



# PROMEMORIA per chi acquista un IMMOBILE

(aggiornato alla legislazione vigente al 1° gennaio 2024)

## IMU

### 1. L'IMU (Imposta Municipale Propria)

L'imposta municipale propria (**cd. IMU**) è disciplinata dall'art. 1, commi da 739 a 783 della legge 27 dicembre 2019 n. 160.

L'IMU sostituisce sia l'I.C.I. e, salve le eccezioni di cui in appresso l'IRPEF e le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari; restano, comunque, assoggettati ad IRPEF i redditi relativi:

- agli immobili **locati**

- agli immobili ad uso abitativo, non locati, situati **nello stesso comune** nel quale si trova l'immobile adibito ad abitazione principale; questi immobili, peraltro, concorrono alla formazione della base imponibile dell'IRPEF e delle relative addizionali, nella misura del 50% (del reddito catastale aumentato di 1/3)

Così dispongono gli articoli 8, c. 1, e 9, c. 9, del Decreto Legislativo 14 marzo 2011 n. 23 (espressamente fatti salvi dall'art. 1, c. 780, legge 27 dicembre 2019 n. 160).

#### Presupposto:

Il presupposto dell'IMU è il possesso nel territorio dello Stato **di fabbricati o aree edificabili o terreni agricoli** (salve le esclusioni di cui in appresso).

**a)** per **fabbricato** si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato;

**b)** per **area fabbricabile** si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai **coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli** professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri suddetti;

**c)** per **terreno agricolo** si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.

#### Abitazione principale:

Il possesso dell'abitazione principale o assimilata **non costituisce presupposto dell'imposta**, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali **A/1, A/8 o A/9**. Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e **risiedono anagraficamente**. Per considerare una casa come abitazione principale ai fini dell'esenzione IMU è sufficiente che dimori e vi risieda il suo possessore anche senza il resto del nucleo familiare. Pertanto, l'esenzione spetta anche nel caso dei coniugi e/o degli uniti civilmente che risiedano in case diverse di cui hanno il possesso e ciò per ciascuna delle case. Non trova più applicazione la disposizione dell'art. 5-*decies*, D.L. 21/10/2021 n. 146, convertito con Legge 17/12/2021, n. 215 che stabiliva invece che nel caso in cui i componenti del nucleo familiare avessero stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale o in comuni diversi, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si dovevano applicare per un solo immobile, scelto dai componenti del nucleo familiare. Tutto ciò consegue alla sentenza della **Corte Costituzionale n. 209 del 13 ottobre 2022** che ha dichiarato l'incostituzionalità, fra le altre, anche di detta norma. Per la Corte il legislatore non può precludere la possibilità di mantenere la doppia esenzione anche quando effettive esigenze, come possono essere in particolare, quelle lavorative, impongano la scelta di residenze anagrafiche e dimore abituali diverse, altrimenti si creerebbe un'evidente discriminazione tra le coppie che hanno inteso formalizzare il loro rapporto rispetto ai conviventi di fatto i quali, in presenza delle medesime condizioni, si vedono invece accordato, per ciascun rispettivo immobile, il beneficio in questione. Ovviamente per fruire della doppia esenzione va dimostrata la dimora abituale di ciascun possessore nell'immobile esentato.

Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali **C/2, C/6 e C/7**, nella misura massima di **un'unità pertinenziale** per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

#### Soggetti tenuti al pagamento:

Sono tenuti al pagamento dell'IMU il proprietario, il titolare del diritto di usufrutto, uso, abitazione e superficie sugli immobili predetti. È soggetto passivo il genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario. In caso di concessione di aree demaniali soggetto passivo è il concessionario. In caso di leasing soggetto passivo è l'utilizzatore. In presenza di **più soggetti passivi** con riferimento ad un medesimo immobile, ognuno è titolare di

Studio Notarile Associato dei Notai Giovanni Rizzi e Diego Trentin

Sede: 36100, Vicenza Piazza Pontelandolfo n. 27 tel. 0444 546324 fax. 0444 322533

Ufficio Secondario: 36070, Trissino (VI), Piazza Mazzini n. 18, tel. 0445 491297

web: [www.notairizzitrentin.it](http://www.notairizzitrentin.it) mail: [info@notairizzitrentin.it](mailto:info@notairizzitrentin.it) P.I. 03747230245

un'autonoma obbligazione tributaria e nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi soggettivi ed oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni (art. 1, c. 743, legge 160/2019).

L'IMU va calcolata per anni solari proporzionalmente alla quota del diritto di spettanza ed **ai mesi** dell'anno nei quali si è protratto il possesso. A tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero. Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e **l'imposta del mese del trasferimento** resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso **risultino uguali a quelli del cedente**. (art. 1, c. 761, legge 160/2019).

#### **Le aliquote:**

**(i)** L'aliquota di base per **l'abitazione principale** classificata nelle categorie catastali **A/1, A/8 e A/9** e per le relative pertinenze è pari allo **0,5%** e il comune, con deliberazione del consiglio comunale, può aumentarla di **0,1** punti percentuali o diminuirla fino all'azzeramento. Dall'imposta dovuta per dette unità, destinate ad abitazione principale, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica (art. 1, commi 748 e 749, legge 160/2019)

**(ii)** L'aliquota di base per i **fabbricati rurali** ad uso strumentale di cui all'articolo 9, comma 3-bis, del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, è pari allo **0,1 per cento** e i comuni possono solo ridurla fino all'azzeramento (art. 1, c. 750, legge 160/2019).

**(iii)** A decorrere **dal 1° gennaio 2022**, i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (i cd. "*beni merce*"), finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, **sono esenti** dall'IMU (art. 1, c. 751, legge 160/2019).

**(iv)** L'aliquota di base per i **terreni agricoli** è pari allo **0,76 per cento** e i comuni, con deliberazione del consiglio comunale, possono aumentarla sino all'**1,06 per cento** o diminuirla fino all'azzeramento (art. 1, c. 752, legge 160/2019).

**(v)** L'aliquota di base per gli immobili ad uso produttivo classificati nel **gruppo catastale D** è pari allo **0,86 per cento**, di cui la quota pari allo 0,76 per cento è riservata allo Stato, e i comuni, con deliberazione del consiglio comunale, possono aumentarla sino all'**1,06 per cento** o diminuirla fino al limite dello 0,76 per cento (art. 1, c. 753, legge 160/2019).

**(vi)** L'aliquota di base per gli **immobili diversi** da quelli di cui ai precedenti punti da (i) a (v) è pari allo **0,86 per cento** e i comuni, con deliberazione del consiglio comunale, possono aumentarla sino all'**1,06 per cento** o diminuirla fino all'azzeramento (art. 1, c. 754, legge 160/2019). A decorrere dall'anno 2020, limitatamente agli immobili non esentati ai sensi dei commi da 10 a 26 dell'articolo 1 della legge 28 dicembre 2015, n. 208, i comuni, con espressa deliberazione del consiglio comunale, pubblicata nel sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, potevano aumentare ulteriormente l'aliquota massima dell'1,06 per cento di cui al comma 754 sino all'1,14 per cento, in sostituzione della maggiorazione del tributo per i servizi indivisibili (TASI), nella stessa misura applicata per l'anno 2015 e confermata fino all'anno 201(art. 1, c. 755, legge 160/2019).

Per le abitazioni **locate a canone concordato** di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune è ridotta al **75 per cento** (art. 1, c. 760, legge 160/2019)

Le **aliquote e i regolamenti** stabiliti di anno in anno dai Comuni hanno effetto per l'anno di riferimento a condizione che siano pubblicati sul sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, entro il 28 ottobre dello stesso anno. Ai fini della pubblicazione, il comune è tenuto a inserire il prospetto delle aliquote e il testo del regolamento, entro il termine perentorio del 14 ottobre dello stesso anno, nell'apposita sezione del Portale del federalismo fiscale. In caso di mancata pubblicazione entro il 28 ottobre, si applicano le aliquote e i regolamenti vigenti nell'anno precedente (art. 1, c. 767, legge 160/2019).

#### **Le esenzioni dall'IMU:**

Sono esenti dall'IMU:

**(i)** i **terreni agricoli** come di seguito qualificati:

a) posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, indipendentemente dalla loro ubicazione;

b) ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'allegato A annesso alla legge 28 dicembre 2001, n. 448;

c) a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile;

d) ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984, sulla base dei criteri individuati dalla circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993, pubblicata nel supplemento ordinario n. 53 alla Gazzetta Ufficiale n. 141 del 18 giugno 1993.

**(ii)** gli immobili posseduti dallo Stato, dai comuni, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dagli enti del Servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;

**(iii)** i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;

**(iv)** i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'articolo 5-bis del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601;

**(v)** i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;

**(vi)** i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato tra la Santa Sede e l'Italia, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con la legge 27 maggio 1929, n. 810;

**(vii)** i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi

in Italia;

(viii) gli immobili utilizzati da enti pubblici e privati diversi dalle società, nonché i trust che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciale nonché gli organismi di investimento collettivo del risparmio residenti nel territorio dello Stato, fatta eccezione per gli immobili posseduti da partiti politici, che restano comunque assoggettati all'imposta indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'immobile, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di religione o di culto (ossia delle attività dirette all'esercizio del culto e alla cura delle anime, alla formazione del clero e dei religiosi, a scopi missionari, alla catechesi, all'educazione cristiana). (art. 1, commi 758 e 759, legge 160/2019).

Si fa presente che l'art. 6 del Decreto legislativo 3 luglio 2017 n. 117 (Codice del Terzo Settore), prevede espressamente l'esenzione da IMU per gli immobili posseduti e utilizzati dagli **ETS (Enti del terzo Settore)** non commerciali, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali, di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di religione o di culto (ossia delle attività dirette all'esercizio del culto e alla cura delle anime, alla formazione del clero e dei religiosi, a scopi missionari, alla catechesi, all'educazione cristiana) (comunque agli ETS oltre che la specifica norma dettata dal Codice del settore può comunque applicarsi la disposizione generale della legge 160/2019, riferita agli enti privati in genere, e quale sopra riportata sub viii)

#### **Calcolo dell'IMU:**

l'IMU si calcola applicando alla BASE IMPONIBILE l'aliquota prevista in relazione alla tipologia di fabbricato (tenendo conto delle eventuali maggiorazioni o riduzioni stabilite dal Comune).

La BASE IMPONIBILE è costituita:

**(a)** per i **fabbricati** e per i **terreni agricoli** dal **valore catastale**.

Per il calcolo del valore catastale, basta applicare alle rendite catastali, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, i seguenti moltiplicatori (*corrispondenti ai moltiplicatori previsti dall'art. 1, c. 745, legge 160/2019, aumentati del coefficiente di rivalutazione delle rendite pari al 5% per i fabbricati e al 25% per i terreni agricoli*):

**168** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;

**147** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;

**84** per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10;

**84** per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;

**68,25** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, esclusi i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5

**57,75** per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

**168,75** per i terreni agricoli (dovendosi a tal fine utilizzare il reddito dominicale risultante in catasto)

Le variazioni di rendita catastale intervenute in corso d'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, producono effetti dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data di utilizzo.

**(b)** per le **aree edificabili** dal valore venale al 1° gennaio dell'anno di riferimento o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. In caso di **utilizzo edificatorio dell'area**, di **demolizione** di fabbricato, di **interventi di recupero** a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal **valore dell'area**, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato (art. 1, commi 745 e 746, legge 160/2019)

#### **Riduzioni della base imponibile IMU:**

La base imponibile per il calcolo dell'IMU è **ridotta al 50%** nei seguenti casi:

**a)** per i fabbricati di **interesse storico o artistico** di cui all'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

**b)** per i **fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati**, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente. Ai fini dell'applicazione della riduzione di cui alla presente lettera, i comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione;

**c)** per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, **concesse in comodato** dal soggetto passivo ai **parenti in linea retta entro il primo grado** che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato che il comodante possieda una sola abitazione in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato; il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Il beneficio di cui alla presente lettera si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori (art. 1, c. 747, legge 160/2019).

#### **Termini e modalità di pagamento:**



i contribuenti possono effettuare il versamento IMU in **2 rate** di pari importo, scadenti la prima **entro il 16 giugno** e la seconda entro il **16 dicembre** di ciascun anno; tuttavia il versamento può avvenire in **unica soluzione** entro il termine di scadenza della prima rata.

Il versamento della prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente. Il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito, a conguaglio, sulla base delle aliquote risultanti dal prospetto delle aliquote pubblicato nel sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, alla data del 28 ottobre di ciascun anno (art. 1, c. 762, legge 160/2019)

L'IMU deve essere pagata con il Modello F24 (con facoltà di compensare il debito IMU con eventuali crediti di imposta erariali risultanti dalla dichiarazione dei redditi) ed utilizzando i codici tributo di cui alla Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 35/E del 12 aprile 2012.

#### **Dichiarazione IMU:**

I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione o, in alternativa, trasmetterla in via telematica entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

Nelle istruzioni alla compilazione del modello IMU, approvate col decreto del MEF 30 ottobre 2012, si è precisato che **non dovranno essere presentate le dichiarazioni IMU in caso di immobili acquisiti con atti notarili registrati** mediante il modello unico informatico (MUI) ovvero gli immobili **acquisiti per successione *mortis causa***, rispetto ai quali sia stata presentata la dichiarazione di successione (stante l'obbligo dell'Agenzia delle Entrate cui è stata presentata detta dichiarazione di trasmetterne copia al Comune). In sostanza l'obbligo di presentazione della dichiarazione IMU sussiste solo al ricorrere di modificazioni soggettive e/o oggettive tali da dar luogo ad una diversa determinazione dell'imposta se ed in quanto non immediatamente fruibili dal Comune attraverso la consultazione delle banche dati e quindi ad esempio : i) per gli immobili che godono di riduzioni di imposta (*es. beni concessi in comodato a parenti di 1 grado, beni locati a canone concordato, beni divenuti inagibili, beni dichiarati di interesse culturale ecc.*); ii) per beni per i quali il Comune abbia deliberato la riduzione dell'aliquota iii) per beni per i quali il Comune non sia in possesso delle informazioni necessarie per verificare il corretto adempimento dell'obbligazione pecuniaria (*ad es. stipula di leasing, area agricola che diviene edificabile, ecc.*).

#### **Sanzioni:**

In caso di omesso o insufficiente versamento dell'imposta risultante dalla dichiarazione, si applica l'articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471 (art. 1, c. 774, legge 160/2019)

In caso di omessa presentazione della dichiarazione, si applica la sanzione dal 100 per cento al 200 per cento del tributo non versato, con un minimo di 50 euro. In caso di infedele dichiarazione, si applica la sanzione dal 50 per cento al 100 per cento del tributo non versato, con un minimo di 50 euro. Resta salva la facoltà del comune di deliberare con il regolamento circostanze attenuanti o esimenti nel rispetto dei principi stabiliti dalla normativa statale (art. 1, 775, legge 160/2019).

#### **Regolamenti Comunali:**

I Comuni possono con proprio regolamento:

- stabilire che si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri;
- stabilire differimenti di termini per i versamenti, per situazioni particolari;
- prevedere il diritto al rimborso dell'imposta pagata per le aree successivamente divenute inedificabili, stabilendone termini, limiti temporali e condizioni, avuto anche riguardo alle modalità ed alla frequenza delle varianti apportate agli strumenti urbanistici;
- determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;
- stabilire l'esenzione dell'immobile dato in comodato gratuito al comune o ad altro ente territoriale, o ad ente non commerciale, esclusivamente per l'esercizio dei rispettivi scopi istituzionali o statuari.

DATI UTILI PER IL CALCOLO DELL'IMU							
unità	Map	Sub.	Cat.	Cl.	vani	mq	Rendita €.

## TARI

La tassa sui rifiuti (**cd. TARI**) è disciplinata dalla art. 1 Legge 21 dicembre 2013 n. 147 (commi 639 e segg.). L'art. 1, c. 780, legge 160/2010, infatti, ha fatto salve le disposizioni della legge 27 dicembre 2013 n. 147 che disciplinano la TARI.

**Presupposto:** il presupposto della TARI è il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di locali o di aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani. Sono escluse dalla TARI le aree scoperte pertinenziali o accessorie a locali tassabili, non operative, e le aree comuni condominiali di cui all'articolo 1117 del codice civile che non siano detenute o occupate in via esclusiva.

**Soggetti tenuti al pagamento:** la TARI è dovuta da chiunque possieda o detenga a qualsiasi titolo locali o aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani. In caso di pluralità di possessori o di detentori, essi sono tenuti in solido all'adempimento dell'unica

Studio Notarile Associato dei Notai Giovanni Rizzi e Diego Trentin

Sede: 36100, Vicenza Piazza Pontelandolfo n. 27 tel. 0444 546324 fax. 0444 322533

Ufficio Secondario: 36070, Trissino (VI), Piazza Mazzini n. 18, tel. 0445 491297

web: [www.notairizzitrentin.it](http://www.notairizzitrentin.it) mail: [info@notairizzitrentin.it](mailto:info@notairizzitrentin.it) P.I. 03747230245



obbligazione tributaria. In caso di detenzione temporanea di durata non superiore a sei mesi nel corso dello stesso anno solare, la TARI è dovuta soltanto dal possessore dei locali e delle aree a titolo di proprietà, usufrutto, uso, abitazione o superficie.

**Base imponibile:** la superficie assoggettabile alla TARI è quella pari all'80% della superficie catastale determinata secondo i criteri stabiliti dal regolamento di cui al DPR. 23 marzo 1998, n. 138. Nell'ambito della cooperazione tra i comuni e l'Agenzia delle entrate per la revisione del catasto, verranno attivate le procedure per l'allineamento tra i dati catastali relativi alle unità immobiliari a destinazione ordinaria e i dati riguardanti la toponomastica e la numerazione civica interna ed esterna di ciascun comune, al fine di addivenire alla determinazione della superficie assoggettabile alla TARI pari all'80 per cento di quella catastale. I comuni comunicheranno ai contribuenti le nuove superfici imponibili adottando le più idonee forme di comunicazione. Fino all'attuazione delle disposizioni relative alla determinazione della superficie catastale rilevante ai fini TARI, la superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, assoggettabile alla TARI, è costituita da quella calpestabile dei locali e delle aree suscettibili di produrre rifiuti urbani e assimilati. Per l'applicazione della TARI si considerano le superfici dichiarate o accertate ai fini dei precedenti prelievi sui rifiuti. Per le unità immobiliari diverse da quelle a destinazione ordinaria, iscritte o iscrivibili nel catasto edilizio urbano, la superficie assoggettabile alla TARI rimane quella calpestabile (*si precisa che dal 1 novembre 2015 dalle visure del Catasto Fabbricati risultano le superfici delle unità immobiliari al netto delle superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti*).

**Tariffa:** la TARI è corrisposta in base a tariffa commisurata ad anno solare coincidente con un'autonoma obbligazione tributaria. Il comune nella commisurazione della tariffa tiene conto dei criteri determinati con il regolamento di cui al DPR. 27 aprile 1999, n. 158. Il comune, in alternativa ai criteri suddetti, e nel rispetto del principio «chi inquina paga», può commisurare anche per l'anno 2018 la tariffa alle quantità e qualità medie ordinarie di rifiuti prodotti per unità di superficie, in relazione agli usi e alla tipologia delle attività svolte nonché al costo del servizio sui rifiuti (e ciò per effetto di quanto previsto dall'art. 1, c. 38, legge 27 dicembre 2017 n. 205). In ogni caso deve essere assicurata la copertura integrale dei costi di investimento e di esercizio relativi al servizio, ad esclusione dei costi relativi ai rifiuti speciali al cui smaltimento provvedono a proprie spese i relativi produttori, comprovandone l'avvenuto trattamento in conformità alla normativa vigente.

**Riduzioni ed esenzioni:** il comune, con apposito regolamento, può prevedere **riduzioni tariffarie ed esenzioni** nel caso di: a) abitazioni con unico occupante; b) abitazioni tenute a disposizione per uso stagionale od altro uso limitato e discontinuo; c) locali, diversi dalle abitazioni, ed aree scoperte adibiti ad uso stagionale o ad uso non continuativo, ma ricorrente; d) abitazioni occupate da soggetti che risiedono o abbiano la dimora, per più di sei mesi all'anno, all'estero; e) fabbricati rurali ad uso abitativo.

Nella modulazione della tariffa sono assicurate riduzioni per la **raccolta differenziata** riferibile alle utenze domestiche.

Il comune può deliberare, sempre con regolamento, ulteriori riduzioni ed esenzioni, purchè ne sia assicurata la copertura attraverso il ricorso a risorse derivanti dalla fiscalità generale del comune stesso.

**Versamenti dell'imposta:** il versamento della TARI è effettuato, secondo le disposizioni di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241 (ossia mediante mod. F24 con possibilità di compensare debiti e crediti di imposta), ovvero tramite le altre modalità di pagamento offerte dai servizi elettronici di incasso e di pagamento interbancari e postali. Il comune stabilisce le scadenze di pagamento del tributo, prevedendo di norma **almeno due rate** a scadenza semestrale. E' comunque consentito il pagamento in un'unica soluzione entro il 16 giugno di ciascun anno.

**Disciplina comunale:** con apposito regolamento il comune determina la disciplina per l'applicazione della **TARI**, e ciò con riguardo: 1) ai criteri di determinazione delle tariffe; 2) alla classificazione delle categorie di attività con omogenea potenzialità di produzione di rifiuti; 3) alla disciplina delle riduzioni tariffarie; 4) alla disciplina delle eventuali riduzioni ed esenzioni, che tengano conto altresì della capacità contributiva della famiglia, anche attraverso l'applicazione dell'ISEE; 5) all'individuazione di categorie di attività produttive di rifiuti speciali alle quali applicare, nell'obiettivo difficoltà di delimitare le superfici ove tali rifiuti si formano, percentuali di riduzione rispetto all'intera superficie su cui l'attività viene svolta;

**Dichiarazione:** i soggetti passivi dei tributi presentano la dichiarazione relativa alla TARI entro il termine del **30 giugno dell'anno successivo** alla data di inizio del possesso o della detenzione dei locali e delle aree assoggettabili al tributo. Nel caso di occupazione in comune di un'unità immobiliare, la dichiarazione può essere presentata anche da uno solo degli occupanti. La dichiarazione, redatta su **modello** messo a disposizione dal comune, ha effetto anche per gli anni successivi sempreché non si verifichino modificazioni dei dati dichiarati da cui consegue un diverso ammontare del tributo; in tal caso, la dichiarazione va presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui sono intervenute le predette modificazioni. Nella dichiarazione delle unità immobiliari a destinazione ordinaria devono essere obbligatoriamente indicati **i dati catastali**, il numero civico di ubicazione dell'immobile e il numero dell'interno, ove esistente. Ai fini della dichiarazione relativa alla TARI, restano ferme le superfici dichiarate o accertate ai fini della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (TARSU), o della tariffa di igiene ambientale o del tributo comunale sui rifiuti e sui servizi (TARES).

## IRPEF (IMPOSTA SUL REDDITO DELLE PERSONE FISICHE)

Per quanto riguarda la tassazione ai fini IRPEF, dei redditi prodotti dagli immobili bisogna distinguere a seconda che si tratta di IMMOBILI NON LOCATI (in quanto utilizzati direttamente, tenuti a propria disposizione, concessi in comodato a propri parenti, ecc.) e gli IMMOBILI LOCATI.

### BENI IMMOBILI NON LOCATI:

Per tali beni (salve le eccezioni di cui in appresso) non è più dovuta l'IRPEF, in quanto detta imposta è stata sostituita dall'IMU. Il reddito fondiario relativo ad immobili non locati non va, pertanto, più sommato agli altri redditi percepiti ai fini del calcolo dell'IRPEF. Sono comunque assoggettati ad IRPEF, ai sensi dell'art. 9, c. 9, dlgs 14 marzo 2011 n. 23 (disposizione fatta salva dall'art. 1, c. 780, legge 27 dicembre 2019 n. 160):

Studio Notarile Associato dei Notai Giovanni Rizzi e Diego Trentin

Sede: 36100, Vicenza Piazza Pontelandolfo n. 27 tel. 0444 546324 fax. 0444 322533

Ufficio Secondario: 36070, Trissino (VI), Piazza Mazzini n. 18, tel. 0445 491297

web: [www.notairizzitrentin.it](http://www.notairizzitrentin.it) mail: [info@notairizzitrentin.it](mailto:info@notairizzitrentin.it) P.I. 03747230245

- gli immobili esenti dall'IMU

- gli immobili ad uso abitativo, non locati, situati nello stesso comune nel quale si trova l'immobile adibito ad abitazione principale (che gode della esclusione da IMU); questi immobili, peraltro, concorrono alla formazione della base imponibile dell'IRPEF e delle relative addizionali, nella misura del 50% (del reddito catastale aumentato di 1/3, così come disposto dall'art. 41 T.U.I.R.)

#### **BENI IMMOBILI LOCATI:**

I redditi prodotti da tali beni rimangono, invece, assoggettati ad IRPEF, senza eccezioni di sorta. L'IRPEF dovuta sul reddito di immobili locati è determinata nella Dichiarazione dei Redditi (Mod.730 o Mod. UNICO) da presentare annualmente, a partire dall'anno successivo a quello di acquisto (in quest'ultimo caso in proporzione ai giorni di possesso dell'immobile acquistato). Il reddito da locazione va sommato agli altri redditi posseduti (lavoro dipendente o pensione, lavoro autonomo, reddito d'impresa, ecc. ecc.), quindi ciascun cittadino pagherà in funzione del totale dei propri redditi.

L'immobile concesso in locazione è tassato in base al **canone di locazione** percepito nell'anno di riferimento, con detrazioni forfetarie che dipendono dal tipo di contratto di locazione in corso. Normalmente la detrazione concessa è pari al 5 % del canone (ad esempio se il canone annuo è di €. 10.000, l'imponibile IRPEF ammonta a €. 9.500) (la misura della detrazione è stata ridotta dal 15% al 5% a decorrere dal periodo di imposta 2013 per effetto del disposto dell'art. 4, c. 74, legge 92/2012); in presenza di contratti a "canone concertato", stipulati ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2, c. 3, legge 9 dicembre 1998 n. 431, la detrazione complessiva è invece del 33,5% (applicandosi al canone ridotto, in base alla norma generale, del 5% un'ulteriore riduzione del 30%; art. 8 legge 431/1998 sopra citata) .

La **cedolare secca**: il conduttore può optare anche per il regime della cedolare secca, con applicazione di un'imposta sostitutiva.

Possono optare per il regime della cedolare secca le persone fisiche titolari del diritto di proprietà o del diritto reale di godimento (per esempio, usufrutto) su **abitazioni**. L'opzione non può essere effettuata nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni. Non possono aderire a detto regime le società e gli enti non commerciali. In caso di contitolarità dell'immobile l'opzione deve essere esercitata distintamente da ciascun locatore. I locatori contitolari che non esercitano l'opzione sono tenuti al versamento dell'imposta di registro calcolata sulla parte del canone di locazione loro imputabile in base alle quote di possesso. Deve essere comunque versata l'imposta di bollo sul contratto di locazione. L'imposta di registro deve essere versata per l'intero importo stabilito nei casi in cui la norma fissa l'ammontare minimo dell'imposta dovuta. L'opzione per la cedolare secca può essere esercitata in relazione alle abitazioni e alle relative pertinenze locate congiuntamente. Sono interessate, quindi, soltanto

- le unità abitative accatastate nelle categorie da A1 a A11 esclusa l'A10 (uffici o studi privati)

- le relative pertinenze (solo se locate congiuntamente).

La *cedolare secca* non si applica agli immobili strumentali o relativi all'attività di impresa o di arti e professioni.

Il locatore (proprietario) che decide di avvalersi del regime della "*cedolare secca*" deve darne comunicazione al conduttore (affittuario). La comunicazione va effettuata con raccomandata e deve contenere la rinuncia alla facoltà di chiedere, per tutta la durata dell'opzione, l'aggiornamento del canone di locazione, anche se è previsto nel contratto, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati dell'anno precedente.

**Attenzione:** la comunicazione è obbligatoria e deve essere inviata prima di esercitare l'opzione. Il mancato invio rende inefficace l'opzione stessa (*articolo 3, comma 11 del dlgs 23/2011*). Tuttavia, la comunicazione non è necessaria per i contratti di locazione che prevedono espressamente la rinuncia agli aggiornamenti del canone.

L'importo della "*cedolare secca*" si calcola applicando un'aliquota del **21%** sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti.

Il reddito assoggettato a cedolare secca:

- è escluso dal reddito complessivo

- sul reddito assoggettato a cedolare e sulla cedolare stessa non possono essere fatti valere rispettivamente oneri deducibili e detrazioni

- il reddito assoggettato a cedolare deve essere compreso nel reddito ai fini del riconoscimento della spettanza o della determinazione di deduzioni, detrazioni o benefici di qualsiasi titolo collegati al possesso di requisiti reddituali (determinazione dell'ISEE, determinazione del reddito per essere considerato a carico).

Si può optare per l'applicazione della cedolare secca anche in caso di "**locazioni brevi**"; in questo caso l'aliquota è pari al 21% se risulta locata una sola unità immobiliare; se risultano locate più unità l'aliquota del 21% sarà applicabile invece ad una sola unità (individuata dal contribuente nella dichiarazione dei redditi); per le altre unità l'aliquota applicabile sarà pari al **26%** (art. 4, c. 2, D.L. 24/04/2017, n. 50 convertito con legge 21/06/2017 n. 96 e s.m.i.); si rammenta che per locazioni brevi si intendono i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi compresi quelli che prevedono la prestazione di servizi di biancheria e di pulizia dei locali stipulati da persone fisiche al di fuori dell'attività di impresa. Resta fermo che tale regime fiscale può applicarsi fino ad un massimo di quattro unità destinate alla locazione breve per ciascun periodo di imposta, in quanto oltre questo limite l'attività di locazione si presume svolta in forma imprenditoriale ai sensi dell'art. 1, c. 595, legge 178/2020.

## **CREDITO DI IMPOSTA**

Chi acquista **un'abitazione** usufruendo delle agevolazioni cd. "prima casa" **entro un anno** dalla vendita di altra abitazione a suo tempo acquistata sempre usufruendo delle agevolazioni prima casa (ovvero con IVA ridotta per vendita da costruttore ma in presenza dei requisiti per usufruire delle agevolazioni "prima casa") gode di un **CREDITO DI IMPOSTA** pari alla minore tra la imposta a suo tempo pagata e l'imposta dovuta per il nuovo acquisto. Tale credito di imposta potrà essere **compensato** con qualsiasi imposta **esclusa solo l'IVA**. Il credito potrà, ad esempio, essere utilizzato ai fini della determinazione **dell'imposta sui redditi** relativa all'anno in cui è stato stipulato l'atto di acquisto che ha generato il credito medesimo e dovrà essere evidenziato nella relativa dichiarazione (Mod. 730 o Unico). Il credito potrà invece essere



utilizzato immediatamente mediante compensazione con l'imposta dovuta per il nuovo acquisto, se questo è soggetto ad imposta di registro. Tale compensazione non è invece possibile in caso di acquisto soggetto ad IVA, come sopra già precisato. Per la disciplina di detto credito di imposta vedasi l'art. 7 commi 1 e 2 legge 448/1998 e la Circolare Min. Fin. n. 19/2001

## AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO e SPESE CONDOMINIALI

Il trasferimento di unità immobiliare in **fabbricato condominiale** deve essere comunicato all'Amministratore del Condominio, affinché possa procedere al corretto addebito delle spese condominiali ed ai conteggi di conguaglio ed all'aggiornamento del registro di anagrafe condominiale di cui all'art. 1130, c. 1, n. 6) c.c.. Si rammenta che chi subentra nei diritti di un condomino è **obbligato solidalmente** con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed all'anno precedente (63, c.4, disp. att.) (per anno si intende anno di gestione o esercizio condominiale e non anno solare); nei confronti del condominio l'acquirente è pertanto responsabile per il pagamento dei contributi pregressi (dell'anno in corso o precedente) salvo diritto di rivalsa nei confronti del proprio dante causa.

## DETRAZIONE IRPEF PER COMPENSI MEDIAZIONE

E' possibile **detrarre dall'IRPEF** dovuta, il **19%** degli oneri sostenuti per i **compensi corrisposti ai soggetti di intermediazione immobiliare** per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad **abitazione principale**, per un importo, comunque, non superiore a €. 1.000,00 per ciascuna annualità (art. 15, c. 1, lett.b-bis, TUIR). Come precisato nella Circolare della Agenzia delle Entrate n. 28/E del 4 agosto 2006, *l'importo di €. 1.000,00 costituisce il limite massimo cui commisurare la detrazione in relazione all'intera spesa sostenuta per il compenso versato agli intermediari immobiliari, la possibilità di portare in detrazione quest'onere si esaurisce in un unico anno di imposta; se l'acquisto è effettuato da più proprietari, la detrazione, nel limite complessivo di 1000 euro, dovrà essere ripartita tra i comproprietari in ragione della percentuale di proprietà.*

## DETRAZIONE PER ACQUISTI O ASSEGNAZIONI DI EDIFICI RISTRUTTURATI

Gli acquirenti e gli assegnatari di unità abitative collocate in immobili ristrutturati da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare o da cooperative edilizie possono fruire di una detrazione d'imposta (ai fini IRPEF) ricorrendo le seguenti condizioni (art. 16-bis TUIR):

1. l'acquisto o l'assegnazione dell'unità abitativa deve avvenire **entro diciotto mesi dalla data di termine dei lavori**
2. l'unità immobiliare ceduta o assegnata deve far parte di un edificio sul quale sono stati eseguiti interventi di restauro e di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia eseguiti dall'impresa o dalla cooperativa edilizia (detti lavori debbono riguardare **l'intero fabbricato** e non la singola unità che viene trasferita)
3. **la detrazione del 36%** si calcola su di un ammontare forfetario pari **al 25% del prezzo** di vendita o del valore di assegnazione dell'immobile, risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione. L'importo su cui calcolare la detrazione non può comunque eccedere i **48.000,00 Euro**; la detrazione va ripartita in **dieci** rate annuali di pari importo.

**ATTENZIONE:** in via transitoria, e più precisamente per le spese documentate, sostenute **fino al 31 dicembre 2024**, la detrazione spetta nella maggior **misura del 50%**, fino ad un ammontare massimo di **€. 96.000,00** (dal 1° gennaio 2025 si torna alla misura del 36% su un importo massimo di €. 48.000,00); fermo restando che la detrazione va ripartita in dieci rate annuali di pari importo (così dispone l'art. 16, c. 1, D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90 così come modificato dall'art. 1, c. 37, lett. b), n. 1) legge 30 dicembre 2021 n. 234). L'estensione anche agli acquisti di fabbricati ad uso abitativo ristrutturati, della particolare agevolazione "transitoria" disposta dal D.L. 63/2013, ulteriormente prorogata, sino al **31 dicembre 2024**, dall'art. 1, c. 33, lett. b), n. 1) legge 30 dicembre 2021 n. 234, non è prevista da espressa disposizione normativa; tuttavia l'applicabilità della disciplina transitoria anche a questa particolare fattispecie è stata espressamente ammessa dall'Agenzia delle Entrate (Circolare Agenzia delle Entrate n. 29/E del 18 settembre 2013 e Circolare Agenzia delle Entrate n. 7/E del 4 aprile 2017)

L'ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione va riferito all'unità abitativa e alle sue **pertinenze** unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente. Gli interventi edilizi effettuati sulla pertinenza non hanno, infatti, un autonomo limite di spesa ma rientrano nel limite previsto per l'unità abitativa di cui la pertinenza è al servizio (Circolare Agenzia delle Entrate n. 7/E del 4 aprile 2017).

Il prezzo su cui calcolare la detrazione **comprende anche l'IVA** trattandosi di un onere addebitato all'acquirente unitamente al corrispettivo (Circolare Agenzia delle Entrate n. 7/E del 4 aprile 2017).

Nel caso in cui con il medesimo atto vengano acquistate **due unità immobiliari** di tipo residenziale, il limite massimo di spesa va riferito ad ogni singolo immobile (Circolare A.E. n. 24 del 10 giugno 2004 risposta 1.3).

E' possibile fruire della detrazione anche se il rogito è stato stipulato **prima della fine dei lavori riguardanti l'intero fabbricato**. In tal caso, tuttavia, essendo necessario che si realizzi anche il presupposto costituito dell'ultimazione dei lavori riguardanti l'intero fabbricato, la detrazione può essere fruita solo dall'anno di imposta in cui detti lavori siano stati ultimati (Circolare Agenzia delle Entrate n. 7/E del 4 aprile 2017)

La detrazione IRPEF di cui all'art. 16-bis, comma 3, T.U.I.R. spetta all'acquirente di un immobile ristrutturato anche qualora sul medesimo immobile la società cedente (che ha ristrutturato l'intero edificio di cui fa parte l'unità abitativa oggetto di cessione) abbia beneficiato della detrazione, ai fini IRES, in materia di efficientamento energetico (Eco-Bonus) e di misure antisismiche (Sisma-Bonus) di cui agli articoli 14 e 16 del D.L. 63/2013. In questo senso si è espressa l'Agenzia delle Entrate con la risposta ad **interpello n. 437 del 24 giugno 2021** e con risposta ad **interpello n. 433 del 23 giugno 2021**.

Studio Notarile Associato dei Notai Giovanni Rizzi e Diego Trentin

Sede: 36100, Vicenza Piazza Pontelandolfo n. 27 tel. 0444 546324 fax. 0444 322533

Ufficio Secondario: 36070, Trissino (VI), Piazza Mazzini n. 18, tel. 0445 491297

web: [www.notairizzitrentin.it](http://www.notairizzitrentin.it) mail: [info@notairizzitrentin.it](mailto:info@notairizzitrentin.it) P.I. 03747230245

Hanno diritto a fruire della detrazione, oltre al proprietario, anche il **nudo proprietario** e il titolare di un diritto reale di godimento sull'immobile (**uso, usufrutto, abitazione**). Nel caso di acquisto di nuda proprietà e di contestuale costituzione del diritto di usufrutto, occorre ripartire la detrazione in proporzione al valore dei due diritti reali (*Circolare A.E. n. 24 del 10 giugno 2004 risposta 1.5*)

Per quanto concerne le procedure da utilizzare per poter fruire della detrazione di cui trattasi (già prevista dall'art. 9, c. 2, L. 448/2001 ed ora recepita nell'art. 16bis, c. 3, TUIR) si fa presente che il Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 9 maggio 2002 n. 153 stabilisce che *"ai fini della detrazione di cui all'art. 9 comma 2 legge 448/2001 non devono essere effettuati gli adempimenti di cui all'art. 1 del regolamento approvato con D.M. 41/1998"* per cui nel caso di specie non vi è l'obbligo del pagamento mediante bonifico bancario, previsto in via generale, ma che per tale specifica detrazione non è invece necessario.

L'Agenzia delle Entrate (Circolare n. 30/E del 22 dicembre 2020) ha ritenuto che la facoltà riconosciuta al contribuente dall'art. 121 del D.L. 19.5.2020 n. 34, conv. con legge 17.7.2020 n. 77, **di optare**, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante:

- o per un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto alla ditta venditrice, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi istituti di credito ed altri intermediari finanziari

- ovvero per la cessione di un credito di imposta di pari importo con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi istituti di credito ed altri intermediari finanziari

va riconosciuta anche agli acquirenti degli immobili facenti parte di interi fabbricati oggetto di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di cui alle lettere c) e d) dell'articolo 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia) eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro 18 mesi dalla data di termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile e che hanno diritto alla detrazione di cui al comma 3 dell'art. 16-bis TUIR., ciò in quanto gli interventi realizzati dalle predette imprese sono i medesimi interventi richiamati nel comma 1, lettere a) e b) dell'art. 16-bis del TUIR. Si rammenta che:

-- ai fini dell'opzione per lo sconto in fattura e/o la cessione del credito di imposta è necessario ottenere il **visto di conformità** che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta e che viene rilasciato dagli intermediari abilitati alla presentazione delle dichiarazioni fiscali (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) e dai CAF.

-- ai fini dell'opzione per lo sconto in fattura e/o la cessione del credito di imposta necessiterebbe, secondo la regola generale, anche **l'asseverazione sulla congruità delle spese**; tuttavia si ritiene non necessaria detta asseverazione con riguardo al bonus in oggetto in analogia a quanto affermato dall'Agenzia delle Entrate con riguardo al Sisma-Bonus Acquisti. L'Agenzia delle Entrate, infatti, con propria risposta ad interpello n. 190 del 17 marzo 2021 ha avuto di modo di precisare che poiché l'agevolazione del Sisma-Bonus acquisti è commisurata al prezzo della singola unità immobiliare risultante dall'atto pubblico di compravendita e non alle spese sostenute dall'impresa in relazione agli interventi agevolati, deve ritenersi che, nel caso di specie, non vada attestata ai fini dell'opzione di cui all'art. 121 la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati (nello stesso senso anche Agenzia delle Entrate, risposta ad interpello n. 556 del 25 agosto 2021 e risposta ad interpello n. 697 dell'11 ottobre 2021). Poiché anche nel caso del bonus in oggetto la detrazione è commisurata al prezzo indicato nell'atto di compravendita e non alle spese sostenute dall'impresa deve concludersi per la non necessità della asseverazione di congruità delle spese.

## DETRAZIONE PER ACQUISTO POSTI AUTO O AUTORIMESSE

Sono ammessi a beneficiare della detrazione d'imposta di cui trattasi anche **gli acquirenti di box e posti auto pertinenziali** già realizzati, per quanto riguarda le spese imputabili alla loro realizzazione (art. 16bis, comma 1, lett. d) D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917, Testo Unico Imposte sui Redditi).

La detrazione spetta nella misura del **36%** delle *"spese imputabili alla realizzazione"*, nell'importo che dovrà risultare da apposita attestazione da rilasciarsi a cura della ditta venditrice. La detrazione è ammessa anche con riguardo all'I.V.A. pagata con riguardo al box/posto auto acquistato (ovviamente calcolata con riguardo all'importo ammesso in detrazione). Peraltro, l'importo massimo sul quale calcolare la detrazione di imposta è fissato, anche in questo caso, in **€. 48.000,00**; la detrazione va ripartita in **dieci rate annuali** di pari importo.

**ATTENZIONE:** in via transitoria, e più precisamente per le spese documentate, sostenute **fino al 31 dicembre 2024**, la detrazione spetta nella maggior **misura del 50%**, fino ad un ammontare massimo di **€. 96.000,00** (dal 1° gennaio 2025 si torna alla misura del 36% su un importo massimo di €. 48.000,00); fermo restando che la detrazione va ripartita in dieci rate annuali di pari importo (*così dispone l'art. 16, c. 1, D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90 così come modificato dall'art. 1, c. 37, lett. b), n. 1) legge 30 dicembre 2021 n. 234*).

La detrazione, nel caso di acquisto di box auto o posti auto già realizzati, è subordinata alle seguenti condizioni:

**(a)** che le spese imputabili alla realizzazione dei box o posti auto acquistati siano comprovate da apposita **attestazione** rilasciata dal venditore.

**(b)** che i **pagamenti** vengano effettuati con bonifico bancario o postale dal quale risulti: la causale del versamento (da integrare con il riferimento al beneficio della detrazione ex art. 16bis TUIR DPR. 917/1986); il codice fiscale del soggetto che intende beneficiare della detrazione; il codice fiscale o la partiva IVA del beneficiario del pagamento. Peraltro l'Agenzia delle Entrate ha ammesso anche **forme alternative di pagamento** rispetto al bonifico bancario. In particolare, con **la Circolare n. 43/E del 18 novembre 2016** l'Agenzia ha affermato che *"... si può ritenere che nei casi in cui il ricevimento delle somme da parte dell'impresa che ha ceduto il box pertinenziale risulti attestato dall'atto notarile, ..., il contribuente possa fruire della detrazione di cui all'art. 16-bis, anche in assenza di pagamento mediante bonifico bancario/postale, ma a condizione che ottenga dal venditore, oltre alla apposita certificazione circa il costo di realizzo del box, una dichiarazione sostitutiva di atto notorio che attesti che i corrispettivi accreditati a suo favore sono stati inclusi nella contabilità dell'impresa ai fini della loro concorrenza alla corretta determinazione del reddito del percipiente. Può, inoltre, ritenersi che la detrazione spetti anche nella ipotesi in cui il bonifico bancario utilizzato per*



*effettuare il pagamento dei lavori di ristrutturazione e di riqualificazione energetica sia stato compilato in modo tale da non consentire alle banche e a Poste italiane di adempiere correttamente all'obbligo di ritenuta ..... In tal caso è necessario che il beneficiario dell'accredito attesti nella dichiarazione sostitutiva di atto notorio di aver ricevuto le somme e di averle incluse nella contabilità dell'impresa ai fini della loro concorrenza alla corretta determinazione del suo reddito."*

Pertanto, è sufficiente ottenere dal venditore apposita dichiarazione sostitutiva di atto notorio nella quale lo stesso dichiara di aver ricevuto le somme e di averle incluse nella contabilità dell'impresa ai fini della loro concorrenza alla corretta determinazione del suo reddito, per "sanare" la situazione ed avvalersi, comunque, della detrazione IRPEF.

**(c)** che l'esistenza del rapporto **pertinenziale**, tra il box/posto auto per il quale ci si intende avvalere della detrazione e l'unità abitativa al cui servizio è posto, venga formalizzata e quindi risulti espressamente da un atto avente data certa, **anteriore, peraltro, alla data di presentazione della dichiarazione dei redditi** nella quale il contribuente si avvale della detrazione.

Per fruire del bonus in oggetto vi è l'obbligo di indicare nella **dichiarazione dei redditi**: i dati catastali identificativi dell'immobile, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo, gli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione. Sarà poi necessario conservare ed esibire a richiesta degli uffici i documenti relativi all'intervento.

L'art. 1, c. 29, legge 30/12/2021 n. 234 ha esteso anche al bonus in oggetto la facoltà riconosciuta al contribuente dall'art. 121 del D.L. 19.5.2020 n. 34, conv. con legge 17.7.2020 n. 77, **di optare** in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante:

- o per un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto alla ditta venditrice, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi istituti di credito ed altri intermediari finanziari

- ovvero per la cessione di un credito di imposta di pari importo con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi istituti di credito ed altri intermediari finanziari.

Pertanto, a partire dal 1° gennaio 2022 in caso di acquisto di una autorimessa o di un posto auto pertinenti di nuova costruzione l'acquirente potrà optare per lo sconto in fattura (in compensazione con parte del prezzo dovuto alla parte venditrice) o per la cessione del credito di imposta (anche a banche o imprese di assicurazione).

Si rammenta che:

-- ai fini dell'opzione per lo sconto in fattura e/o la cessione del credito di imposta è necessario ottenere il **visto di conformità** che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta e che viene rilasciato dagli intermediari abilitati alla presentazione delle dichiarazioni fiscali (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) e dai CAF.

-- ai fini dell'opzione per lo sconto in fattura e/o la cessione del credito di imposta necessita anche l'**asseverazione sulla congruità delle spese**; a tal fine i tecnici abilitati asseverano la congruità delle spese sostenute secondo le modalità di cui all'art. 119, comma 13-bis, D.L. 34/2020 ossia con le stesse modalità previste per il Super-Bonus. La valutazione di congruità dovrà essere fatta con riguardo alle "spese imputabili alla realizzazione" del box e/o posto auto venduto risultanti dall'apposita attestazione rilasciata all'acquirente dalla ditta venditrice. Rientrano tra le spese detraibili ai sensi del comma 2 dell'art. 121 del D.L. 34/2020 anche quelle sostenute per il rilascio del visto di conformità, delle attestazioni e delle asseverazioni a tal fine richieste.

## DETRAZIONE PER ACQUISTO DI EDIFICI ANTISISMICI

Il Sisma Bonus Acquisti trova applicazione per gli interventi di riduzione del rischio sismico realizzati mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici siti in zone classificate a "rischio sismico 1-2-3", nel caso di acquisto di immobile nell'edificio così ricostruito.

Il Sisma Bonus Acquisti è disciplinato dall'art. 16, comma 1-septies, D.L. 4 giugno 2013, n. 63 convertito con L. 3 agosto 2013, n. 90.

Grazie al Sisma Bonus Acquisti l'acquirente potrà usufruire di una detrazione pari al **75% del prezzo** di acquisto della singola unità immobiliare, come riportato nell'atto pubblico di compravendita, se dalla realizzazione degli interventi deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad **una classe di rischio inferiore**, ovvero dell'**85% del prezzo** di acquisto della singola unità immobiliare, come riportato nell'atto pubblico di compravendita, se dalla realizzazione degli interventi deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a **due classi di rischio inferiore**.

L'atto di compravendita dovrà essere stipulato entro il **31 dicembre 2024** (giusta la proroga disposta dall'art. 1, comma 37, L. 30 dicembre 2021, n. 234).

Si precisa che sino al 30 giugno 2022, se ricorrevano tutte le condizioni per accedere al Super-Bonus, sia oggettive (ad es. cessione di abitazioni diverse da quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, e relative pertinenze) che soggettive (ad es. acquirente persona fisica), l'acquirente poteva usufruire della detrazione Super-Bonus (nella misura del 110%) da calcolarsi del prezzo di acquisto.

La detrazione va ripartita in **cinque rate annuali** di pari importo e la spesa su cui applicare la percentuale non può superare il limite di **euro 96.000,00** per unità immobiliare.

**Unità al grezzo:** l'Agenzia delle Entrate non si è mai pronunciata in maniera chiara sulla fruibilità o meno della detrazione fiscale in caso di cessione di immobile al grezzo. L'Agenzia delle Entrate, nella *risposta ad interpello n. 557 del 23.11.2020* ha affermato che ciò che rileva è la stipula dell'atto di acquisto entro il termine di scadenza delle agevolazioni (attualmente il 31 dicembre 2024) e che gli immobili "ovviamente devono avere tutte le caratteristiche idonee per essere commercializzati". In questo senso anche l'Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale del Veneto - *risposta interpello n. 907-122/2022*. Dalle risposte suddette sembrerebbe, pertanto, che l'unica condizione per poter accedere al Sisma-Bonus acquisti sia la stipula, entro il termine di scadenza dell'agevolazione, del rogito avente per oggetto immobili anche non completati ma che si trovino in stadio costruttivo tale da consentirne la commercializzazione ai sensi di legge (e quindi anche al grezzo). Tale posizione è stata, anche, confermata in una risposta ad interrogazione alla Camera dei deputati da parte del MEF; per il MEF l'unico elemento rilevante è

che il rogito arrivi entro il termine di legge. L'agibilità dell'immobile e la comunicazione di fine lavori, invece, non sono necessarie ai fini dell'applicazione dell'agevolazione fiscale (fonte Sole 24 Ore 30 marzo 2022).

In caso di cessione di abitazione e garage la detrazione deve essere calcolata, nel limite massimo di spesa di euro 96.000,00, sul prezzo risultante dall'atto di compravendita, unitariamente considerato, riferito all'immobile principale e alla pertinenza, considerati a tali fini come un'unica unità immobiliare, anche se accatastati separatamente (in questo senso Agenzia delle Entrate *risposta ad interpello n. 19 dell'8 gennaio 2021*).

Anche per i benefici per l'acquisto di edifici antisismici valgono le medesime condizioni previste per il Sisma-Bonus "ordinario" con detrazione rafforzata (art. 16, D.L. n. 63/2013), ossia le seguenti condizioni:

A) deve trattarsi di interventi riferiti a costruzioni adibite a abitazione ed a attività produttive su edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità zone 1, 2 e 3 di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003 ovvero come determinate dalla Regione di appartenenza (con apposita delibera di Giunta regionale).

B) deve trattarsi di interventi di demolizione e ricostruzione di interi edifici attivati dopo il 1° gennaio 2017 ossia di interventi le cui relative procedure autorizzatorie siano iniziate ovvero per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio dopo il 1° gennaio 2017. La ricostruzione dell'edificio può determinare anche un aumento volumetrico rispetto a quello preesistente, sempre che le norme urbanistiche in vigore permettano tale variazione.

Con riguardo a questo specifico requisito il Sisma-Bonus Acquisti si differenzia profondamente dal Sisma-Bonus "ordinario" ossia dal Bonus per interventi su fabbricato già detenuto dal contribuente. Quest'ultimo, infatti, può riguardare solo gli interventi di demolizione e ricostruzione che siano riconducibili alla figura della ristrutturazione di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia) (c.d. ristrutturazione ricostruttiva). Per il Sisma-Bonus Acquisti, invece non vi è, sul punto, alcuna limitazione: stante il preciso tenore letterale dell'art. 16, comma 1-septies, D.L. n. 63/2013, il Sisma-Bonus Acquisti riguarda ogni intervento realizzato mediante "demolizione e ricostruzione di interi edifici allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche lo consentano" e quindi a prescindere dalla qualificazione dell'intervento di demolizione-ricostruzione posto in essere in termini di ristrutturazione (art. 3, comma 1, lett. d, T.U.E.) o di nuova costruzione (art. 3, comma 1, lett. e, T.U.E.). In questo senso si è pronunciata anche l'Agenzia delle Entrate (*risposta ad interpello n. 97 dell'11 febbraio 2021; risposta ad interpello n. 97 dell'11 febbraio 2021 e risposta ad interpello n. 364 del 24 maggio 2021*).

Si è ritenuto possibile fruire del Sisma-Bonus Acquisti non solo nel caso di aumento volumetrico ma anche nel caso di demolizione e ricostruzione con delocalizzazione del volume su terreno situato nello stesso Comune ad alcune centinaia di metri di distanza dall'edificio demolito, in considerazione del fatto che detta agevolazione si applica anche nelle ipotesi che dal punto di vista della qualificazione "edilizia" non rientrano prettamente nella casistica della "ristrutturazione edilizia" definita dall'art. 3, comma 1, lett. d), T.U.E. (*Agenzia delle Entrate, risposta ad interpello n. 478 del 15 luglio 2021*).

C) Gli interventi di demolizione-ricostruzione, inoltre, devono essere eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, entro 30 mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile.

L'Agenzia delle Entrate con la risposta ad interpello n. 5 del 16 gennaio 2020 ha precisato che:

- per fruire della detrazione è necessario che si realizzi il presupposto costituito dall'ultimazione dei lavori riguardanti l'intero fabbricato per cui la detrazione potrà essere fruita dall'acquirente solo dall'anno di imposta in cui detti lavori siano stati ultimati;
- non vi è l'obbligo di pagamento del prezzo mediante bonifico bancario o postale

La detrazione del Sisma-Bonus Acquisti (al pari della detrazione Sisma-Bonus "ordinaria") è subordinata all'efficacia dell'intervento di riduzione del rischio sismico. Le linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni e le modalità per l'attestazione da parte dei professionisti abilitati dell'efficacia degli interventi effettuati, sono state stabilite con decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 28 febbraio 2017. In particolare, l'art. 3 di detto decreto ministeriale prevede che:

a) l'efficacia degli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico è asseverata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico secondo le rispettive competenze professionali, e iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali di appartenenza;

b) il progettista dell'intervento strutturale assevera, secondo i contenuti delle linee guida approvate, la classe di rischio dell'edificio precedente l'intervento e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dell'intervento progettato;

c) il progetto degli interventi per la riduzione del rischio sismico e l'asseverazione di cui sub b) devono essere allegati alla SCIA o alla richiesta di permesso di costruire, al momento della presentazione allo sportello unico per l'edilizia competente, per i successivi adempimenti, tempestivamente e comunque prima dell'inizio lavori; tuttavia per gli interventi eseguiti su edifici ricadenti in zone sismiche 2 e 3 attivati dopo il 1° gennaio 2017 ma prima del 1° maggio 2019, ossia prima dell'ammissione di queste zone ai benefici, la detrazione spetta anche se l'asseverazione non sia stata presentata contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo purché venga, peraltro, presentata prima del rogito notarile (*Agenzia delle Entrate, risposte ad interpello n. 195 e n. 196 del 30 giugno 2020, Risoluzione n. 38/E del 3 luglio 2020, risposta ad interpello n. 688/2021 dell'8 ottobre 2021*)

d) il Direttore dei lavori ed il collaudatore statico, ove nominato per legge, all'atto dell'ultimazione dei lavori strutturali e del collaudo, attestano, per quanto di rispettiva competenza, la conformità degli interventi eseguiti al progetto depositato, come asseverato dal progettista.

Si rammenta che l'art. 119, comma 13, lett b), D.L. 34/2020 prevede che i professionisti incaricati debbano, altresì, attestare la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Tuttavia per il Sisma-Bonus Acquisti, stante la sua peculiare natura, si ritiene non necessaria la attestazione sulla congruità delle spese sostenute: in questo senso si è pronunciata la Agenzia delle Entrate con propria **risposta ad interpello n. 190 del 17 marzo 2021**: "*L'agevolazione di cui al comma 1-septies dell'art. 16 D.L. 4.6.2013 n. 63, è commisurata al prezzo della singola unità immobiliare risultante dall'atto pubblico di compravendita e non alle spese sostenute dall'impresa in relazione agli*

interventi agevolati. Pertanto, si ritiene che, nel caso di specie non vada attestata ai fini del Superbonus nonché dell'opzione di cui all'art. 121 la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati ..." (nello stesso senso anche Agenzia delle Entrate, risposta ad interpello n. 556 del 25 agosto 2021 e risposta ad interpello n. 697 dell'11 ottobre 2021). Al fine di usufruire del Super-Bonus per tutte le attestazioni e le asseverazioni prodotte dai professionisti è richiesta apposita polizza assicurativa.

Si rammenta, inoltre, che successivamente all'entrata in vigore del D.L. n. 34 del 2020 è stato emanato il **decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 329 del 6 agosto 2020** per aggiornare il decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 2017 al fine di tenere conto delle modifiche introdotte dagli articoli 119 e 121 del D.L. 19 maggio 2020, n. 34, con particolare riferimento alle modalità di presentazione dell'asseverazione prevista dai commi 13 e 13-bis dell'articolo 119 del medesimo decreto legge. Tale decreto in particolare ha sostituito il modello di asseverazione (Mod. B) già allegato al decreto del 2017 con tre nuovi modelli di asseverazione (Mod. B - Mod. B1 e Mod. B2). Pertanto, per le asseverazioni richieste dalla normativa attualmente in vigore dovranno essere utilizzati i nuovi modelli allegati al decreto del 2020 senza, peraltro, vi sia la necessità, per poter fruire del Sisma-Bonus Acquisti, di attestare la congruità delle spese sostenute.

Nel caso di detrazione fiscale per acquisto di edifici antisismici, al contribuente è riconosciuta la facoltà **di optare**, in luogo dell'utilizzo diretto di detta detrazione:

- o per un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto alla ditta venditrice, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi istituti di credito ed altri intermediari finanziari

- ovvero per la cessione di un credito di imposta di pari importo con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi istituti di credito ed altri intermediari finanziari.

Il tutto ai sensi ed alle condizioni di cui all'art. 121 del D.L. 19.5.2020 n. 34, conv. con legge 17.7.2020 n. 77.

Si rammenta che ai fini dell'opzione per lo sconto in fattura e/o la cessione del credito di imposta, sia per quanto riguarda il Super-SismaBonus Acquisti che per quanto riguarda il Sisma-Bonus Acquisti "ordinario", è necessario ottenere il **visto di conformità** che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta e che viene rilasciato dagli intermediari abilitati alla presentazione delle dichiarazioni fiscali (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) e dai CAF.

Ai fini dell'opzione per lo sconto in fattura e/o la cessione del credito di imposta necessiterebbe, secondo la regola generale, anche **l'asseverazione sulla congruità delle spese**; tuttavia per il Sisma-Bonus Acquisti (sia Super-SismaBonus Acquisti che Sisma-Bonus Acquisti "ordinario"), stante la sua peculiare natura, si ritiene non necessaria detta attestazione (attestazione richiesta invece per Sisma Bonus per interventi su immobili già detenuti dal contribuente): in questo senso si è pronunciata la Agenzia delle Entrate con risposta ad interpello n. 190 del 17 marzo 2021, risposta ad interpello n. 556 del 25 agosto 2021 e risposta ad interpello n. 697 dell'11 ottobre 2021, come sopra già precisato.

## LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

La disciplina in materia di certificazione energetica è dettata dal decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192, da ultimo modificato dal D.L. 4 giugno 2013 n. 63 convertito con Legge 3.8.2013 n. 90 e dal D.L. 23 dicembre 2013 n. 145. Scopo di tale normativa è di stabilire i criteri, le condizioni e le modalità per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici al fine del "contenimento dei consumi energetici". Ruolo di primaria importanza va riconosciuto, nell'ambito della disciplina dettata dal dlgs 192/2005, alla certificazione energetica ed in particolare all'attestato di prestazione energetica. L'attestato di prestazione energetica, infatti, oltre a fornire all'utente gli elementi necessari per "valutare la convenienza economica a realizzare interventi di riqualificazione energetica", deve consentire "ai cittadini di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio" e quindi di poter scegliere l'edificio da acquistare o da locare in base alla prestazione energetica. E proprio per consentire tale "confronto" l'attestato di prestazione energetica **deve "classificare" gli edifici** e cioè attribuire a ciascun edificio una determinata **"classe energetica"** (classe da contraddistinguere con una lettera dell'alfabeto dalla "A+" che individua gli immobili a maggior efficienza energetica alla lettera "G" che individua gli immobili di più scadente efficienza energetica).

Tutti gli edifici (a prescindere dall'epoca di costruzione), che comportino un "consumo energetico", debbono essere dotati dell'attestato di prestazione energetica in occasione di un trasferimento (come prescritto dall'art. 6, c. 2, d.lgs 195/2005), a meno che non siano già stati dotati, per altri motivi, di detto attestato (gli edifici di nuova costruzione, ad esempio, vanno dotati di certificazione energetica prima del rilascio del certificato di agibilità, a prescindere da un loro trasferimento; edifici oggetto di precedenti trasferimenti possono avvalersi dell'attestato già a suo tempo rilasciato che conserva validità per 10 anni, a condizione che siano rispettate le prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici degli edifici ed in particolare degli impianti termici e non siano stati eseguiti interventi edilizi incidenti sulla prestazione energetica).

Rimangono comunque **esclusi dall'obbligo** di dotazione tutti i fabbricati "isolati", di superficie utile inferiore a 50mq., i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, gli altri edifici a questi ultimi equiparabili, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'utilizzo di sistemi tecnici di climatizzazione, i fabbricati dichiarati inagibili o collabenti, i fabbricati rurali non residenziali privi di impianti di climatizzazione, i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili, gli edifici adibiti a luogo di culto, i ruderi purchè tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile, i fabbricati "al grezzo" privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici, purchè tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile, nonché tutti gli altri fabbricati che non comportino consumi energetici. Il venditore deve rendere disponibile l'attestato di prestazione energetica sin dall'avvio delle trattative, e quindi deve

consegnarlo al potenziale acquirente alla chiusura delle stesse; in caso di vendita di un edificio prima della sua costruzione, il venditore deve fornire evidenza della futura prestazione energetica dell'edificio e deve produrre l'attestato di prestazione energetica entro 15 giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilità; nel caso di offerta di vendita i corrispondenti annunci commerciali, debbono riportare l'indice di prestazione energetica dell'involucro edilizio e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente.

La vigente disciplina in materia di certificazione energetica stabilisce che, nei casi di stipula: i) di compravendite immobiliari; ii) di atti di trasferimento a titolo oneroso (ad es. permuta, assegnazione di alloggi da cooperative edilizie, *datio in solutum*, conferimento in società, ecc.); iii) di contratti di nuova locazione di edifici o singole unità immobiliari, si debbano osservare le seguenti formalità:

i) nell'atto deve essere inserita *apposita clausola* con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici;

ii) all'atto deve essere *allegata copia* dell'attestato di prestazione energetica (tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari)

L'inosservanza delle suddette formalità comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da €. 3.000,00 ad €. 18.000,00; per i contratti di locazione di singole unità immobiliari la sanzione è da €. 1.000,00 ad €. 4.000,00; per i contratti di locazione di durata inferiore ai tre anni la sanzione è ridotta a metà.

## I LIBRETTI DI IMPIANTO

Gli impianti termici per la climatizzazione o produzione di acqua calda sanitaria **devono essere muniti del Libretto di impianto**, redatto, a decorrere dal 15 ottobre 2014, in conformità al modello approvato con il Decreto Ministero Sviluppo Economico 20 giugno 2014, pubblicato nella G.U. n. 153 del 4 luglio 2014. Per gli impianti esistenti alla data del 15 ottobre 2014 i "libretti di centrale" ed i "libretti di impianto", già compilati e conformi rispettivamente ai modelli riportati negli allegati I e II del decreto ministeriale 17 marzo 2003, devono essere allegati al nuovo Libretto.

L'intera disciplina in tema di controllo dell'efficienza energetica degli impianti e in tema di libretti degli impianti ha grande rilevanza anche per la circolazione immobiliare; infatti l'art. 7, co. 5, *DPR. 16.4.2013 n. 74* dispone, espressamente, che in caso di **trasferimento a qualsiasi titolo** dell'immobile o dell'unità immobiliare (e quindi in casi di trasferimento sia a titolo oneroso che a titolo gratuito), i libretti di impianto devono essere **consegnati all'avente causa**, debitamente aggiornati, con gli eventuali allegati.

Inoltre, il rispetto delle prescrizioni discendenti dalla disciplina in tema di controllo dell'efficienza energetica degli impianti e in tema di libretti degli impianti incide sulla validità degli attestati di certificazione e/o di prestazione energetica da allegare agli atti traslativi a titolo oneroso. La validità massima *dell'attestato di certificazione e/o prestazione energetica* di un edificio, fissata dalla legge in 10 anni, è, infatti, subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti. Nel caso di mancato rispetto delle predette disposizioni, *l'attestato energetico* decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata; al fine di consentire il controllo, circa la sussistenza di detta condizione, è previsto che **i libretti di impianto debbano essere allegati, in originale o in copia, all'attestato di certificazione prestazione energetica.**

Il libretto di impianto è una vera propria "carta di identità" dell'impianto termico per la climatizzazione e la produzione di acqua calda sanitaria, e ne traccia la storia dal momento della sua installazione ed accensione, passando per le varie manutenzioni e sostituzioni di componenti, per arrivare sino alla dismissione e demolizione. E' costituito da più schede (numerata) da usare e assemblare in funzione delle componenti dell'impianto.

L'art. 7, co. 5, *DPR. 16.4.2013 n. 74* dispone che *"gli impianti termici per la climatizzazione o produzione di acqua calda sanitaria devono essere muniti di un "Libretto di impianto per la climatizzazione"*. Il Libretto di impianto è, pertanto, prescritto per tutti gli impianti termici per la climatizzazione sia invernale (impianti di riscaldamento) che estiva (impianti di raffrescamento) nonché per gli impianti di produzione di acqua calda sanitaria (esclusi quelli dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria a servizio di singole unità immobiliari ad uso residenziale ed assimilate, che *l'art. 2, co. 1, lett. I-tricies, dlgs. 19.8.2005 n. 192* esclude dal novero degli "impianti termici").

In caso di violazione della disciplina in tema di libretto di impianto e di controllo di efficienza energetica si applicano le seguenti sanzioni: - per le violazioni poste in essere dal proprietario, conduttore, amministratore di condominio e terzo responsabile si applica la sanzione pecuniaria da €. 500,00 ad €. 3.000,00; - per le violazioni poste in essere dall'operatore incaricato del controllo e manutenzione si applica la sanzione pecuniaria da €. 1.000,00 ad €. 6.000,00

## CONFORMITA' IMPIANTI

Con il **Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n. 37** (di seguito "D.M.") **in vigore dal 27 marzo 2008** è stata riformulata la disciplina in materia di attività di installazione degli impianti all'interno di edifici, il tutto in attuazione del disposto dell'art. 11- quaterdecies comma 13 **lettera a)** del D.L. 30 settembre 2005 n. 203 convertito con legge 2 dicembre 2005 n. 248. Tale disposizione, infatti, prevede l'emanazione di uno o più decreti volti a disciplinare *"il riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici"*. Il "D.M. 37/2008", ha disposto che determinati impianti esistenti negli edifici, (tra gli altri gli impianti *radiotelevisivi, gli impianti elettrici, gli impianti idrosanitari e termici, gli impianti per l'utilizzazione del gas, e tutti gli altri impianti elencati nell'art. 1 del decreto suddetto*), *a prescindere dalla tipologia e dalla destinazione d'uso dei fabbricati ed a prescindere dall'epoca di costruzione degli stessi*, debbono essere sottoposti ad idonee procedure intese a garantire la costruzione e l'installazione degli stessi a regola d'arte nonché l'utilizzazione di materiali dotati di meccanismi di sicurezza. Le ditte installatrici, al termine dei lavori, debbono rilasciare al committente apposite **dichiarazioni di conformità** degli impianti realizzati (art. 7 D.M.). Tali dichiarazioni di conformità sono per i fabbricati di nuova costruzione, **condizione indispensabile per il rilascio del certificato di agibilità** (art. 9 del D.M.). Nel caso in cui la dichiarazione di conformità non sia stata prodotta o non sia più reperibile tale atto è sostituito, per i soli impianti eseguiti prima del 27 marzo 2008, da una **dichiarazione di rispondenza** (art. 7 ultimo comma D.M.).