



BARACCO FORNASIERO

Circolare n. 5 del 2024

A tutti i clienti

## Circolare mensile GIUGNO 2024

1. **Plusvalenze per cessioni di fabbricati** – chiarimenti
2. **Applicazione degli ISA per il periodo di imposta 2023** – chiarimenti
3. **Comunicazione per l'utilizzo dei crediti d'imposta investimenti 4.0 e ricerca e sviluppo** – ulteriori indicazioni
4. **Superbonus - Sconto "integrale" in fattura** - Sostenimento della spesa - Data di emissione della fattura e data di effettuazione dell'operazione
5. **Superbonus - Momento di sostenimento delle spese con bonifico bancario** - Data dell'ordine di pagamento
6. **Agevolazioni prima casa under 36** - Proroga – Chiarimenti

BARACCO FORNASIERO SRL



<b>1</b>	<b>PLUSVALENZE PER CESSIONI DI FABBRICATI OGGETTO DI SUPERBONUS - CHIARIMENTI</b>
	<p>Con la circ. 13.6.2024 n. 13, l'Agenzia delle Entrate ha fornito alcuni chiarimenti in merito alla disciplina delle plusvalenze imponibili di cui alla lett. b-bis) dell'art. 67 co. 1 del TUIR (introdotta dall'art. 1 co. 64 della L. 213/2023), relative alle cessioni a titolo oneroso, effettuate dall'1.1.2024, di immobili oggetto di interventi agevolati con il superbonus ex art. 119 del DL 34/2020.</p> <p><b>Interventi superbonus conclusi da non più di 10 anni</b></p> <p>Quando poste in essere al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, tali cessioni generano plusvalenze imponibili come redditi diversi solo se gli interventi agevolati con superbonus sull'immobile ceduto siano conclusi da non più di 10 anni all'atto della cessione.</p> <p>In ogni caso, non sono imponibili le plusvalenze derivanti dalla cessione di immobili:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• acquisiti per successione;</li><li>• adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei 10 anni antecedenti alla cessione (o, qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione sia decorso un periodo inferiore a 10 anni, per la maggior parte di tale periodo).</li></ul>
<b>1.1</b>	<p><b>PRESUPPOSTO IMPONIBILE</b></p> <p>Nella circ. 13/2024 viene confermato che il presupposto dell'imponibilità della plusvalenza può riscontrarsi in capo al cedente anche se il soggetto che ha beneficiato del superbonus non è lo stesso cedente, ma uno degli "altri aventi diritto" all'agevolazione (es. conduttore, familiare convivente).</p> <p>Inoltre, l'Amministrazione finanziaria conferma che la disciplina della plusvalenza da immobile oggetto di interventi superbonus trova applicazione:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• solo per la prima cessione dell'immobile interessato da interventi ammessi al superbonus, e non anche per le eventuali successive cessioni dell'immobile (fatte salve le ipotesi di interposizione ex art. 37 del DPR 600/73);</li><li>• sia se il superbonus è stato fruito direttamente in dichiarazione, sia se si è optato per cessione/sconto ex art. 121 del DL 34/2020;</li><li>• sia per gli interventi superbonus effettuati dall'1.1.2024, sia per gli interventi superbonus effettuati <i>ante</i> 1.1.2024 (dunque, a prescindere dalla misura del superbonus, che può essere del 110%, 90%, 70% o 65%);</li><li>• a prescindere dalla durata del possesso delle unità oggetto degli interventi.</li></ul>
<b>1.2</b>	<p><b>SUFFICIENZA DEI SOLI INTERVENTI "TRAINANTI" SULLE PARTI COMUNI</b></p> <p>La circ. 13/2024 chiarisce inoltre che, ai fini del riscontro dei presupposti per l'imposizione della plusvalenza ex art. 67 co. 1 lett. b-bis) del TUIR, è irrilevante la tipologia di interventi ("trainati" o "trainanti") effettuati in relazione all'immobile oggetto di cessione.</p> <p>Pertanto, si genera una plusvalenza imponibile (in presenza degli ulteriori requisiti prescritti) anche se:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• sono stati effettuati soltanto interventi superbonus "trainanti" sulle parti comuni dell'edificio condominiale nel quale l'unità immobiliare oggetto di cessione è situata;</li><li>• non è stato effettuato alcun intervento superbonus "trainato" sulla singola unità immobiliare.</li></ul>
<b>1.3</b>	<p><b>CALCOLO DEL TERMINE DECENNALE DALLA CONCLUSIONE DEI LAVORI</b></p> <p>In relazione al calcolo del termine di 10 anni, l'Amministrazione finanziaria precisa che occorre considerare la data di conclusione degli interventi ammessi al superbonus, da identificarsi, in linea di principio, con la data di conclusione dei lavori, comprovata:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• dalle abilitazioni amministrative;</li><li>• o dalle comunicazioni richieste dalla normativa urbanistica e dai regolamenti edilizi vigenti.</li></ul> <p><b>Cessioni precedenti alla conclusione dei lavori superbonus</b></p> <p>Il documento di prassi parrebbe dunque implicitamente confermare che non rientrano nel perimetro applicativo della citata lett. b-bis) dell'art. 67 co. 1 del TUIR le cessioni di unità immobiliari avvenute prima della conclusione dei lavori per i quali si beneficia del superbonus.</p>



1.4	<p><b>DETERMINAZIONE DELLA PLUSVALENZA IMPONIBILE</b></p> <p>La circ. 13/2024 fornisce inoltre alcuni chiarimenti in merito alla disciplina della determinazione delle plusvalenze derivanti dalla cessione di immobili oggetto di interventi agevolati con il superbonus, di cui all'art. 68 co. 1 del TUIR (anch'esso modificato dall'art. 1 co. 64 della L. 213/2023).</p> <p><b>Esclusione dei costi per gli interventi superbonus 110% fruiti con sconto</b></p> <p>L'art. 68 co. 1 del TUIR dispone che, nella determinazione della plusvalenza, le spese relative agli interventi superbonus effettuati sull'unità immobiliare ceduta non vanno tenute in considerazione (come costi inerenti all'immobile ceduto):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• integralmente, se detti interventi sono conclusi da non più di 5 anni all'atto della cessione;</li><li>• per il solo 50%, se gli interventi sono conclusi da più di 5 ma meno di 10 anni all'atto della cessione.</li></ul> <p>Tale divieto di tenere conto (integralmente o per il 50%) delle spese riguarda tuttavia solo gli interventi superbonus al contempo:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• agevolati con aliquota al 110%;</li><li>• oggetto di opzione di cessione/sconto ex art. 121 del DL 34/2020.</li></ul> <p><b>Costi per interventi "edilizi" rilevanti</b></p> <p>Alla luce di tali premesse, la circ. 13/2024 rileva dunque che, ai fini della determinazione della plusvalenza, possono invece essere considerate tra i costi inerenti all'immobile ceduto le spese per gli interventi agevolati con:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• superbonus con aliquote diverse da quella del 110%;</li><li>• superbonus al 110% fruito in dichiarazione dei redditi;</li><li>• altri <i>bonus</i> "edilizi" (ad esempio, il "<i>bonus casa</i>" di cui all'art. 16-bis del TUIR, il <i>sismabonus</i> ex art. 16 co. 1-bis ss. del DL 63/2013, ecc.).</li></ul> <p>Qualora per interventi sullo stesso immobile si sia fruito del superbonus in parte nella misura del 110% e in parte nella misura del 90%, 70% o 65%, l'irrilevanza (integrale o del 50%) riguarda solo le spese per le quali si è beneficiato del superbonus nella misura del 110% mediante opzione ex art. 121 del DL 34/2020.</p>
2	<p><b>APPLICAZIONE DEGLI ISA PER IL PERIODO D'IMPOSTA 2023 – CHIARIMENTI</b></p>
	<p>Con la circ. 25.6.2024 n. 15, l'Agenzia delle Entrate ha fornito alcuni chiarimenti in relazione all'applicazione degli ISA per il periodo d'imposta 2023 (modelli REDDITI 2024), confermando il quadro applicativo complessivo rispetto agli scorsi anni.</p>
2.1	<p><b>REGOLARIZZAZIONE DEL MAGAZZINO</b></p> <p>Nel quadro F dei modelli ISA 2024 è stato inserito il campo 2 al rigo F08, che consente di segnalare se è stato effettuato l'adeguamento delle esistenze iniziali di magazzino previsto dalla L. 213/2023. Barrando tale casella vengono disattivati gli indicatori di anomalia collegati al magazzino che, in assenza di correttivi, avrebbero influito negativamente sul punteggio ISA finale.</p>
2.2	<p><b>ATTIVITÀ DI AGRITURISMO AVVIATA IN CORSO D'ANNO</b></p> <p>Sono state precisate le condizioni in presenza delle quali l'inizio nel corso del periodo d'imposta dell'attività di agriturismo può costituire causa di esclusione dagli ISA.</p> <p>Se l'attività agricola genera reddito agrario (art. 32 del TUIR), l'attività di agriturismo, nell'anno in cui questa inizia, è esclusa dagli ISA perché tale anno configura quello di inizio dell'attività che produce reddito d'impresa.</p> <p>Se, invece, l'attività agricola determina reddito d'impresa:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• è esclusa l'applicazione degli ISA se il reddito d'impresa dell'attività agricola (prevalente) è determinato catastalmente;</li><li>• gli ISA sono applicati se il reddito d'impresa dell'attività agricola è determinato analiticamente (in questo caso, l'attività di agriturismo va ad aggiungersi in modo complementare all'attività d'impresa prevalente già esercitata).</li></ul>



<b>3</b>	<b>COMUNICAZIONE PER L'UTILIZZO DEI CREDITI D'IMPOSTA INVESTIMENTI 4.0 E RICERCA E SVILUPPO - ULTERIORI INDICAZIONI</b>
	<p>Con riferimento alle comunicazioni necessarie per l'utilizzo dei crediti d'imposta 4.0 e ricerca e sviluppo alla luce dell'art. 6 del DL 39/2024 e del DM 24.4.2024, sul sito del GSE sono state rese disponibili alcune FAQ, aggiornate al 17.6.2024, relative alla compilazione e all'invio dei modelli.</p> <p>Inoltre l'Agenzia delle Entrate, con una FAQ del 19.6.2024, ha fornito chiarimenti in merito alle ricevute di versamento a seguito della presentazione dei modelli F24.</p>
<b>3.1</b>	<b>VALIDITÀ DELLE COMUNICAZIONE GIÀ INVIATE TRAMITE PEC</b>
	<p>Considerato che dal 18.5.2024 è possibile inviare le comunicazione esclusivamente mediante il portale GSE, è stato precisato che i moduli già inviati via PEC, come da procedura valida fino alla mezzanotte del 17.5.2024, non devono essere trasmessi nuovamente tramite il portale.</p> <p>Per avere conferma dell'avvenuta ricezione della PEC da parte del GSE, occorre verificare se è disponibile sulla propria casella di posta la "ricevuta di avvenuta consegna".</p>
<b>3.2</b>	<b>SOSPENSIONE DELLE RICEVUTE DI VERSAMENTO RELATIVE AI MODELLI F24</b>
	<p>L'Agenzia delle Entrate ha affermato che, tenuto conto dei tempi tecnici di elaborazione delle comunicazioni da parte del GSE e del successivo invio all'Agenzia, per evitare di scartare i modelli F24 per assenza di comunicazioni già inviate dall'impresa al GSE ma non ancora trasmesse da quest'ultimo all'Agenzia, dal 17.6.2024 sono state sospese le ricevute dei relativi modelli F24 per 30 giorni.</p> <p>In tale periodo l'Agenzia verifica periodicamente se l'informazione proveniente dal GSE sia stata acquisita e, in caso positivo, sblocca la delega F24 mantenendo salva la data del versamento.</p> <p>In assenza di riscontri positivi nei 30 giorni, invece, la delega F24 sarà scartata.</p>
<b>4</b>	<b>SUPERBONUS - SCONTO "INTEGRALE" IN FATTURA - SOSTENIMENTO DELLA SPESA - DATA DI EMISSIONE DELLA FATTURA E DATA DI EFFETTUAZIONE DELL'OPERAZIONE</b>
	<p>L'Agenzia delle Entrate, con la risposta a interpello 24.6.2024 n. 140, ha confermato l'orientamento già espresso nella precedente risposta a interpello 13.5.2024 n. 103 in ordine allo scarto e alla successiva nuova trasmissione nei termini di una fattura in cui viene indicato lo "sconto integrale" per effetto del superbonus.</p>
<b>4.1</b>	<b>SCARTO E NUOVA EMISSIONE DI FATTURA ELETTRONICA</b>
	<p>Lo scarto della fattura elettronica non pregiudica la tempestiva emissione del documento nel caso in cui venga rimosso l'errore e si proceda a un nuovo invio entro i cinque giorni successivi alla ricezione del messaggio che dà conto del suddetto scarto; restano, invece, escluse le "correzioni ripetute che portino al superamento dei termini" previsti dall'art. 21 del DPR 633/72.</p> <p>Va, quindi, considerata emessa una fattura inviata al Sistema di Interscambio nei termini di cui all'art. 21 del DPR 633/72, "dallo stesso Sdl scartata e nuovamente inviata nei cinque giorni successivi con medesimo numero e data" (si veda anche risposta a interpello Agenzia delle Entrate 13.5.2024 n. 103).</p>
<b>4.2</b>	<b>"SCONTO INTEGRALE" PER INTERVENTI SUPERBONUS</b>
	<p>Nell'ipotesi di sconto "integrale" per interventi superbonus, ai fini dell'individuazione del momento di sostenimento della spesa "è possibile dare rilevanza alla data indicata in fattura, corrispondente all'effettuazione dell'operazione (ossia al pagamento, anche tramite l'equivalente sconto)", purché il file sia stato trasmesso al Sdl nei termini di legge e ricorrano i presupposti richiesti dalla disciplina del superbonus (si veda ancora risposta a interpello Agenzia delle Entrate 13.5.2024 n. 103).</p> <p>È, quindi, possibile applicare l'agevolazione con aliquota pari al 110%, nel caso in cui il pagamento mediante "sconto integrale" sia avvenuto il 28.12.2023 – data inserita nel campo "Data" del file XML – e la fattura sia stata comunque trasmessa al Sdl entro i successivi 12 giorni (art. 21 co. 4 del DPR 633/72), in presenza degli ulteriori requisiti formali e sostanziali per beneficiare dell'agevolazione.</p>



<b>5</b>	<b>SUPERBONUS - MOMENTO DI SOSTENIMENTO DELLE SPESE CON BONIFICO BANCARIO - DATA DELL'ORDINE DI PAGAMENTO</b>
	In merito all'individuazione del momento di sostenimento delle spese per interventi agevolati con il superbonus ex art. 119 del DL 34/2020, in applicazione del principio di cassa, la risposta a interpello Agenzia delle Entrate 20.6.2024 n. 137 ha reso alcuni chiarimenti nel caso in cui il pagamento avvenga mediante bonifico bancario.
<b>5.1</b>	<b>PRINCIPIO DI CASSA</b> Il documento di prassi richiama anzitutto che, in applicazione dei principi generali, anche per gli interventi agevolati con il superbonus ex art. 119 del DL 34/2020 il momento di sostenimento delle spese va individuato applicando il principio di cassa, e dunque rileva la data dell'effettivo pagamento, per: <ul style="list-style-type: none"><li>• persone fisiche (compresi gli esercenti arti e professioni);</li><li>• enti non commerciali.</li></ul> Inoltre, per le spese relative agli interventi agevolati sulle parti comuni degli edifici, va fatto riferimento alla data del bonifico effettuato dal condominio (indipendentemente dalla data di versamento della rata condominiale da parte del singolo condomino).
<b>5.2</b>	<b>DATA DELL'ORDINE DI PAGAMENTO</b> La risposta 137/2024 precisa inoltre che, per la concreta applicazione del principio di cassa, in caso di pagamento effettuato con bonifico bancario: <ul style="list-style-type: none"><li>• la spesa deve considerarsi sostenuta nel momento in cui viene dato ordine di pagamento alla banca;</li><li>• non rileva, invece, il momento, diverso e successivo, in cui avviene l'addebito sul conto corrente dell'ordinante.</li></ul>
<b>6</b>	<b>AGEVOLAZIONI PRIMA CASA UNDER 36 - PROROGA - CHIARIMENTI</b>
	Con la circ. 18.6.2024 n. 14, l'Agenzia delle Entrate fornisce indicazioni operative in merito alla proroga dell'agevolazione prima casa <i>under</i> 36, disposta dalla L. 18/2024 in sede di conversione del DL 215/2023 (c.d. "Milleproroghe").
<b>6.1</b>	<b>AGEVOLAZIONI PRIMA CASA UNDER 36</b> Le agevolazioni prima casa "giovani", sono state introdotte dall'art. 64 co. 6 - 11 del DL 73/2021 e riguardano i soggetti di età inferiore a 36 anni e con ISEE non superiore a 40.000,00 euro annui. Il beneficio configura un potenziamento delle normali agevolazioni sull'acquisto della prima casa (Nota II- <i>bis</i> all'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR 131/86), consentendo di acquistare l'abitazione in: <ul style="list-style-type: none"><li>• esenzione dalle imposte d'atto (imposta di registro, imposta ipotecaria e imposta catastale);</li><li>• esenzione dall'imposta sostitutiva sui mutui erogati per l'acquisto, la costruzione, la ristrutturazione degli immobili agevolati.</li></ul> Per gli atti imponibili a IVA, in presenza delle condizioni l'acquirente matura un credito d'imposta pari all'IVA corrisposta in relazione all'acquisto medesimo.
<b>6.2</b>	<b>ESTENSIONE TEMPORALE DEL BENEFICIO</b> L'agevolazione prima casa <i>under</i> 36 era temporalmente limitata agli atti stipulati tra il 26.5.2021 e il 31.12.2023. L'art. 3 co. 12- <i>terdecies</i> del DL 215/2023 convertito ha però previsto che i vantaggi sopra descritti possano applicarsi anche ai contratti definitivi stipulati entro il 31.12.2024, a condizione che il relativo preliminare sia stato sottoscritto e registrato entro il 31.12.2023. <b>Preliminare registrato entro il 2023</b> La circ. 14/2024 chiarisce che la proroga opera solo se il preliminare è stato stipulato e registrato entro il 31.12.2023: a nulla rileverebbe, ad esempio, un preliminare sottoscritto il 10.12.2023 (anche se stipulato per atto pubblico), ma registrato l'8.1.2024. La circolare precisa invece che l'agevolazione può applicarsi in presenza di un preliminare riguardante anche solo una pertinenza dell'immobile acquistato con l'agevolazione prima casa, ovvero un preliminare per persona da nominare.



**Possesso dei requisiti anagrafici e reddituali per fruire dell'agevolazione**

La circ. 14/2024 chiarisce inoltre che:

- il requisito anagrafico va verificato rispetto al definitivo e, quindi, implica che l'acquirente non abbia compiuto 36 anni nel 2024;
- ai fini del requisito reddituale (ISEE non superiore a 40.000,00 euro annui), l'attestazione può anche essere successiva alla data del rogito stipulato nel 2024, purché risulti in corso di validità nel 2024 e riferita allo stesso nucleo familiare in essere alla stipula dell'atto.

**Trasferimento in sede di esecuzione forzata**

L'Agenzia delle Entrate precisa infine che nessuna proroga è stata prevista per gli acquisti in sede di esecuzione forzata, in presenza di decreto di aggiudicazione emesso nel 2023 (sicché, ad esempio, non potranno applicare il beneficio gli *under 36* che abbiano ottenuto il verbale di aggiudicazione nel 2023 e, poi, il decreto di trasferimento nel 2024).

Fonte: *Eutekne*

