

CATASTO E AGEVOLAZIONI IMMOBILIARI – I CHIARIMENTI DELL'AGENZIA

Con la circolare n. 27/E/2016 l'Agenzia delle entrate è intervenuta per fornire i chiarimenti riguardanti la disciplina catastale; in tale documento sono comunque numerose le precisazioni di carattere fiscale relative più in generale al trattamento degli immobili. Di seguito, divisi per categoria, si propongono i principali chiarimenti offerti:

CATASTO	
Fabbricati collabenti	Un'abitazione con muri perimetrali e interni sostanzialmente integri, ma totalmente priva delle tegole, o un fabbricato produttivo con pilastri, travi e muri perimetrali integri, ma privo della copertura, quando lo stato di fatto non consente comunque l'iscrizione in altra categoria catastale, risulta censibile quale "F/2 - Unità collabenti".
Fabbricati in corso di costruzione o in corso di definizione	L'Agenzia sollecita i Comuni a segnalare l'utilizzo improprio delle le categorie catastali F/3 e F/4; queste, infatti, devono necessariamente essere attribuite in via provvisoria, dai 6 ai 12 mesi, con possibilità di ottenere la proroga con la presentazione di apposita dichiarazione del proprietario circa la mancata ultimazione dell'immobile.
Strutture telefoniche e impianti eolici	Gli elementi di rete e le infrastrutture realizzate per le installazioni di telefonia mobile (tra cui, ad esempio, tubature, piloni, cavidotti, pozzi di ispezione, pozzetti, centraline, edifici o accessi a edifici, installazioni di antenne, tralicci e pali) non devono essere presi in considerazione nella determinazione della rendita catastale. Le strutture di sostegno degli aerogeneratori delle centrali eoliche, devono essere trattate come "costruzioni" e, come tali, quindi, devono essere incluse nella stima diretta finalizzata alla determinazione della rendita catastale della centrale eolica.
Revisione delle rendite	La revisione della categoria catastale è operata laddove quella originariamente assegnata sia inappropriata rispetto a quella già attribuita ad altre unità aventi medesime caratteristiche.
Imbullonati	Con riferimento alle installazioni fotovoltaiche realizzate su edifici e su aree di pertinenza, comuni o esclusive, di fabbricati o unità immobiliari non sussiste l'obbligo di accatastamento come unità immobiliari autonome, in quanto possono assimilarsi agli impianti di pertinenza degli immobili. Laddove tali installazioni siano pertinenze di unità immobiliari a destinazione speciale e particolare (categorie catastali D ed E) sussiste l'obbligo di dichiarazione di variazione da parte del soggetto interessato, per la rideterminazione della rendita dell'unità immobiliare di cui risulta pertinenza, allorquando le componenti immobiliari rilevanti ai fini della stima catastale di tale impianto ne incrementano il valore capitale di una percentuale pari al 15%.
Impianti di risalita	Gli impianti di risalita (ad uso ricreativo – sportivo) continuano a essere censiti nella categoria D/8, in linea con le più recenti pronunce giurisprudenziali sul tema.
Fusione catastale	Di norma non è ammissibile la fusione di unità immobiliari, anche se

	<p>contigue, quando per ciascuna di esse sia riscontrata l'autonomia funzionale e reddituale, e ciò indipendentemente dalla titolarità di tali unità. Tuttavia, se a seguito di interventi edilizi vengono meno i requisiti di autonomia, pur essendo preclusa la possibilità di fondere in un'unica unità immobiliare i 2 originari cespiti in presenza di distinta titolarità, per dare evidenza negli archivi catastali dell'unione di fatto ai fini fiscali delle eventuali diverse porzioni autonomamente censite, è necessario presentare, con le modalità di cui al D.M. 701/1994, 2 distinte dichiarazioni di variazione, relative a ciascuna delle menzionate porzioni. Non è pertanto sufficiente richiedere ai competenti Uffici dell'Agenzia delle entrate solo l'inserimento di un'apposita annotazione negli atti catastali, senza che siano state presentate le dichiarazioni di variazione secondo le modalità sopra esposte.</p>
--	---

CONTRATTI DI LOCAZIONE	
Solidarietà nella registrazione	In merito alle novità introdotte con l'articolo 1, comma 59, L. 208/2015 (Finanziaria 2016) in tema di sanzioni e solidarietà tra conduttore e locatore per il versamento dell'imposta e la registrazione del contratto, la modifica operata non ha innovato le regole di registrazione dei contratti di locazione: pertanto, restano obbligati all'adempimento della registrazione ed al pagamento della relativa imposta oltre che il locatore anche il conduttore dell'immobile ovvero l'agente immobiliare, qualora si tratti di contratti conclusi a seguito della loro attività.
Nuova registrazione e ravvedimento operoso	La disciplina sanzionatoria in caso di omessa/tardiva registrazione del contratto di locazione non ha subito modifiche a seguito della L. 208/2015, con la conseguenza che le sanzioni previste dall'articolo 69, Tur (dal 120 al 240% dell'imposta dovuta o dal 60 al 120% dell'imposta dovuta, con un minimo di 200 euro, se la richiesta di registrazione è effettuata con ritardo non superiore a 30 giorni) trovano applicazione nei confronti dei soggetti obbligati alla registrazione. L'Agenzia delle entrate ricorda come sia possibile avvalersi dell'istituto del ravvedimento operoso, qualora ne ricorrano le condizioni.
Proroga tacita del contratto di locazione	In linea generale, la proroga, anche tacita, del contratto di locazione deve essere comunicata all'Agenzia delle entrate: detta comunicazione deve essere presentata entro 30 giorni dal verificarsi dell'evento, (termine che decorre dal giorno successivo alla scadenza del contratto oggetto di proroga tacita) previo pagamento della relativa imposta (sempreché dovuta). Il modello potrà essere inviato alternativamente utilizzando i servizi telematici dell'Agenzia (software RLI o RLI-web) o presentato presso l'ufficio dell'Agenzia delle entrate presso il quale è stato registrato il contratto di locazione.

COMPRAVENDITE	
Agevolazione "prima casa": mancata vendita dell'immobile nell'anno	In caso di mancato rispetto del termine annuale per la vendita dell'immobile per mantenere l'agevolazione prima casa, il contribuente potrà, entro l'anno stabilito per la rivendita, proporre apposita istanza all'ufficio dell'Agenzia delle entrate presso il quale è stato registrato l'atto, con la quale revocare l'impegno assunto al trasferimento dell'immobile e, conseguentemente, richiedere la

	<p>riliquidazione dell'imposta dovuta, oltre che degli interessi.</p> <p>Se decorre l'anno senza cessione dell'immobile, si verifica la decadenza dall'agevolazione fruita in sede di acquisto e, pertanto, oltre all'imposta ed ai relativi interessi, trova applicazione anche la sanzione del 30% (eventualmente riducibile tramite ravvedimento operoso).</p>
Vendite giudiziarie	<p>Il D.L. 18/2016 ha introdotto un'agevolazione nel caso di vendita entro due anni dall'acquisto di un bene, avvenuto nell'ambito di una espropriazione immobiliare (imposte di registro e ipocatastali fisse all'importo di 200 euro ciascuna).</p> <p>In caso di inottemperanza dell'obbligo di trasferimento entro due anni dalla stipula, il contribuente può rivolgere apposita istanza all'ufficio dell'Agenzia delle entrate al fine di ottenere la riliquidazione dell'imposta in misura ordinaria e dei relativi interessi.</p> <p>Qualora il contribuente sia rimasto inattivo, si realizza la decadenza dall'agevolazione (anche in questo caso è possibile avvalersi del ravvedimento operoso, previa proposizione di apposita istanza all'ufficio).</p>
Agevolazione "prima casa"	<p>L'acquisto di una abitazione sita in un Comune nel quale l'acquirente è già titolare di altra abitazione, acquistata senza fruire delle agevolazioni per la "prima casa", non può beneficiare dell'agevolazione recata dal comma 55 della legge di Stabilità 2016, anche se l'acquirente si impegna a vendere, entro un anno dal nuovo acquisto, l'immobile posseduto. La nuova previsione, infatti, permette di derogare alla condizioni stabilite, nel solo caso in cui l'acquirente risulti già proprietario di un immobile acquistato fruendo delle agevolazioni "prima casa".</p>
Deduzione acquisto immobili da locare - venditore	<p>Le abitazioni da dare in locazione per 8 anni, oggetto della deduzione del 20% del costo di acquisto o di costruzione (previsione introdotta dall'articolo 21, D.L. 133/2014), non devono essere obbligatoriamente costruite "da imprese di costruzione e da cooperative edilizie": in tal senso depongono anche le istruzioni alle dichiarazioni dei redditi per l'anno 2015.</p>
Deduzione acquisto immobili da locare - contratto	<p>Ai fini della deduzione del 20% del costo di acquisto o di costruzione, la destinazione alla locazione per 8 anni riguarda tutti i contratti di locazione che abbiano una durata di anni 8, ricomprendendo anche le ipotesi in cui il contratto abbia tale periodo di efficacia per effetto di proroghe, previste per legge o concordate tra le parti.</p>

LEASING ABITATIVO	
Verifica requisiti	<p>Nell'ambito della disciplina fiscale del <i>leasing</i> abitativo, il requisito dell'età (rispetto ai 35 anni, per fruire della detrazione maggiorata), nonché quello reddituale (reddito complessivo non superiore a 55.000 euro) va verificato solo al momento della stipula del contratto.</p>
Detrazione canoni leasing	<p>La detrazione del 19% è riconosciuta sui "canoni e i relativi oneri accessori" pattuiti nel contratto di <i>leasing</i> abitativo ed è subordinata all'effettivo pagamento degli stessi da parte dell'utilizzatore, attestato dall'ente concedente. Con riferimento agli oneri accessori si precisa che, analogamente a quanto previsto in caso di mutuo, non sono detraibili gli oneri sostenuti per l'eventuale stipula di contratti di</p>

	assicurazione sugli immobili. Ugualmente, non sono riconosciuti gli eventuali costi di intermediazione sostenuti dalla parte concedente il finanziamento per l'individuazione ed il reperimento dell'immobile richiesto dalla parte conduttrice, ribaltati sulla stessa. Vi rientrano, invece, i costi di stipula del contratto di <i>leasing</i> .
--	---

DETRAZIONI PER RISTRUTTURAZIONI E BENI SIGNIFICATIVI	
Detrazioni edilizie	Rientrano tra gli interventi edilizi che costituiscono il presupposto per l'applicazione del "bonus mobili" (detrazione del 50% delle spese per l'arredamento degli immobili oggetto di ristrutturazione), anche quelli di restauro e di risanamento conservativo, e di ristrutturazione edilizia, di cui alle lettere c) e d) dell'articolo 3, D.P.R. 380/2001, riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro sei mesi dal termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile.
Beni significativi	La circolare n. 71/E/2000 ha chiarito che, in considerazione dei meccanismi applicativi previsti dall'articolo 7, comma 1, lettera b) L. 488/1999 (trattamento ai fini Iva delle forniture di beni di valore significativo), la disciplina in argomento è diretta ai soggetti beneficiari dell'intervento di recupero, identificabili ordinariamente con i consumatori finali della prestazione. La circolare n. 37/E/2015 ha ulteriormente precisato che la disposizione in materia di beni significativi, riguardando prestazioni effettuate nei confronti dei consumatori finali, non può trovare applicazione nelle ipotesi di cui alla lettera <i>a-ter</i>), comma 6, articolo 17, D.P.R. 633/1972 (inversione contabile).