

News tecnica n. 33

2 ottobre 2020

Agenzia delle Entrate: mappe catastali aperte ed accessibili

La cartografia catastale dell'Agenzia delle Entrate può essere consultata senza limiti, anche per realizzare nuovi servizi o applicazioni. L'Agenzia delle entrate ha reso noto che, grazie ad una nuova licenza d'uso, è possibile utilizzare le mappe catastali integrandole con altre informazioni e distribuire i materiali prodotti, anche a scopo commerciale, purché venga sempre citata la fonte.

Si tratta di un ampliamento della licenza, grazie alla quale i dati possono essere impiegati con maggiore facilità in diversi ambiti: fiscalità locale, governo del territorio, urbanistica, valutazione degli immobili, trasferimenti di diritti reali, gestione delle emergenze, tutela e valorizzazione dell'ambiente e dei beni culturali.

Mappe catastali online da consultare e utilizzare

L'Agenzia delle Entrate mette a disposizione due servizi online per la consultazione della cartografia catastale: il servizio standard internazionale Web Map Service (WMS), con il quale è possibile creare mappe dinamiche che integrano la cartografia catastale con qualsiasi altro dato geografico, e il **Geoportale Cartografico Catastale**, che permette di ricercare una qualsiasi particella tramite il suo identificativo.

Questi servizi consentono a cittadini, imprese, professionisti e pubbliche amministrazioni di navigare dinamicamente su 300 mila mappe catastali, nelle quali sono rappresentati oltre 85 milioni di particelle e 18 milioni di fabbricati.

Questi servizi possono inoltre essere utilizzati per scopi commerciali e integrati con altre informazioni nelle proprie applicazioni, purché ne sia citata la fonte. Per venire incontro alle esigenze degli operatori, l'Agenzia delle Entrate ha adottato la licenza d'uso CC-BY 4.0, che consente un più ampio utilizzo rispetto alla licenza precedentemente prevista.

Le informazioni acquisibili tramite WMS e Geoportale vengono aggiornate in tempo reale con gli atti tecnici trasmessi telematicamente dai liberi professionisti: ogni giorno vengono registrati negli archivi catastali circa 1.500 atti geometrici di aggiornamento che movimentano circa 3.000 particelle catastali, i cui dati sono liberamente consultabili attraverso i servizi online, a distanza di poche ore dall'avvenuto aggiornamento.

Per assicurare la trasparenza, i grafici sull'utilizzo dei servizi sono disponibili nella sezione "Dati e statistiche" del Geoportale Cartografico Catastale. L'Agenzia delle entrate stima che, a quasi tre anni dall'avvio, i servizi online di consultazione sono utilizzati da un crescente numero di utenti, sono oggi oltre 10 mila gli utenti giornalieri - cittadini, professionisti o istituzioni pubbliche e private - che effettuano oltre 10 milioni di richieste di mappa. Da *Edilportale*.

Siti e riviste controllate: sito ANCE (solo per la parte studi ed approfondimenti), sito Confindustria, sito ABI, sito Inps, sito Censis, sito Cresme, sito Svimez, sito Ministero dello Sviluppo Economico e delle Finanze, sito Unioncamere, sito Bloomberg, sito Il Sole 24 Ore, Sito Edilizia e Territorio, sito Dipartimento Politiche Europee, sito Economia e Finanza R.it, sito SRM, sito Istat, sito Italia Oggi, sito lavoripubblici.it, sito Edilportale, sito Ministero Ambiente, sito Autorità di Vigilanza, sito Ministero per la Coesione Territoriale, sito Scenari Immobiliari, sito Nomisma, sito Banca d'Italia, sito Agenzia delle Entrate, sito Conferenza stato regioni, sito MIUR, sito Quirinale, sito Invitalia.



Sommario:

- ◆ Agenzia delle Entrate: mappe catastali aperte ed accessibili
- ◆ Niente bonus facciate se c'è dubbia visibilità dalla strada
- ◆ CdS per i ruderi vincolati ristrutturazione senza demolizione
- ◆ Dalla CC regole per gli aiuti economici ai cittadini
- ◆ Per le società immobiliari si allarga la cessione del credito del superbonus
- ◆ Cappotto termico: 110% per due unità

Niente bonus facciate se c'è dubbia visibilità dalla strada

Il rifacimento di un cappotto termico su una villa dotata di cortile che si trova al termine di una strada privata di dubbia visibilità dal suolo pubblico, non può beneficiare del bonus facciate.

Lo ha affermato l'Agenzia delle Entrate con la **Risposta 418 del 29 settembre 2020**, ricordando in primo luogo che, in base all'articolo 1, commi 219-223, della Legge di Bilancio 2020, la detrazione dall'imposta lorda pari al 90% delle spese per la facciata esterna degli edifici esistenti, **non si applica** ai lavori effettuati sulle **facciate interne** dello stabile, **fatte salve quelle visibili dalla strada** o da suolo a uso pubblico.

La **Circolare 2/E del 14 febbraio 2020**, poi, ha fornito i chiarimenti sull'applicazione del beneficio, precisando, in particolare, che gli interventi devono essere realizzati sull'**involucro "esterno visibile** dell'edificio, vale a dire sia sulla **parte anteriore, frontale e principale** dell'edificio, sia sugli **altri lati dello stabile** (intero perimetro esterno)".

Il requisito della visibilità dell'edificio, quindi - sottolinea l'Agenzia - è necessario sia che si tratti delle facciate esterne dell'immobile sia che si tratti di quelle interne.

Nel caso in esame, però, considerato che la villa si trova al termine di una strada privata, circondata da uno spazio interno, quindi in una **posizione di dubbia visibilità** dalla strada o dal suolo pubblico, l'Agenzia ritiene che l'intervento sull'involucro esterno **non rientri tra quelli agevolabili**. Da *Edilportale*.



CdS: per i ruderi vincolati ristrutturazione senza demolizione

Prima applicazione del nuovo concetto di ristrutturazione edilizia (articolo 10 del DL 76/2020, convertito dalla legge 120/2020), per le costruzioni crollate o in rovina che si possono ristrutturare. Il Consiglio di Stato ha impedito infatti che un Comune delle Cinque Terre demolisse un rudere che il proprietario voleva ristrutturare. Prima dell'entrata in vigore del DL 76, si considerava nuova costruzione, soggetta a permessi di costruire (e a pareri della Soprintendenza, se in zona vincolata) ogni intervento volto a ripristinare manufatti crollati, con muri di pochi metri e privi di tetto. Con una serie di norme del 2020, innovando il testo unico dell'edilizia (Dpr 380/2001), il legislatore ha allargato le maglie della ristrutturazione, comprendendovi anche la demolizione e la ricostruzione. Nel contempo, si è consentita la modifica di sagoma, prospetti, sedime, planivolumetria e tipologia, con possibile aggiunta di impianti tecnologici e adeguamento antisismico.

È stato superato anche l'ostacolo rappresentato dai problemi di distanze rispetto ai vicini, ammettendo la ricostruzione corrispondente allo stato iniziale. Si è poi ampliata la possibilità di dimostrare le dimensioni dell'edificio demolito o crollato (articolo 9 bis). Tutte queste novità si spiegano quali ausili agli interventi con i contributi pubblici (bonus fino al 110%), in precedenza appunto ingabbiati nel rispetto di sagome, volumi e distanze preesistenti. L'ordinanza del Consiglio di Stato applica i principi della ristrutturazione comprensiva di ricostruzione, anche nelle zone vincolate, purché vi sia documentazione dello stato preesistente. Il problema è noto al legislatore, che per evitare eccessi, limita le ristrutturazioni attuabili con demolizione e ricostruzione nei centri storici e nelle zone tutelate. Se tuttavia non si vuole demolire, ma solo ricostruire sulla base di testimonianze relative al manufatto, le norme sull'edilizia diventano applicabili anche nelle zone di particolare pregio. Con questa logica, nelle Cinque Terre, nella Costiera Amalfitana (Consiglio di Stato 5350/2020) e nei boschi dell'Alto Adige (Consiglio di Stato 5251/2020) si è discusso della possibilità di riutilizzare strutture dirute e ruderi, facendo leva su un'altra norma specifica (articolo 9-bis del Dpr 380) dove si elencano gli elementi significativi che dimostrano l'entità di una preesistenza.

Tali elementi sono, per gli immobili realizzati in un'epoca in cui non era necessario un titolo abilitativo edilizio (in genere, settembre 1967), le informazioni catastali di primo impianto (inizio '900). Poiché tuttavia le costruzioni oggi semi distrutte in boschi, campagne o coste non sono accatastate, si può oggi ricorrere ad una serie di altri elementi che l'articolo 9 bis definisce «probanti», quali «le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti di archivio o altro atto pubblico o privato di cui sia dimostrata la provenienza». Sulla base di questi elementi, tutti gli edifici sconosciuti al Catasto ma significativi sotto l'aspetto estetico (oggetto di fotografie, paesaggi, quadri e forse anche poesie) riacquistano l'originaria consistenza, che permette loro di essere ricostruiti. Da *NT+*.



Dalla Corte dei Conti regole per aiuti economici ai cittadini

La Corte dei Conti del Veneto con delibera n.119/2020, in risposta al quesito di un'amministrazione comunale circa la possibilità di deliberare l'erogazione di un contributo a fondo perduto ad una società partecipata, prima di addentrarsi nello specifico, si sofferma sul tema generale della concessione di sovvenzioni, contributi, sussidi ed ausili finanziari e attribuzione di vantaggi economici. La questione, alla luce delle mutate esigenze delle comunità in conseguenza dell'emergenza sanitaria, è di particolare attualità. In situazioni come quella in atto è possibile dare una risposta adeguata alle necessità della comunità amministrata, anche attraverso una più incisiva attuazione del principio di sussidiarietà, in particolare quello c.d. "orizzontale" ex articolo 118 della Costituzione, che valorizza l'autonoma iniziativa dei cittadini, singoli o associati, per lo svolgimento di attività di interesse generale sostenute appunto da sovvenzioni, contributi, sussidi ed ausili finanziari pubblici.

Preliminarmente, evidenzia la Corte, secondo il principio generale di cui all'articolo 12 ("Provvedimenti attributivi di vantaggi economici") della legge 241/1990 la concessione di sovvenzioni, contributi, sussidi ed ausili finanziari e l'attribuzione di vantaggi economici di qualunque genere a persone ed enti pubblici e privati sono subordinate da parte delle amministrazioni procedenti, nelle forme previste dai rispettivi ordinamenti, alla predeterminazione dei criteri e delle modalità cui le amministrazioni stesse debbono attenersi».

Secondo la giurisprudenza, tali cautele normative sono preordinate "ad evitare ingiustificati privilegi o discriminazioni e per garantire la trasparenza dell'azione amministrativa e la parità di trattamento" (Consiglio di Stato, sezione V, sentenza 2914 del 14 giugno 2017). Secondo la dottrina, il termine "criteri" si riferisce alla fissazione di parametri soggettivi ed oggettivi per la concessione del beneficio, mentre il termine "modalità" si riferisce all'accertamento dell'utilizzo di tali parametri nel caso concreto, e si devono riferire sia l'an e sia il quantum da concedere (Cons. Stato, sentenza n. 1552 del 23 maggio 2015).

Appare quindi doveroso che, a fronte di un contributo pubblico, sia presente un piano finanziario, in cui siano indicate analiticamente le spese dell'iniziativa, e che anche nelle ipotesi di un contributo di natura forfettaria, deve essere agevole e possibile l'accertamento dei presupposti per determinarlo (Corte dei conti, Sezione Giurisdizionale d'Appello per la Regione Siciliana, sentenza n. 54/A/2016).

L'attribuzione di benefici pubblici deve risultare conforme al principio di congruità della spesa da sostenere rispetto al concreto interesse pubblico da perseguire, giacché la facoltà degli enti territoriali di attribuire benefici patrimoniali a soggetti privati, in ragione dell'interesse pubblico indirettamente perseguito, è subordinata al rispetto delle elementari regole di buona amministrazione e di ragionevolezza dell'agire da parte dei pubblici poteri (Sezione giurisdizionale Lombardia, sentenza 15 marzo 2011, n. 145; Sezione controllo Lombardia, deliberazioni n. 121/2015). Ogni esborso di denaro pubblico deve essere sostenuto da una solida giustificazione e da un'adeguata rendicontazione con idonea documentazione giustificativa a supporto, dell'iniziativa svolta relativamente alle spese sostenute e agli obiettivi conseguiti, che devono essere riconducibili ai fini che l'ente intende perseguire (Corte dei Conti Trentino Alto Adige Deliberazione n. 2/2020/PAR). Non si ritiene, invece, che possano essere sovvenzionati maggiori spese rispetto a quelle documentate (Corte dei Conti Lombardia, deliberazione n. 146/2019).

Sul piano gestionale, la violazione delle regole sopra enunciate è ritenuto indice di una scorretta gestione delle risorse finanziarie di un ente locale (Corte dei Conti, sezione controllo Lombardia 19 gennaio 2017, n. 4/2017/PRSE). La ricerca di risposte alle contingenti e mutevoli necessità delle comunità amministrata, in situazioni di emergenza, mediante l'attuazione del principio di sussidiarietà orizzontale, può essere in molti casi la risposta più rapida, efficace ed economica di un'amministrazione pubblica, ma è necessario porre attenzione alle regole procedurali al fine di garantire il rispetto di quel principio di trasparenza ed imparzialità che deve sempre caratterizzare l'agire pubblico, procedendo se del caso anche alla modifica, nei propri regolamenti, dei criteri e delle modalità richiesti dall'art. 12 della L. 241/90, per adeguarli alle mutate necessità della comunità amministrata. Da NT+



Per le società immobiliari si allarga la cessione del credito del superbonus

Il cambio di rotta dell'agenzia delle Entrate sulla possibilità per le imprese immobiliari di fruire dell'ecobonus e del sismabonus anche sugli immobili merce e su quelli concessi in locazione (risoluzione n. 34/E/2020) apre nuovi scenari, non solo a livello di contenzioso e di possibilità di recupero degli oneri non dedotti in passato (si veda Il Sole 24 Ore del 14 settembre scorso). L'incrocio tra questi benefici e la possibilità, per le spese sostenute nel 2020 e nel 2021, di cedere il credito o di ottenere lo sconto in fattura (in base all'articolo 121 del decreto Rilancio) sollevano un interesse addirittura maggiore del superbonus al 110%, che per questi soggetti è stato confinato alle sole quote condominiali di edifici con prevalenza di superficie residenziale. Tuttavia, l'inquadramento contabile e fiscale di queste operazioni di smobilizzo dell'agevolazione fiscale risulta ancora scarsamente esplorato.

L'esempio

Pensiamo ad una società che acquista un immobile, su cui esegue lavori di risparmio energetico meritevoli del 65% di detrazione per poi rivenderlo, cedendo il credito fiscale alla banca. I costi sostenuti per i lavori vanno ovviamente contabilizzati a conto economico ad incremento dell'acquisto, per incrociare, tramite il gioco delle rimanenze, il ricavo di vendita. Ma come "gira" il beneficio fiscale? Le tesi sino ad oggi prevalenti, inquadrando il bonus alternativamente come un risparmio d'imposta o un contributo in conto impianti, nel caso specifico non funzionano. Non vi è alcun risparmio d'imposta (perché il credito viene monetizzato) e, d'altra parte, non vi è alcuna immobilizzazione, in relazione alla quale riconoscere un contributo. Pure l'ipotesi della generica «sopravvenienza attiva» sembra poco soddisfacente, anche perché non è mai stato sciolto il nodo dell'assoggettamento ad Irap.

Si potrebbe, forse, valorizzare il paragrafo 14 del principio Oic n. 13, in base al quale i contributi in conto esercizio ricevuti per l'acquisto di beni inclusi nelle rimanenze sono rilevati nella voce A5 (altri ricavi e proventi) di conto economico, mentre i costi sostenuti sono rilevati al lordo di tali contributi. Alla chiusura dell'esercizio, la variazione delle rimanenze è rilevata al netto dei contributi ricevuti. Appliciamo questa regola ipotizzando un immobile acquistato per 200mila euro, in cui vengono sostenute spese per 100mila euro (detrazione spettante 65mila euro), rivenduto l'anno successivo a 350mila euro. Al termine del primo anno avremmo: costi a conto economico per 300.000 euro (dare); contributi in conto esercizio per 65.000 euro (avere); rimanenze finali per 235.000 euro (avere). Il margine della vendita (115mila euro) emerge interamente nell'anno successivo, quello in cui, in effetti, si realizza. Per contestare questa conclusione occorrerebbe considerare l'agevolazione fiscale come una sorta di liberalità, completamente estranea all'intervento immobiliare, osservazione che pare opinabile.

L'imponibilità

Fiscalmente, questo "contributo" è imponibile? Poiché la detrazione sarebbe sicuramente irrilevante, sembra innaturale ritenere che il contributo, che da tale detrazione deriva finendo per sostituirla, debba essere tassato, procedendo quindi con una variazione in diminuzione nell'anno della vendita, anche se questa conclusione potrebbe non rispecchiare il pensiero dell'agenzia. A livello contabile, il credito verso l'erario che emerge contabilizzando il contributo viene girocontato a credito verso l'istituto cessionario, e poi chiuso dall'incasso finanziario. Oppure viene compensato con il debito verso il fornitore se si opta per lo sconto in fattura.

Il differenziale

È assai probabile che, in questa sede, emerga un differenziale (la banca acquista, ad esempio, per 55mila il credito di 60mila euro nominali). Ci pare che questo importo abbia natura di perdita finanziaria (il par. 94 del principio Oic 12 prevede gli sconti finanziari nell'ambito della voce C.17 del conto economico). La monetizzazione delle poste fiscali dovrebbe generare elementi – tanto positivi quanto negativi – irrilevanti a livello fiscale (si pensi a cosa accade nel consolidato) ma, considerato che l'agenzia sembra ferma nell'individuare una sopravvenienza attiva su chi lucra lo sconto, per chi lo subisce dovrebbe trattarsi di un onere, indeducibile ai fini Irap ma deducibile ai fini delle imposte dirette, in presenza di Rol capiente per i soggetti a cui si applica l'articolo 96 Tuir. Su tutti questi aspetti, per troppo tempo trascurati, è probabile che, a breve, comincino a fioccare gli interpelli. Da NT+.



Cappotto termico

110% per due unità

La detrazione maggiorata del 110% si rende applicabile agli interventi eseguiti da persone fisiche al di fuori dell'esercizio delle attività d'impresa o di arti e professioni. La stessa tipologia di contribuente può beneficiare delle detrazioni per gli interventi trainanti (cappotto e sostituzione impianti di climatizzazione) su un numero massimo di due unità, con caratteristiche non di lusso, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi su parti comuni, a prescindere dal numero di unità che concorrono alla ripartizione. Lo si evince dalla lettura della lettera b), del comma 9, dell'art. 119 del dl 34/2020, convertito nella legge 77/2020, e del successivo comma 10, nonché della circolare delle Entrate 24/2020) e da alcune risposte a interpello (n. 329/2020). La prima indicazione è piuttosto chiara giacché si tratta di interventi di immobili posseduti nella sfera giuridica privata personale quindi, per esempio, il commercialista può fruire del 110% se esegue lavori trainanti e trainati sulla propria abitazione; resta aperta la problematica per gli immobili utilizzati promiscuamente (destinati contestualmente come abitazione e come ufficio), nel silenzio delle disposizioni dell'art. 119 e della stessa circolare 24 dell'Agenzia delle entrate, anche se si ritiene che nella fattispecie appena indicata si possa limitare la fruizione quantomeno alla parte di unità utilizzata come abitazione, con una determinazione parziale del bonus maggiorato. La lettera b) del comma 9, dell'art. 119 richiamato dispone che la detrazione maggiorata si rende applicabile se gli interventi sono eseguiti dalle persone fisiche su unità immobiliari. La conseguenza è che, innanzitutto, nel caso di contribuente (persona fisica) proprietaria di un intero edificio composto da più unità abitative, l'esecuzione di interventi su parti comuni, ancorché riconducibili a quelli richiamati dall'art. 119, non rientrano tra che quelli che fruiscono del superbonus al 110% giacché gli stessi interventi non sono eseguiti su unità immobiliari ma su parti comuni, in assenza, sul piano soggettivo, di un condominio, anche minimo (quello costituito in presenza di unità singole inferiori a otto). La risposta a interpello 329 conferma la detta lettura, stante il fatto che viene esclusa l'applicazione della detrazione maggiorata del 110% con riferimento agli interventi eseguiti su un edificio, composto di cinque unità immobiliari, interamente posseduto da due coniugi e dai propri figli minori.

In estrema sintesi, le persone fisiche possono beneficiare della detrazione maggiorata del 110% per gli interventi, sia trainanti sia trainati, eseguiti su edifici unifamiliari e su singole unità immobiliari funzionalmente indipendenti e dotate di accesso esterno autonomo (quindi dotati di una propria autonomia, con propri contatori e con accessi diretti sulle strade e non su ingressi comuni), nonché trainati, se eseguiti su singole unità immobiliari collocate in edifici composti da più unità immobiliari purché in presenza di esecuzione congiunta con interventi trainanti sulle parti comuni dell'edificio, in presenza di condominio (per esempio, la sostituzione di un cappotto dell'edificio condominiale e sostituzione infissi sulla singola unità). Stante il fatto che la richiamata lettera b), del comma 9 dell'art. 119 non precisa la tipologia dell'immobile ma si esprime con la locuzione «unità immobiliari» è plausibile che gli interventi agevolati al 110% possano essere eseguiti su unità non solo a destinazione residenziale ma anche aventi altre destinazioni; il caso è quello del negozio o dell'ufficio posseduto da un contribuente (persona fisica), al di fuori dell'ambito imprenditoriale e/o professionale. Il successivo comma 10 pone una ulteriore limitazione disponendo che la detrazione maggiorata, posto quanto detto su tipologia e ambito soggettivo, può essere determinata con riferimento a due sole unità, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi eseguiti sulle parti comuni dell'edificio (circ. 24/2020 § 1.2); il punto è assai chiaro, 110% sulle due unità nei limiti e alle condizioni richieste e 110% sulle parti comuni, a prescindere dal numero delle unità interessate e, quindi, possedute o detenute che indirettamente concorrono alla relativa ripartizione. Da *Italia Oggi*.