

Norme & Tributi

Fisco

Popolari, il nuovo 110% passa da prestiti e contributi

Edilizia

Pronto il decreto che finanzia un piano per la riqualificazione

Stop alle detrazioni: viene usato un meccanismo monitorabile in tempo reale

Giuseppe Latour

Quasi 1,4 miliardi di euro, da utilizzare per l'efficiamento energetico degli immobili. A differenza del recente passato, però, i fondi pubblici non passeranno più dalle detrazioni fiscali, ma da un sistema di contributi diretti e prestiti garantiti, con le Esco (le Energy service company, specializzate proprio in efficientamento energetico) a fare da collettore di queste risorse. Sono gli elementi chiave del decreto, firmato dal ministro per gli Affari europei di concerto con l'Economia, che ormai è sostanzialmente definito e che darà attuazione alla legge di Bilancio 2025, utilizzando risorse del Pnrr per avviare un piano di contrasto alla povertà energetica, dedicato alle case popolari.

Il decreto ammette a finanziamento solo progetti di investimento realizzati tramite Esco: dovranno riguardare edifici di edilizia residenziale a totale proprietà pubblica. Alla Esco sarà riservato un doppio livello di sostegno. In primo luogo una sovvenzione in misura

pari al 65% del costo dei interventi previsti dal progetto ed erogata dal Gse, il soggetto attuatore; per il restante 35% potrà essere attivato un prestito, facendo ricorso a una dotazione assegnata a Cdp.

Le risorse verranno richieste tramite una piattaforma informatica. In questo modo, sarà possibile monitorare in tempo reale l'andamento delle spese, risolvendo uno dei principali problemi che avevano caratterizzato il superbonus: l'impossibilità di controllare la crescita delle risorse impiegate, con il rischio di perdere di vista la sua reale entità. Accanto a questo, poi, il 110% aveva portato agli ex Iacp una serie di difficoltà nella gestione fiscale dei crediti di imposta che non si riproporranno con il nuovo sistema.

Per le sovvenzioni saranno disponibili 1.331 milioni di euro, mentre per i prestiti 50 milioni di euro. Il totale, quindi, fa poco meno di 1,4 miliardi. Peraltro, sui prestiti, in alternativa alla dotazione Cdp, sarà possibile chiedere anche la garanzia Sace, per ampliare il pacchetto degli strumenti a disposizione. Tra i lavori agevolati, elencati in un allegato, ci sono: la realizzazione di cappotti termici, la sostituzione di infissi, la sostituzione delle illuminazioni vetuste con sistemi efficienti, la building automation degli impianti termici, l'installazione di impianti solari fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, oltre a tutti i lavori sugli impianti di climatizzazione. Insomma, un perimetro molto simile a quello del vecchio superbonus.

Un ruolo fondamentale lo avranno gli ex istituti autonomi

per le case popolari. Ne parla Marco Buttieri, presidente di Federcasa, l'associazione nazionale che li rappresenta: «Le aziende casa stanno aspettando con grande impazienza questo decreto, e finalmente chiarisce come e quando potremo candidarci e avere i soldi pronti e in corso di definizione, avvenuta la scadenza inderogabile di giugno 2026 ma siamo certi che i nostri tecnici saranno in grado di affrontare questa sfida nel migliore dei modi, soprattutto per riuscire a destinare queste risorse per realizzare progetti in favore delle famiglie con maggiori necessità». Entro il termine di giugno 2026, che sancisce la fine del Pnrr, andranno impegnate le risorse. Una convenzione, che sarà sottoscritta nelle prossime settimane, spiegherà quali saranno i temi per la chiusura materiale dei cantieri.

Gli ex Iacp manderanno in gara i lotti, dal valore di almeno 10 milioni di euro, per selezionare le Esco. Poi, si passerà alla seconda fase, cioè il riconoscimento delle sovvenzioni da parte del Gse, ed eventualmente i prestiti. Complessivamente, l'operazione mobiliterà circa 2 miliardi di investimenti. Considerando il costo medio per la riqualificazione di un'unità immobiliare, vuol dire che sarà possibile efficientare 40-50 mila immobili in tutta Italia. Per far partire l'operazione, bisognerà aspettare anzitutto la pubblicazione del decreto, attesa a fine aprile. Poi, a maggio arriverà la convenzione e potranno mettersi in moto le gare per selezionare le Esco.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



NT+FISCO
Perde l'agevolazione il terreno agricolo venduto prima dei 5 anni
Per le Entrate (interpello 86) la società agricola che ha ottenuto la tassa-

zione agevolata in sede di acquisto, decade dal beneficio fiscale.
di **Angelo Busani**
La versione integrale dell'articolo su: ntplusfisco.ilsole24ore.com

ANCE A BRUXELLES

«Bene la nuova politica di coesione»

«La riforma della politica di coesione, con il focus sull'emergenza abitativa e sulle politiche di adattamento climatico, rende più facile e realizzabile il Pnrr sulla casa, che Ance chiede insieme a un piano per le città». È quanto ha evidenziato positivamente la presidente Ance, Federica Bran-

caccio, al vicepresidente della Commissione Ue, Raffaele Fitto, nel corso di un incontro che si è tenuto a Bruxelles, a margine della plenaria del Comitato europeo delle regioni e a due giorni dalla presentazione della revisione della politica di coesione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Diritto di superficie, aliquota ridotta per la costituzione

Risoluzione Entrate

Il Fisco si adegua alla Corte di cassazione: imposta di registro al 9% non più al 15%

Angelo Busani

La costituzione del diritto di superficie su un terreno agricolo, al fine di costruire un impianto fotovoltaico, è soggetta all'imposta di registro con l'aliquota del 9 per cento e non con l'aliquota del 15 per cento: lo riconosce l'agenzia delle Entrate nella risoluzione n. 23/E di ieri, con la quale viene dunque cancellato il precedente orientamento dell'amministrazione finanziaria, contenuto nella circolare 36/E/2013 ove si affermava che agli atti traslativi o costitutivi del diritto di superficie doveva appli-

carsi l'aliquota 8 per cento, fatta tuttavia eccezione per il caso della superficie costituita su area agricola, nel quale avrebbe dovuto applicarsi l'aliquota del 15 per cento.

Il cambiamento di opinione dell'Agenzia è dovuto a due sentenze della Cassazione (n. 3461/2021 e n. 27293/2024) nelle quali si è deciso per l'applicazione dell'aliquota del 9 per cento alla costituzione di diritto di superficie su area agricola. La controversia interpretativa sviluppata su questa fattispecie è così sintetizzabile:

- secondo la precedente opinione dell'Agenzia, avrebbe dovuto essere inquadrata nel terzo periodo dell'articolo 1 della Tariffa Parte Prima allegata al dpr 131/1986 (testo unico dell'imposta di registro), il quale dispone l'aliquota del 15 per cento per «il trasferimento» che «ha per oggetto terreni agricoli» a favore di soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali;

- secondo la Cassazione dovrebbe essere da catalogare invece nel primo periodo dell'articolo 1 della Tariffa predetta Parte Prima allegata al dpr 131/1986, il quale dispone l'aliquota del 9 per cento per gli «atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento».

Il ragionamento su cui si basa quest'ultima tesi è che il diritto di superficie (vale a dire il diritto di fare e mantenere una costruzione sul fondo altrui) è un diritto reale che, quando si origina - così come accade nel caso in cui sia il proprietario del fondo a concederlo - si «costituisce» e non si «trasferisce».

Viceversa, un «trasferimento» si ha quando il superficiario venda il suo diritto di superficie oppure eriga un manufatto in esecuzione del diritto di superficie e poi sottoponga ad alienazione il diritto di proprietà superficaria di questo edificio.

Pertanto, dato che il terzo periodo dell'articolo 1 della Tariffa concerne solo il «trasferimento» di terreni agricoli, mentre il primo periodo concerne ogni «atto costitutivo» di diritti reali immobiliari, alla costituzione del diritto di superficie (a prescindere dalla natura agricola o edificabile dell'area su cui è impresso) si applica l'imposta di registro con l'aliquota del 9 per cento.

Così ragionando, la Cassazione, in sostanza ripropone, con riguardo al diritto di superficie, lo stesso ragionamento svolto da oltre 20 anni (Cassazione 16495/2003) con riguardo alla costituzione del diritto di servitù: anche in questo caso, infatti, trattandosi della «costituzione» di un diritto reale (e non di un «trasferimento») si è al di fuori dell'applicazione del terzo periodo dell'articolo 1 della Tariffa Parte Prima e quindi non rileva la natura (agricola o edificabile) del fondo sul quale la servitù è impressa, in quanto l'aliquota del registro è in ogni caso quella del 9 per cento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il Sole 24 ORE



LA RIVOLUZIONE CROCCANTE

Dalle french fries alle cozze gratinate, dal formaggio in crosta ai biscotti: scopri più di 100 ricette originali per sfruttare al meglio la tua friggitrice ad aria, con piatti saporiti, facili e croccanti! In più, impara a scegliere la friggitrice giusta, a pulirla e a utilizzare i condimenti perfetti, con utili suggerimenti che combinano creatività e gusto.

IN EDICOLA DA MARTEDÌ 15 APRILE CON IL SOLE 24 ORE A € 12,90*

*Oltre al prezzo del quotidiano. Offerta in edicola fino al 15/05/2025.



Ordina la tua copia su Primaedicola.it e ritiralà, senza costi aggiuntivi né pagamento anticipato, in edicola.

Per maggiori informazioni chiama il Servizio Clienti del Sole 24 Ore **02 30300600**

In vendita su [Shopping24](https://Shopping24.offerte.ilsole24ore.com/friggitriceadaria) offerte.ilsole24ore.com/friggitriceadaria

Per trovare l'edicola più vicina vai su s24ore.it/24orepoint

Diventa Opinion Reader

Il Sole 24 Ore compie 160 anni

Vai su ilsole24ore.com/opinionreader e inviaci il tuo ricordo in 160 caratteri. Potresti diventare il nostro Opinion Reader.

