la strada per i rimborsi per l'imu pagata negli ultimi 5 anni