

Confedilizia audita in Senato sulla legge di delegazione e la relazione programmatica

# Focus su case green e fitti brevi

## Spaziani Testa: auspicio un ripensamento da parte dell'Ue

La Confedilizia è stata ascoltata in audizione dalla Commissione politica per l'Unione europea del Senato in merito alla legge di delegazione europea 2024 e alla relazione programmatica sulla partecipazione dell'Italia all'Unione europea per l'anno 2024. In primo luogo, la Confederazione della proprietà edilizia – rappresentata dal presidente, Giorgio Spaziani Testa – ha espresso l'auspicio che in sede europea si estenda il ripensamento del Green deal, consentendo una nuova valutazione anche della direttiva sull'efficiamento energetico

degli edifici, i cui obiettivi sono in Italia del tutto irrealizzabili, a maggior ragione dopo il drastico taglio delle detrazioni fiscali per interventi edilizi operato con la manovra. Con riferimento a due dei dossier presenti nella relazione programmatica, il n. 63 ("Immobili destinati alle locazioni brevi") e il n. 75 ("Fiscalità indiretta nell'era digitale"), la Confedilizia ha formulato altrettanti ordini di considerazione. Da un lato, è stato rilevato – a proposito della banca dati delle strutture ricettive – come l'obiettivo di garantire "una disciplina omogenea del fenomeno a livello nazionale e non differenziata a livello regionale" si stia scontrando col mantenimento, accanto al nuovo Codice identificativo nazionale (Cin), dei preesistenti Codici identificativi regionali (Cir). Dall'altro, è stato osservato che il previsto regime del "fornitore presunto" a carico delle piattaforme web, che sarebbero tenute – in base a una serie di provvedimenti (ViDA package) in attesa di essere votati dal Parlamento europeo – all'applicazione dell'Iva anche se le operazioni intermedie sottostanti sarebbero esenti, come nel caso degli affitti brevi tra privati, rappresenterebbe un aggravio notevole per questa forma di ospitalità, che sarebbe reso ancora più iniquo dalla mancata applicazione dell'aliquota ridotta prevista per i soggiorni in albergo.

zione e non differenziata a livello regionale" si stia scontrando col mantenimento, accanto al nuovo Codice identificativo nazionale (Cin), dei preesistenti Codici identificativi regionali (Cir). Dall'altro, è stato osservato che il previsto regime del "fornitore presunto" a carico delle piattaforme web, che sarebbero tenute – in base a una serie di provvedimenti (ViDA package) in attesa di essere votati dal Parlamento europeo – all'applicazione dell'Iva anche se le operazioni intermedie sottostanti sarebbero esenti, come nel caso degli affitti brevi tra privati, rappresenterebbe un aggravio notevole per questa forma di ospitalità, che sarebbe reso ancora più iniquo dalla mancata applicazione dell'aliquota ridotta prevista per i soggiorni in albergo.

## Tassazione clausola penale Entrate in controtendenza

Alcuni uffici locali dell'Agenzia delle entrate – pur avendo preso atto della recente giurisprudenza della Cassazione che, al riguardo della tassazione della clausola penale contenuta in un contratto di locazione, ha enunciato il principio di diritto secondo il quale, "ai fini di cui all'art. 21 d.P.R. 131/86, la clausola penale (nella specie inserita in un contratto di locazione) non è soggetta a distinta imposta di registro, in quanto sottoposta alla regola dell'imposizione della disposizione più onerosa prevista dal secondo comma della norma citata" – ritengono che, qualora il contratto di locazione sia sottoposto a cedolare secca, essendo nulla l'imposta di registro dovuta, risulti più onerosa e quindi comunque da corrispondersi l'imposta di registro di 200 euro dovuta per la clausola penale. Tale tesi non appare condivisibile in ragione del fatto che la cedolare è un sistema di tassazione sostitutivo dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione (ed anche delle imposte di registro e di bollo sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto di locazione). E così hanno chiarito anche i giudici tributari chiamati a pronunciarsi su un caso specifico. Infatti, con la sentenza n. 3806 dell'1.10.2024, la Corte di giustizia tributaria di primo grado di Milano ha accolto il ricorso di un contribuente

avverso l'avviso di liquidazione con cui la locale Agenzia delle entrate contestava al locatore il mancato pagamento dell'imposta di registro di 200 euro (oltre sanzioni e interessi) dovuta sulla clausola penale (in caso di mancato pagamento del canone) contenuta in un contratto assoggettato a cedolare secca. I giudici hanno prima ricordato che la clausola penale è accessoria, non ha vita propria, dipendendo dalla disposizione principale, per poi chiarire che "pertanto anche se il contratto di locazione è soggetto a cedolare secca e non ha scontato imposta di registro, la clausola penale non è soggetta a tassazione. Infatti il versamento dell'imposta sostitutiva evita – proprio in ragione della sua natura formalmente e sostanzialmente 'sostitutiva' – non solo l'applicazione dell'imposta di registro sul contratto di locazione ma anche sulle clausole penali in esso eventualmente contenute, imposta a sua volta assorbita nella prima in ragione della norma di cui all'art. 21, comma 2, DPR 131/1986". Il testo della sentenza e ogni maggiore informazione possono essere richiesti alle Associazioni territoriali della Confedilizia (info al numero 06.679.34.89 oppure al sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)).



Questa pagina viene pubblicata ogni primo mercoledì del mese ed è realizzata dall'Ufficio stampa della Confedilizia

L'organizzazione della proprietà immobiliare  
[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

© Riproduzione riservata

## Riflettori puntati sul condominio

Il 14 novembre, presso la Sala Einaudi della Confedilizia, si è tenuto un evento di grande rilevanza per il settore immobiliare e condominiale. L'incontro ha riunito gli esperti del settore per un confronto sugli incentivi edilizi per i lavori nei condomini, sulle problematiche legate ai supercondomini e sulla responsabilità degli amministratori. L'evento è stato aperto dal Presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, che ha dato il benvenuto ai partecipanti e introdotto i temi chiave della giornata. Spaziani Testa ha sottolineato l'importanza della corretta gestione dei condomini, evidenziando come i cambiamenti normativi e fiscali degli ultimi anni richiedano una sempre maggiore competenza da parte degli amministratori e una piena consapevolezza da parte dei condòmini. Tra gli ospiti, il senatore Roberto Rosso, responsabile nazionale Dipartimento CASA di Forza Italia, che ha fornito una panoramica sulle politiche abitative e in merito agli incentivi edilizi. Il senatore ha ribadito l'impegno della sua parte politica a sostenere il settore con misure mirate a incentivare interventi di riqualificazione energetica e miglioramento strutturale, essenziali non solo per aumentare il valore degli immobili ma anche per rispondere agli obiettivi di sostenibilità. Il primo intervento tecnico è stato affidato all'avv. Vincenzo Nasini, presidente Registro nazionale amministratori condominiali di Confedilizia-Coram, che ha parlato del "supercondominio", una tipologia di complesso abitativo che presenta una serie di peculiarità gestionali. Nasini ha spiegato le principali difficoltà legate alla gestione dei supercondomini ed ha inoltre delineato il ruolo fondamentale degli amministratori, chiamati a trovare un equilibrio tra gli interessi spesso divergenti dei numerosi condomini coinvolti. Successivamente, il dott. Giuliano Mandolesi, dottore commercialista, ha illustrato il quadro attuale degli incentivi edilizi per i lavori in condominio, affrontando questioni pratiche e procedurali e fornendo chiarimenti sull'utilizzo dei crediti d'imposta e sulle detrazioni fiscali applicabili. A chiudere la serie di interventi è stata l'avv. Daniela Barigazzi, responsabile Coordinamento condominiale Confedilizia, che ha trattato il tema dei lavori non conclusi o mai avviati nei condomini e le relative responsabilità dell'amministratore, illustrando i casi più frequenti di contenziosi derivanti dalla mancata esecuzione dei lavori e sottolineando come una corretta documentazione e comunicazione con i condòmini possa prevenire numerose problematiche nonché approfondendo gli aspetti legali legati alle inadempienze contrattuali.

## I SOCI SONO LA NOSTRA FORZA



ISCRIVITI ALLA CONFEDILIZIA PER IL 2025

Presso le nostre Associazioni territoriali, troverai consulenze e servizi a Te dedicati su tutto ciò che riguarda la casa e gli immobili.

[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)



Confederazione italiana della proprietà edilizia

© Riproduzione riservata