



Roma, 19/10/2020

PROT. N. 88/DV/rs

Ai Presidenti AIC Convenzionate

Alle Società di Servizi Convenzionate

Ai Professionisti Convenzionati

ep.c. Agli Incaricati CAF

**Circolare n. 88/2020**

**LORO SEDI**

**Oggetto: Approfondimenti fiscali**

Carissimi,

Si riportano nelle pagine seguenti approfondimenti normativi in materia fiscale relativi a:

- Acquisto con scrittura non autenticata
- Oneri detraibili tracciati da comunicare sulla precompilata
- Superbonus detrazione a fine anno con obbligo SAL
- Corretti Decreti su requisiti tecnici e asseverazioni superbonus

La Direzione Nazionale resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento

## L'acquisto con scrittura non autenticata registrata entro un anno salva la prima casa

### Il nuovo immobile deve essere adibito ad abitazione principale

Per evitare la decadenza dal beneficio, in ipotesi di **alienazione infraquinquennale** della prima casa, è necessario procedere, entro un anno, all'acquisto di un "altro immobile da adibire a propria abitazione principale". A tal fine, è idoneo anche un atto di acquisto stipulato mediante scrittura non autenticata, purché sia registrato (atteso che, in tal modo, l'atto acquista data certa). Invece, il fatto che l'atto di compravendita non sia trascritto non rileva ai fini dell'esclusione della decadenza.

Questo principio è sancito dalla Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 22488, depositata ieri. Si rammenta che, a norma del comma 4 della Nota II-*bis* all'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al DPR 131/86, si configura la **decadenza** dall'agevolazione "prima casa", goduta in relazione ad un determinato acquisto, ove l'immobile agevolato venga alienato prima di cinque anni dall'acquisto medesimo, salvo che il contribuente non proceda a riacquistare un nuovo immobile da adibire ad abitazione principale entro un anno dall'alienazione.

Affinché il nuovo acquisto "eviti" la decadenza – precisa l'Agenzia delle Entrate – non è necessario che esso avvenga nuovamente in presenza dei requisiti per il godimento dell'agevolazione "prima casa", ma è sufficiente che l'immobile acquistato sia adibito ad abitazione principale del contribuente (*cfr.*, tra le tante, la circ. 7 giugno 2010 n. 31).

Pertanto, l'elemento essenziale per attivare il meccanismo che "**blocca**" la decadenza è il fatto che il nuovo immobile acquistato sia adibito ad abitazione principale, non essendo sufficiente a tal fine la mera intenzione. Sulla base di tale principio, ad esempio è stata riconosciuta la possibilità di evitare la decadenza in caso di acquisto di una quota immobiliare, in comproprietà, purché "sia significativa, di per sé, della concreta possibilità di disporre del bene al fine di poterlo adibire a propria abitazione" (Cass. n. 13291/2011); invece, non si ritengono idonei ad impedire la decadenza, né l'**acquisto** della nuda proprietà (Cass. n. 17148/2018), né la stipula del solo contratto preliminare di compravendita (Cass. n. 17151/2014). Invece, per quanto concerne il rispetto del termine di un anno, la Corte non condivide le doglianze dell'Agenzia delle Entrate e ritiene che la scrittura privata non autenticata, registrata entro un anno dalla vendita infraquinquennale, ben possa soddisfare la condizione, atteso che la registrazione attribuisce data certa alla **scrittura**, a nulla rilevando a tal fine il fatto che la scrittura non fosse autenticata (nel caso di specie, inoltre, era stata proposta anche l'azione per l'accertamento dell'autenticità delle sottoscrizioni della scrittura). Si ricorda che l'art. 2704 c.c. dispone che la "data della scrittura privata della quale non è autenticata la sottoscrizione non è certa e computabile riguardo ai terzi se non dal giorno in cui la scrittura è stata registrata o dal giorno della morte o della sopravvenuta **impossibilità** fisica di colui o di uno di coloro che l'hanno sottoscritta o dal giorno in cui il contenuto della scrittura è riprodotto in atti pubblici o, infine, dal giorno in cui si verifica un altro fatto che stabilisca in modo egualmente certo l'anteriorità della formazione del documento". In proposito, la Corte di Cassazione afferma che in tema di imposta di registro, il legislatore ha inteso estendere il concetto di "terzo" cui fa riferimento l'art. 2704 c.c., includendovi anche l'Amministrazione finanziaria, "titolare di un diritto di **imposizione** collegato al negozio e suscettibile di pregiudizio per effetto di esso", sicché deve farsi riferimento al momento in cui la scrittura ha acquistato data certa con la registrazione (Cass. n. 7621/2017).

D'altronde – rileva l'Agenzia – la data di registrazione delle scritture non autenticate è stata utilizzata anche dal legislatore in più occasioni come discriminante per l'**applicazione** di una certa norma nel tempo; ad esempio, ai fini dell'entrata in vigore dell'imposta di donazione (re)introdotta dal DL 262/2006, l'art. 2 comma 53 del DL 262/2006 dispone che la nuova disciplina si applichi (tra il resto) alle "scritture private non autenticate presentate per la registrazione dal" 29 novembre 2006. Alla luce di tali principi, la Corte afferma, quindi, che la registrazione, **entro un anno** dall'alienazione della prima casa, della

scrittura privata non autenticata di acquisto di un nuovo immobile da adibire ad abitazione principale, possa evitare la decadenza dal beneficio goduto sul primo acquisto. La data certa, conseguita con la registrazione, nel caso di specie sopperisce, quindi, all'assenza di **autentica delle firme**, consentendo di prescindere dalla trascrizione dell'atto.

## **Oneri detraibili da comunicare per la precompilata solo se «tracciati»**

### **Dal 1° gennaio 2020, la detrazione IRPEF del 19% spetta solo se le spese sono pagate con strumenti tracciabili, salvo alcune spese sanitarie**

Con i provvedimenti nn. 329652 e 329676 pubblicati ieri, 16 ottobre 2020, l'Agenzia delle Entrate ha emanato le disposizioni di coordinamento tra l'obbligo di comunicare i dati degli oneri detraibili ai fini della predisposizione della **dichiarazione precompilata** e l'obbligo di sostenere le spese con modalità di pagamento tracciabili affinché si possa beneficiare della detrazione IRPEF. Dal 1° gennaio 2020, l'art. 1 comma 679 della L. 160/2019 (legge di bilancio 2020) ha infatti stabilito che la detrazione IRPEF del 19% (sono escluse le detrazioni con percentuali diverse) degli oneri indicati nell'art. 15 del TUIR e in altre disposizioni normative spetta soltanto se il **pagamento** è avvenuto con:

- bonifico bancario o postale;
- altri sistemi di pagamento, diversi dal pagamento in contante, previsti dall'art. 23 del DLgs. 241/97 (es. carte di debito, di credito e prepagate, assegni bancari e circolari).

Ai sensi del successivo comma 680, l'obbligo di tracciabilità **non** si applica alle detrazioni:

- spettanti in relazione alle spese sostenute per l'acquisto di medicinali e di dispositivi medici;
- per prestazioni sanitarie rese dalle strutture pubbliche o da strutture private accreditate al Servizio sanitario nazionale (SSN).

Con il provvedimento n. 329676/2020, è stato quindi stabilito che, ai fini dell'elaborazione della dichiarazione dei redditi precompilata, a decorrere dall'anno d'imposta 2020, i dati delle **spese sanitarie** e veterinarie forniti all'Agenzia delle Entrate dal Sistema Tessera sanitaria sono esclusivamente quelli relativi alle spese sostenute con le modalità tracciabili di cui all'art. 1, comma 679, della L. 160/2019, ad eccezione delle spese sostenute per l'acquisto di medicinali e dispositivi medici o relative a prestazioni sanitarie rese dalle strutture pubbliche e da strutture private accreditate al Servizio sanitario nazionale, le quali continuano quindi a dover essere comunicate indipendentemente dalle modalità di pagamento. Analogamente, in relazione agli **altri oneri** detraibili al 19% diversi dalle spese sanitarie e veterinarie, il provvedimento n. 329652/2020 ha stabilito che, ai fini dell'elaborazione della dichiarazione dei redditi precompilata, a decorrere dall'anno d'imposta 2020, nelle comunicazioni da trasmettere all'Anagrafe Tributaria vanno indicati esclusivamente i dati relativi agli oneri sostenuti con le previste modalità tracciabili. Rientrano quindi in questo secondo ambito, ad esempio, le comunicazioni all'Agenzia delle Entrate dei **dati relativi**:

- agli interessi passivi e agli oneri accessori sostenuti per mutui agrari e fondiari;
- ai premi per assicurazioni sulla vita, contro gli infortuni, sul rischio morte e invalidità permanente e per il rischio di non autosufficienza;
- alle spese per l'istruzione universitaria;
- alle spese per l'istruzione scolastica (per gli anni d'imposta 2020 e 2021, l'invio di tali dati è facoltativo, secondo quanto disposto dal DM 10 agosto 2020);
- alle rette per la frequenza di asili nido;
- alle spese funebri. Il soggetto obbligato alla comunicazione dei dati degli oneri detraibili al Sistema Tessera sanitaria o all'Anagrafe tributaria è quindi tenuto a **verificare** le modalità di pagamento delle

spese la cui detraibilità IRPEF del 19% è subordinata all'utilizzo di strumenti tracciabili, non comunicando quelle che, non rispettando tale vincolo, non possono beneficiare della detrazione.

In sostanza, con i provvedimenti emanati ieri, l'Agenzia delle Entrate ha introdotto un controllo "a monte" sul rispetto dell'obbligo di pagamento mediante **strumenti tracciabili**, stabilendo che non possono essere inseriti nelle comunicazioni di dati per la precompilazione delle dichiarazioni le spese sostenute con modalità di pagamento (es. contanti) che non consentono più di beneficiare della detrazione. Rischio sanzioni per il soggetto obbligato alla comunicazione.

Tale impostazione potrebbe quindi avere conseguenze **sanzionatorie** in capo al soggetto obbligato alla comunicazione, in quanto l'inserimento nella comunicazione di spese non detraibili per mancanza del requisito della tracciabilità del pagamento potrebbe configurare una comunicazione "errata".

Ai sensi dell'art. 3 comma 5-*bis* del DLgs. 175/2014 e dell'art. 78 comma 26 della L. 413/91, l'omessa, tardiva o errata effettuazione delle comunicazioni in esame è infatti soggetta all'applicazione di una sanzione di **100 euro** per ogni comunicazione:

- senza possibilità, in caso di violazioni plurime, di applicare il "cumulo giuridico" ex art. 12 del DLgs. 472/97;
- con un massimo di 50.000 euro.

In caso di errata comunicazione, la sanzione non si applica se la trasmissione dei dati corretti è effettuata entro i 5 giorni successivi alla scadenza.

## **Per il superbonus detrazione a fine anno con obbligo di SAL**

### **Per gli acconti pagati nel 2020 si complica la comunicazione dell'opzione per il superbonus del 110%**

Un aspetto che dovrà essere preso in considerazione per la corretta fruizione del superbonus del 110% di cui all'art. 119 DL 34/2020 riguarda il **pagamento** dei lavori in un anno ed il completamento degli stessi nell'anno successivo.

La norma, richiamando la detrazione di cui agli artt. 14 e 16 del DL 4 giugno 2013 n. 63, fa riferimento al criterio di cassa, con una deroga per i lavori condominiali.

Nello specifico la circolare dell'Agenzia delle Entrate 8 agosto 2020 n. 24 conferma che, ai fini dell'individuazione del **periodo d'imposta** in cui imputare le spese occorre fare riferimento, per le persone fisiche, al criterio di cassa e, quindi, all'effettivo pagamento, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui i pagamenti si riferiscono.

Diversamente, per le spese sostenute da soggetti diversi dalle imprese individuali, dalle società e dagli enti commerciali relative ad interventi sulle parti comuni degli edifici, rileva, ai fini dell'imputazione al periodo d'imposta, la data del **bonifico** effettuato dal condominio, indipendentemente dalla data di versamento della rata condominiale da parte del singolo condomino.

Occorre inoltre acquisire l'asseverazione del rispetto dei requisiti tecnici degli interventi effettuati nonché della congruità delle spese sostenute e, ai fini dell'**opzione** per la cessione o per lo sconto, anche il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei

presupposti che danno diritto al superbonus.

Il provvedimento dell'Agenzia delle Entrate 8 agosto 2020 n. 283847, recante le modalità di comunicazione dell'opzione per la cessione del credito o lo sconto, prevede che la stessa sia inviata entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla **detrazione**.

La comunicazione prevede, in caso di superbonus, l'indicazione del soggetto che rilascia il visto di conformità e, a seconda del tipo di intervento, il codice identificativo rilasciato dall'ENEA a seguito della trasmissione dell'asseverazione redatta da un tecnico abilitato al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento degli stessi oppure, in caso di interventi antisismici, il **codice identificativo** dell'asseverazione attribuito dal professionista incaricato nonché il codice fiscale del professionista incaricato che ha rilasciato l'asseverazione.

Tali **asseverazioni**, in base al DM 6 agosto 2020 (decreto "Asseverazioni") e al comma 13-*bis* dell'art. 119 del DL 34/2020, sono rilasciate al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori. In base all'art. 121 comma 1-*bis* del DL 34/2020 gli stati di avanzamento per il superbonus non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30% del medesimo intervento.

Da questa breve analisi si deduce che, ai fini della **cessione/sconto** della detrazione al 110% occorre non solo il sostenimento delle spese ma anche le varie asseverazioni ed il rilascio del visto di conformità, documenti questi che possono essere rilasciati, verificate tutte le condizioni, al termine dei lavori oppure in sede di stato di avanzamento. Inoltre, per non perdere il beneficio, la comunicazione, riportante i dati delle asseverazioni e con il visto di conformità, deve essere inviata entro il 16 marzo dell'anno successivo al sostenimento delle spese.

Nell'ipotesi, abbastanza improbabile, in cui i lavori siano pagati e terminati entro il 31 dicembre 2020 (o al più siano terminati entro il mese di marzo 2021, ammesso vi siano i tempi tecnici per il rilascio delle certificazioni), quindi, la comunicazione dell'opzione dovrà avvenire entro il **16 marzo 2021** e si dovrà essere in possesso delle necessarie asseverazioni e visto di conformità.

Ove entro il 31 dicembre 2020 i lavori abbiano raggiunto almeno il 30% dell'intervento, invece, occorrerà, ai fini della cessione/sconto, redigere uno stato avanzamento lavori a tale data che riepiloghi tutte le spese sostenute.

Se, invece, al 31 dicembre 2020 i **lavori** sono **inferiori al 30%** dell'intervento non sembrerebbe possibile redigere un SAL e, conseguentemente, presentare la comunicazione. Ove siano state pagate delle spese nel corso del 2020, pertanto, nel caso in cui i lavori che consentono di fruire del 110% non siano ancora stati ultimati, non sembrerebbe possibile trasmettere la comunicazione per l'opzione.

Sembrerebbe che, in questi casi, l'unica possibilità per i contribuenti sia quella di fruire direttamente della **prima rata** di detrazione con riferimento ai pagamenti fatti nell'anno 2020 e comunicare, nell'anno successivo, la cessione delle quattro rate residue. Anche in questa ipotesi, tuttavia, si dovrebbero comunque possedere le asseverazioni entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al 2020.

## Corretti i decreti su requisiti tecnici e asseverazioni per l'ecobonus

**Il DM 6 agosto 2020 «Requisiti» è entrato in vigore il 6 ottobre, il DM 6 agosto 2020 «Asseverazioni» entrerà invece in vigore il 20 ottobre**

Con la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale n. 246 del 5 ottobre 2020, sono usciti dal limbo i due decreti che erano stati approvati a inizio agosto dal Ministero dello Sviluppo economico (con pubblicazione sul relativo sito), concernenti entrambi l'accesso alle detrazioni fiscali per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici, ma l'uno con riguardo all'aspetto dei **requisiti** che devono avere gli interventi dal **punto di vista tecnico** (c.d. decreto "Requisiti"), l'altro con riguardo all'aspetto dei requisiti che deve avere l'**asseverazione** che deve accompagnare questi interventi, quando relativamente a essi si intende fruire della detrazione in versione superbonus al 110%.

Entrambi i decreti, sulla Gazzetta Ufficiale, vengono rubricati con data 6 agosto 2020, ma differente è la loro data di entrata in vigore.

Il DM 6 agosto 2020 "Requisiti" è entrato in vigore il **6 ottobre 2020**, stante l'espressa previsione di cui al comma 4 dell'art. 12 che individua appunto l'entrata in vigore delle disposizioni del decreto nel giorno successivo a quello di sua pubblicazione in Gazzetta Ufficiale.

Il DM 6 agosto 2020 "Asseverazioni", invece, entrerà in vigore il **20 ottobre 2020**, poiché, in assenza di diverse disposizioni espresse, trova applicazione la regola generale dell'entrata in vigore a decorrere dal quattordicesimo giorno successivo a quello di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale.

Se la data di entrata in vigore del DM 6 agosto 2020 "Asseverazioni" ha una rilevanza relativa, la data di entrata in vigore del DM 6 agosto 2020 "Requisiti" ha invece un significato preciso rispetto agli interventi che sono già in corso o di prossimo avvio.

L'art. 12 comma 1 del DM 6 agosto 2020 "Requisiti" stabilisce infatti che le disposizioni da esso recate "si applicano agli interventi la cui **data di inizio** lavori sia **successiva** all'entrata in vigore del presente decreto".

Per gli interventi la cui data di inizio lavori, "comprovata tramite idonea documentazione", sia antecedente il 6 ottobre 2020 si continuano ad applicare, ove compatibili, le disposizioni di cui al DM 19 febbraio 2007.

Ai sensi del successivo comma 3 dell'art. 12, "la data di inizio lavori può essere comprovata, ove prevista, dalla data di deposito in comune della relazione tecnica di cui all'art. 8, comma 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192".

Si tratta della **relazione tecnica di progetto**, attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e dei relativi impianti termici, che deve essere depositata contestualmente alla dichiarazione di inizio dei lavori complessivi o degli specifici interventi proposti, o alla domanda di acquisizione del titolo abilitativo.

Se però, relativamente agli interventi di riqualificazione energetica con data di inizio **antecedente** al 6 ottobre 2020, sussistendone i presupposti, ci si intende avvalere delle detrazioni "edilizie" in versione superbonus al 110%, il comma 2 dell'art. 12 del DM 6 agosto 2020 "Requisiti" precisa che resta in ogni caso fermo l'**obbligo** di acquisire l'**asseverazione** di cui al comma 13 lett. a) dell'art. 119 del DL 34/2020, ossia quella rispondente agli schemi di cui al DM 6 agosto 2020 "Asseverazioni".

La pubblicazione in Gazzetta Ufficiale dei due decreti è stata anche l'occasione per la correzione di alcuni **refusi** che erano presenti in alcuni degli allegati pubblicati sul sito del Ministero dello Sviluppo economico.

Tra i refusi l'ammontare massimo di detrazione per collettori solari termici

Al di là dei refusi prettamente formali, è stato in particolare corretto il refuso che era presente nella Tabella 1 dell'Allegato B del DM 6 agosto 2020 "Requisiti", relativo all'ammontare massimo di detrazione fruibile a fronte di interventi di installazione di **collettori solari termici** per i quali si rende applicabile l'ecobonus ai sensi del comma 346 dell'art. 1 della L. 296/2006, in quanto richiamato dal comma 1 dell'art. 14 del DL 63/2013.

Nella tabella pubblicata sul sito del Ministero dello Sviluppo economico risultava infatti riportato, come tetto massimo di detrazione fruibile, l'importo di 30.000 euro, mentre l'importo corretto è quello di **60.000 euro**.

Lo stesso errore è stato corretto negli Allegati 1 e 2 del DM 6 agosto 2020 "Asseverazioni".

Per gli interventi di installazione di collettori solari termici, salvo che sussistano i presupposti di applicazione del superbonus al 110%, nel rispetto dei massimali di spesa previsti dalle lett. b) e c) del comma 1 dell'art. 119 del DL 34/2020, il "normale" ecobonus si applica nella misura del **65%** sulle spese sostenute, con un ammontare massimo di detrazione fruibile pari a 60.000 euro (e non 30.000 euro).