

CIRCOLARE CONFEDILIZIA DICEMBRE 2022

Cari Soci,

anche nel corso dell'anno 2022 è continuata l'azione della nostra Associazione a difesa dei valori rappresentati dalla proprietà edilizia. In particolare abbiamo fatto un lavoro molto approfondito sul rispetto da parte dei Comuni della Provincia di Como degli incentivi fiscali legali ai contratti agevolati avendo notato che molti Comuni non sono propriamente allineati alle disposizioni legislative vigenti in favore dei proprietari.

Speriamo che il nostro nuovo Governo non aumenti la tassazione sugli immobili ed in particolare non introduca la famigerata imposta patrimoniale posto che l'edilizia è sempre il motore di una nazione e deve essere sostenuta (il rincaro delle bollette di energia elettrica e gas è veramente impressionante così come impressionante è l'inflazione).

Colgo l'occasione per inviare, a nome dell'intero Consiglio e di tutti i Consulenti di Confedilizia che ringrazio per il lavoro svolto, i migliori auguri per un sereno S. Natale e felici festività a tutti i Soci.

Auguri!

Presidente

Avv. Claudio Bocchietti

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Avv. Bocchietti', is written over a light blue rectangular stamp.

Con la presente circolare intendiamo offrire agli associati una breve informativa sulle tematiche di maggiore attualità in materia immobiliare.

OCCUPAZIONE ABUSIVA

In materia di locazioni concesse ai cittadini extracomunitari è necessario tener conto della normativa dettata dal legislatore in materia di immigrazione.

In particolare si deve tener conto di quanto previsto dall'art. 7 del D.Lgs. n. 286/1998 (c.d. Testo Unico sull'Immigrazione), il quale stabilisce l'obbligo in capo a chiunque dia in locazione un

immobile ad un cittadino extracomunitario di darne comunicazione all'autorità di pubblica sicurezza entro quarantotto ore, pena la sanzione amministrativa del pagamento di una somma di denaro da 160 a 1100 euro.

Pertanto, è di fondamentale importanza al momento della stipula di un contratto di locazione che il proprietario di casa si accerti se il conduttore risulti essere cittadino extracomunitario o meno. In caso positivo quest'ultimo sarà tenuto ad esibire permesso di soggiorno in corso di validità al fine di consentire al proprietario di casa di adempiere all'obbligo di comunicazione disposto dall'art. 7 del D.Lgs. 286/1998.

Il predetto obbligo di comunicazione viene adempiuto mediante la compilazione di apposito modulo, denominato cessione di fabbricato, unitamente al quale devono essere allegati i seguenti documenti:

- copia della carta d'identità del locatore;
- copia del permesso di soggiorno del conduttore;
- copia del contratto di locazione.

Il predetto modulo deve essere depositato in duplice copia presso la Questura di Como, se l'immobile è in città, ovvero, se l'immobile si trova in provincia, presso il Comune in cui lo stesso è ubicato.

Tale adempimento deve essere espletato entro 48 ore dalla stipula del contratto di locazione.

Si ricorda, inoltre, che l'art. 12 comma 5 bis del Testo Unico sull'immigrazione punisce con la reclusione da 6 mesi a tre anni chiunque a titolo oneroso, al fine di trarre ingiusto profitto, dia alloggio ovvero ceda, anche in locazione, un immobile ad uno straniero che sia privo di titolo di soggiorno al momento della stipula o del rinnovo del contratto di locazione.

Tale norma è stata introdotta con lo scopo di disincentivare pratiche volte ad approfittare della situazione di irregolarità dello straniero per imporre condizioni contrattuali e/o economiche oggettivamente più vantaggiose a favore del proprietario di casa. E' indubitabile, dunque, che affinché si configuri siffatta ipotesi di reato debba sussistere in capo al locatore la volontà di trarre un ingiusto profitto dalla situazione di illegalità del cittadino extracomunitario.

Tenuto conto delle due norme sopra citate riteniamo opportuno consigliare ai nostri soci in caso di locazione a cittadini stranieri di verificare prima della sottoscrizione del contratto che quest'ultimi siano regolari sul territorio italiano.

A tal fine sarà sufficiente richiedere copia del permesso di soggiorno ed accertarsi che lo stesso sia in corso di validità

Un'altra normativa di interesse è il Decreto Legge n. 47 del 28.3.2014 (convertito, con modificazioni, dalla Legge 23.5.2014, n. 80) recante "Misure urgenti per l'emergenza abitativa".

L'articolo 5 della citata Legge, rubricato "Lotta all'occupazione abusiva di immobili, salvaguardia degli effetti di disposizioni in materia di contratti di locazione", prevede che "Chiunque occupa abusivamente un immobile senza titolo non può chiedere la residenza né l'allacciamento a pubblici servizi in relazione all'immobile medesimo e gli atti emessi in violazione di tale divieto sono nulli a tutti gli effetti di legge."

È stato quindi previsto che gli atti aventi ad oggetto l'allacciamento dei servizi di energia elettrica, gas, servizi idrici e telefonia fissa - sia in fase di stipula, che di voltura o rinnovo - siano nulli, e pertanto non possano essere stipulati o comunque adottati, qualora non riportino i dati identificativi del richiedente ed il titolo che attesti la proprietà od il regolare possesso dell'unità immobiliare in favore della quale si richiede l'allacciamento.

La regolarità del titolo di occupazione dell'immobile è quindi elemento necessario per poter chiedere la residenza e l'allacciamento a pubblici servizi.

Applicazione IMU CONIUGI

Effetti sentenza n. 209 del 13.10.2022

Con la sentenza n. 209 del 13.10.2022, la Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale delle disposizioni relative all'abitazione principale, in materia di Imu, sia nella formulazione dettata dal previgente D.L. n. 201/2011, che dall'attuale L. n. 160/2019.

In particolare la Corte ha dichiarato l'illegittimità delle seguenti norme.

- art. 13, comma 2, quinto periodo, D. L. n. 201/2011 nella parte in cui limita l'esenzione dall'IMU ad uno solo degli immobili situati nello stesso Comune.

Più precisamente, tale disposizione statuisce che, nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano solo per un immobile;

- art. 1, comma 741, lettera b), L. n. 87/1953, come modificato dall'art. 5-decies, comma 1, D.L. n. 146/2021, nella parte in cui prevede che il possessore e i componenti del suo nucleo familiare hanno diritto ad una sola agevolazione quando hanno residenze e dimore abituali in Comuni diversi.

In pratica, con la sentenza in commento, la Corte Costituzionale ha riscritto la definizione di abitazione principale che si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente, a nulla rilevando il luogo di residenza e dimora degli altri membri della famiglia.

La sentenza in commento apre la strada alla possibilità per i proprietari interessati di richiedere, in presenza dei requisiti necessari, il rimborso delle imposte versate negli ultimi cinque anni e ora dichiarate non dovute.

E' però necessario tener presente che la sentenza in oggetto:

- non autorizza in alcun modo letture di favore per le “seconde case”;
- impone al contribuente di dichiarare, sotto la sua responsabilità, e di documentare – mediante esibizione di bollette relative a consumi (luce, acqua, gas) o contratti di utenze o di altri elementi utili (per esempio, la scelta del medico di base, la scelta dello sportello postale presso cui ritirare la pensione, la dichiarazione del datore di lavoro sul luogo di svolgimento dell’attività lavorativa) – la sua condizione di residenza anagrafica e di dimora abituale nell’unità per la quale chiede il trattamento di abitazione principale.

I Comuni possono accedere, ai fini del controllo dell’effettiva dimora, ai dati dei contratti di luce, acqua, gas e rifiuti per verificare i dati dichiarati.

Data la particolarità delle fattispecie che si potrebbero presentare, si consiglia agli associati interessati di verificare come procedere con il proprio commercialista o con il consulente fiscale dell’Associazione.

Il D.L. Aiuti – quater

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 18.11.2022, n. 270, il decreto-legge 18.11.2022, n. 176, recante “Misure urgenti di sostegno nel settore energetico e di finanza pubblica” (cd. decreto “Aiuti-quater”).

Si segnala l’art. 9 (“Modifiche agli incentivi per l’efficientamento energetico”) in tema di superbonus, il quale apporta modifiche alla disciplina contenuta nell’art. 119 del d.l. 19.5.2020, n. 34, come convertito.

a) Con il primo comma, lettera a), n. 1, si riduce dal 110% al 90% l’aliquota di detrazione spettante per gli interventi effettuati nell’anno 2023 dai condomini e dalle persone fisiche di cui al comma 9, lettera a), art. 119, su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate (edifici posseduti da un unico proprietario o in comproprietà di più persone fisiche).

b) Con il comma 1, lettera a), n. 2, si prevede una proroga dal 31.12.2022 al 31.3.2023 della disciplina del superbonus 110% per gli interventi effettuati, sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all’interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall’esterno, dalle persone fisiche al di fuori dell’esercizio di attività di impresa, arti e professioni, a condizione dell’avvenuta realizzazione del 30% dell’intervento complessivo entro il 30.9.2022.

c) Con il comma 1, lettera a), n. 3, si disciplina, per l'anno 2023, il superbonus previsto per gli interventi effettuati sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, dalle persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, ed avviati a partire dall'1.1.2023, stabilendo che in tale circostanza la detrazione spetti nella più limitata misura del 90% delle spese sostenute e, comunque, a condizione che:

- il contribuente sia proprietario dell'edificio o dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente o sia titolare di diritto reale di godimento;
- l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale del contribuente che sostiene le spese;
- in capo all'interessato sussista il requisito reddituale basato su un parametro denominato "reddito di riferimento" (determinato sulla base di uno specifico calcolo), determinato con specifici criteri previsti dal nuovo comma 8-bis.1 dell'art. 119, che non deve superare l'importo di 15.000 euro.

Si introduce pertanto uno specifico requisito riguardante la titolarità del diritto di proprietà o di diritto reale di godimento, applicabile soltanto agli interventi su edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti, avviati a partire dall'1.1.2023. Resta fermo che in relazione agli interventi avviati su unità immobiliari dalle persone fisiche, per i quali è richiesta la realizzazione del 30% dell'intervento complessivo entro il 30.9.2022, e per i quali si dispone la proroga dell'agevolazione al 31.3.2023, non si applica tale specifico requisito in materia di ambito soggettivo, per cui detti interventi continuano ad essere agevolabili anche se realizzati da persone fisiche che non risultano proprietari o titolari di diritto reale di godimento (a titolo esemplificativo, familiari conviventi).

d) Il comma 2 dell'articolo in commento introduce un regime transitorio per gli interventi per i quali, alla data del 25.11.2022, risulti effettuata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), e, in caso di interventi su edifici condominiali, all'ulteriore condizione che la delibera assembleare che abbia approvato l'esecuzione dei lavori risulti adottata in data antecedente alla predetta data del 25.11.2022, ovvero per quelli comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, alla medesima data risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo. Per tali casi continua ad applicarsi anche nel 2023 il superbonus al 110%.

e) Il comma 4 prevede che, in deroga a quanto stabilito dal terzo periodo del terzo comma dell'art. 121, d.l. n. 34/2020, i crediti d'imposta derivanti dagli interventi ammessi al superbonus e relativi alle comunicazioni di cessione o di sconto in fattura inviate all'Agenzia delle entrate entro il 31.10.2022 possano essere fruiti in 10 rate annuali di pari importo in luogo dell'originaria rateizzazione prevista per i predetti crediti, previo invio di una comunicazione all'Agenzia delle

entrate da parte del fornitore o del cessionario, da effettuarsi in via telematica. In ogni caso la quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere usufruita negli anni successivi né può essere richiesta a rimborso. È prevista l'emanazione di un provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate con il quale verranno definite le modalità attuative della disposizione in commento.

NOTIZIE DI SEGRETERIA:

Formulari contrattuali: ricordiamo a tutti i Soci che la nostra Associazione aggiorna costantemente i formulari dei vari modelli contrattuali che sono a disposizione dei Soci, a richiesta vengono forniti gratuitamente cartacei o in formato PDF.

Attestato certificazione energetica: ricordiamo che dal 1° luglio 2009 l'APE è obbligatorio in caso di compravendita di immobili e dal 1° luglio 2010 in caso di locazione (anche in caso di proroga). L'APE ha validità di dieci anni. E' quindi opportuno prestare attenzione al fatto che tali certificati non siano scaduti o in scadenza. I Soci potranno richiedere in Segreteria i nominativi dei professionisti-accertatori convenzionati.

Quota associativa anno 2023: la quota associativa per il 2023 rimarrà invariata e dovrà essere versata **entro il 31/01/2023** con l'allegato bollettino postale o tramite bonifico bancario al **Crédit Agricole IBAN IT32G0623010996000046769448** (**Attenzione Banca ed IBAN nuovi**)

- per chi possiede una singola abitativa € 85,00=;
- per chi possiede due o più unità abitative od immobili commerciali o è iscritto all'Associazione come Condominio o come professionista: €. 105,00=.

Chiusura ufficio festività natalizie: la segreteria resterà chiusa dal 23 dicembre all'8 gennaio compresi con apertura degli uffici nei giorni del 27, 28 e 29 dicembre dalle ore 9 alle ore 16,30 orario continuato .

<u>ISTAT</u>	100%	75%
Agosto 2022	8,1%	6,075%
Settembre 2022	8,6%	6,450%
Ottobre 2022	11,5%	8,625%

Como, 06 dicembre 2022

e-mail: info@confediliziacom.it - www.confediliziacom.it