

## APPLICABILITÀ ANCHE AD IMMOBILI CLASSIFICATI COME 'COLLABENTI' DELLE AGEVOLAZIONI FISCALI PREVISTE PER LA "PRIMA CASA"

Risposta dell'Agenzia delle Entrate n. 357 del 30 agosto 2019

Nel caso in cui un contribuente intenda acquistare un immobile collabente (categoria catastale F/2) e procedere poi alla sua ristrutturazione, entro 18 mesi dall'acquisto, per adibirlo ad abitazione principale, con la Risposta n. 357 del 30 agosto 2019, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che, in tale caso, non è possibile fruire delle agevolazioni "prima casa", poiché l'immobile in questione non può essere equiparato ad un immobile in corso di costruzione, stante l'inidoneità assoluta ed oggettiva all'utilizzo dell'immobile abitativo che si intende acquistare. Secondo l'Agenzia delle entrate, infatti, il legislatore intende agevolare non già progetti futuri, bensì l'attuale e concreta utilizzazione dell'immobile acquistato come propria abitazione.

## REGIME FISCALE DELLE ATTIVITÀ DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO POSTA IN ESSERE DA PARTE DI PRIVATO AL DI FUORI DELL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ D'IMPRESA TRAMITE IL PORTALE ONLINE "AIRBNB"

Risposta dell'Agenzia delle Entrate n. 373 del 10 settembre 2019

Nel caso di attività di locazione di immobile ad uso abitativo al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che è possibile optare per l'imposta sostitutiva nella forma della cedolare secca, ai sensi dell'art. 4 del D. L. 24 aprile 2017, n. 50, avente ad oggetto il regime fiscale delle "locazioni brevi".

## INAPPLICABILITÀ DELLE AGEVOLAZIONI PRIMA CASA IN CASO DI POSSIDENZA DI ALTRO IMMOBILE SITUATO NELLO STESSO COMUNE CONCESSO IN LOCAZIONE

Risposta dell'Agenzia delle Entrate n. 378 del 10 settembre 2019

Con la risposta n. 378 del 10 settembre 2019, esaminando il caso di un soggetto che ha venduto l'abitazione di sua proprietà, acquistata con le agevolazioni "prima casa", il quale è proprietario, al contempo, di altro immobile nello stesso Comune, acquistato senza fruire delle agevolazioni fiscali, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che, in tale ipotesi, non è possibile acquistare una nuova abitazione, sempre nel medesimo Comune, usufruendo l'agevolazione in "prima casa".



## DETRAZIONE DELLE SPESE PER INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

### Risposta dell'Agazia delle Entrate n. 382 del 16 settembre 2019

Con la Risposta n. 383 del 16 settembre 2019, l'Agazia delle entrate ha chiarito che gli interventi di sostituzione dei serramenti esterni, con altri di diversa tipologia, possono rientrare tra gli interventi di manutenzione straordinaria ammessi alla detrazione, ai sensi dell'articolo 16-bis, comma 1, lettera b), del TUIR.

Nel caso, invece, di interventi di rifacimento, riparazione e tinteggiatura esterna con opere correlate, l'Agazia delle Entrate fa presente che, se tali interventi sono necessari per completare l'intervento edilizio nel suo insieme e sono, dunque, direttamente correlati alla sostituzione dei serramenti esterni, le relative spese sono ammesse alla detrazione e concorrono, al pari di quelle sostenute per la sostituzione degli infissi, alla verifica del limite massimo ammesso alla detrazione stessa.

Ciò in quanto, gli interventi che autonomamente sarebbero considerati di manutenzione ordinaria sono "assorbiti" nella categoria superiore se necessari per completare l'intervento edilizio nel suo insieme.

## NOTA DI VARIAZIONE – ACCORDO TRANSATTIVO

### Risposta dell'Agazia delle Entrate n. 387 del 20 settembre 2019

Con la Risposta n. 387 del 20 settembre 2019, l'Agazia delle Entrate esamina il caso di due soggetti ( fornitore e venditore ) i quali, al fine di estinguere un procedimento giudiziale sorto tra le medesime parti, concernente una fornitura di merce affetta da vizi, decidono di concludere un contratto di transazione, in cui viene stabilita la riduzione del prezzo originariamente convenuto per la compravendita e l'emissione, da parte del fornitore, di una nota di credito a parziale storno delle fatture emesse nel corso del 2016 e 2017.

Tanto premesso, con il documento di prassi in esame, l'Agazia chiarisce se detta nota di credito debba essere o meno comprensiva di IVA.

Al riguardo, l'Amministrazione finanziaria precisa che l'accordo transattivo non sembra avere natura novativa, bensì dichiarativa poiché la causa che giustifica la riduzione del prezzo originariamente convenuto trova comunque fondamento nel rapporto originario sussistente tra le parti.

Tanto premesso, nel caso di specie, la riduzione del prezzo convenuto costituisce presupposto per l'emissione della nota di variazione. Detta riduzione è avvenuta non per disposizione del giudice ma per accordo tra le parti.

E' evidente, quindi, che la variazione dell'imponibile discende direttamente dall'accordo transattivo e non anche da una decisione dell'autorità giudiziaria.

Trova, dunque, applicazione il limite temporale di cui al citato comma 3 dell'articolo 26 del DPR n. 633 del 1972, secondo cui, in caso di accordo tra le parti, la variazione non può essere effettuata dopo un anno dal momento di effettuazione delle operazioni originarie (nel caso di specie le fatture sono state emesse tra il 2016 e il 2017).

## DATA DELLA FATTURA PER LE PRESTAZIONI DI SERVIZI

### Risposta dell'Agazia delle n. 389 Entrate del 24 settembre 2019

L'Agazia delle Entrate, con la Risposta n. 389 del 24 settembre 2019, ha fornito alcuni chiarimenti in tema di emissione di fattura elettronica mensile, riepilogativa di tutti i DDT di riconsegna in conto lavoro emessi nel corso dello stesso mese solare nei confronti dello stesso committente.

L'Agazia spiega che, a fronte di più cessioni effettuate in un mese, accompagnate dai relativi DDT (datati, ad esempio, 10, 20 e 28 del mese), nel campo "data documento", a seconda dei casi, può essere indicato un giorno qualsiasi tra il 28 del medesimo mese ed il 15 del mese successivo, qualora la data di predisposizione sia contestuale a quella di invio allo Sdl ("data emissione"); oppure, la data di almeno una delle operazioni e, come chiarito nella circolare n. 14/E del 17 giugno 2019, preferibilmente la data dell'ultima operazione. È, comunque, possibile indicare convenzionalmente la data di fine mese, rappresentativa del momento di esigibilità dell'imposta, fermo restando che la fattura potrà essere inviata allo Sdl entro il 15 del mese successivo.