

# Casa, dal superbonus agli affitti documenti in regola per il 730

## Dichiarazioni 2021

Per accedere al 110% occorre verificare bonifici, visti e asseverazioni

**Mario Cerofolini**  
**Lorenzo Pegorin**

Superbonus e detassazione dei canoni di locazione non incassati nel 2020. Sono due novità che andranno ad impattare sul 730 e sul modello Redditi persone fisiche 2021 e che sono stati oggetto di chiarimenti nella circolare 7/E/2021 sul visto di conformità (si veda Il Sole 24 Ore di ieri).

### Il superbonus del 110%

La circolare dedica all'argomento ben 38 pagine. Le Entrate esaminano diversi aspetti. Quanto ai soggetti beneficiari si ricordano in particolare le problematiche legate ai condomini e al non obbligo di nomina di un amministratore o richiesta del codice fiscale in caso di condominio minimo.

Per le persone fisiche la detrazione riguarda solo gli immobili appartenenti alla sfera privatistica. In caso di immobili residenziali adibiti promiscuamente all'esercizio dell'arte o della professione o all'esercizio di attività commerciale di *bed and breakfast* (occasionale o abituale), la detrazione è al 50 per cento.

Sulle modalità dei pagamenti si ri-

corda in primo luogo che vanno utilizzate le causali predisposte dagli istituti di credito ai fini dell'ecobonus o della detrazione prevista per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, non essendo stata introdotta una causale specifica per il 110 per cento. La non completa compilazione del bonifico bancario/postale, che pregiudica in maniera definitiva il rispetto da parte delle banche/Poste dell'obbligo di operare la ritenuta, non consente il riconoscimento della detrazione, salva l'ipotesi della ripetizione del pagamento con bonifico in modo corretto. La ripetizione del bonifico non è, invece, necessaria qualora nel documento di spesa non sia indicato il numero della fattura: l'omissione in questo caso non pregiudica la ritenuta prevista dall'articolo 25 del Dl 78/2010.

Sotto la lente anche le asseverazioni per il superbonus e il visto di conformità. Per le asseverazioni si ricorda che solo per i lavori iniziati dopo il 6 ottobre 2020 si deve utilizzare il modello allegato al Dm 6 agosto 2020.

### Canoni di affitto non percepiti

La circolare 7/E ricorda che, con le modifiche della conversione del decreto Sostegni-1 (articolo 6-septies

del Dl 41/2021), il locatore di immobili ad uso abitativo non assoggetta a tassazione i canoni di locazione non percepiti a decorrere dal 1° gennaio 2020 purché la mancata percezione sia comprovata dall'intimazione di sfratto per morosità o dall'ingiunzione di pagamento. In tal caso si deve assoggettare a tassazione solo la rendita catastale rivalutata. Così non sarà più necessario attendere la chiusura del procedimento di sfratto con la convalida ma sarà sufficiente che la mancata percezione del canone sia comprovata dall'intimazione di sfratto per morosità o dall'ingiunzione di pagamento. Qualora il provvedimento non giunga entro il termine per l'invio della dichiarazione (periodo d'imposta 2020), il contribuente dovrà dichiarare il relativo reddito e potrà recuperare solo l'anno prossimo, mediante tax credit, la maggiore imposta versata per i canoni tassati.

La disposizione si applica ai canoni di locazione dei soli immobili abitativi appartenenti alla categoria A (escluso A/10), ferma restando per le locazioni commerciali la regola dell'obbligo di dichiarazione dei relativi canoni indipendentemente dalla percezione o meno degli stessi. Per l'eventuale recupero del credito d'imposta sui canoni dichiarati in anni precedenti per i quali si sia concluso il procedimento giurisdizionale con la convalida di sfratto, si ricorda che è possibile retroagire fino alla dichiarazione riferita al 2010 (presentata nel 2011).



**L'intimazione di sfratto per morosità può evitare la tassazione dei canoni di affitto abitativi non incassati nel 2020**