

A TUTTI I CLIENTI
Loro sedi

Lucio Giulio Ricci

Dottore Commercialista

Revisore Legale

C.T.U. presso di Tribunale di Milano

Leonardo Petrella

Dottore Commercialista

Revisore Legale

Dott. Paolo Maria Covini

Rag. Antonio Tozza

Dott.ssa Bruna Castelvvedere

Dott.ssa Eva Forchione

Dott.ssa Roberta De Cecco

Dott. Roberto Rezzani

Dott.ssa Rossella Ferrari

Dott. Giuseppe Bonvino

Dott.ssa Ambra Quarella

Dott. Matteo Fusco

Dott.ssa Fatima Ierardi

Consulenti esterni:

Avv. Massimiliano Pollavini

Dott. Maurizio Russo

Milano, 17 gennaio 2024

Newsletter 2024/003

- **Novità in materia di immobili contenute nella Legge di Bilancio 2024 (L. 30 dicembre 2023, n. 213 pubblicata in G.U. 30 dicembre 2023, n. 303)**
- **Novità in materia di “superbonus” contenute nel D.L. n. 212/2023 pubblicato in G.U. 29 dicembre 2023, n. 302**

Di seguito si offre una prima analisi delle disposizioni contenute nella Legge di Bilancio 2024 in materia di immobili e delle disposizioni contenute nel D.L. 212 in materia di “superbonus”.

1. PLUSVALENZE DA CESSIONE DI FABBRICATI OGGETTO DI INTERVENTI CON SUPERBONUS

A decorrere dall'1.1.2024, rientrano tra i redditi diversi le plusvalenze realizzate dalla cessione di immobili sui quali sono stati realizzati interventi con il superbonus, di cui all'art. 119 del DL 34/2020, che si sono conclusi da non più di 10 anni all'atto della cessione.

In sintesi, nei successivi 10 anni dalla fine dei lavori agevolati con il superbonus, la vendita di immobili, diversi da quelli di cui si dirà, è rilevante ai fini delle imposte sui redditi.

Sono esplicitamente esclusi gli immobili acquisiti per successione o che sono stati adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei 10 anni antecedenti alla cessione o, qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione sia decorso un periodo inferiore a 10 anni, per la maggior parte di tale periodo.



CONCENTER

STUDIO TOZZA

Studio

CASTELVEDERE

FUSION
INTERNATIONAL

CPR Tale S.t.p.r.l.

Società tra Professionisti

Via Fabio Filzi, 27 – 20124 Milano

Tel +39 02 89750245 – 02 6774181

Fax +39 02 89750219

Cap. Soc. € 100.000,00 i.v.

Reg. Imprese di Milano n° 08441260968

Codice Fiscale/P.IVA n° 08441260968

emails: info@cprtale.it

www.cprtale.it

Con riguardo alle modalità di determinazione dei costi inerenti ai fini del calcolo della plusvalenza, viene stabilito che:

- se gli interventi superbonus sono conclusi da non più di 5 anni all'atto di cessione, non si tiene conto delle spese relative a tali interventi, qualora si sia fruito dell'incentivo nella misura del 110% e siano state esercitate le opzioni di cessione del credito relativo alla detrazione spettante o dello "sconto sul corrispettivo";
- se gli interventi superbonus sono conclusi da più di 5 anni, ma entro i 10 anni all'atto di cessione, si tiene conto del 50% delle spese se si è fruito dell'agevolazione nella misura del 110% e se sono state esercitate le suddette opzioni di cessione o sconto.

Rimane fermo che per gli stessi immobili acquisiti o costruiti, alla data della cessione, da oltre 5 anni, il prezzo di acquisto o il costo di costruzione, come sopra determinato, è rivalutato in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo.

Alle plusvalenze realizzate, calcolate sulla differenza tra il corrispettivo di cessione e il corrispettivo d'acquisto incrementato degli eventuali costi inerenti, risulta possibile applicare l'imposta sostitutiva dell'IRPEF del 26%.

2. VARIAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI INTERVENTI SUPERBONUS

Con riguardo alle unità immobiliari oggetto di interventi che danno diritto al superbonus, è consentito all'Agenzia delle Entrate di verificare se sia stata presentata la dichiarazione Docfa, anche al fine di eventuali variazioni della rendita catastale.

3. AUMENTO DELLA RITENUTA SUI BONIFICI "PARLANTI"

A decorrere dall'1.3.2024 la ritenuta di acconto che viene applicata sui bonifici c.d. "parlanti" salirà dall'8% all'11%.

La disposizione riguarderà, quindi, i lavori relativi al bonus casa 50%, al superbonus, all'ecobonus, al sisma bonus, e al c.d. "bonus barriere 75%".

Si ricorda, al riguardo, che l'obbligo di effettuare la ritenuta è conseguenza del bonifico bancario o postale, mentre, nel caso in cui il pagamento avvenga in altri modi, la ritenuta non si applica.

4. AUMENTO ALIQUOTA CEDOLERE SECCA LOCAZIONI BREVI

Viene elevata l'aliquota della cedolare secca applicabile, su opzione, a tali contratti, dal 21% al 26%, lasciando però la possibilità di conservare l'aliquota ordinaria (21%) per 1 solo immobile destinato alla locazione breve, individuato dal contribuente.

Si rammenta che si definiscono “locazioni brevi” i “contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, stipulati al di fuori dell’esercizio di impresa.

Sono assimilati alle locazioni brevi:

- i contratti di sublocazione se stipulati alle condizioni che configurano una locazione breve (durata massima 30 giorni, eventuali servizi accessori, ecc.);
- i contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario aventi ad oggetto il godimento dell’immobile da parte di terzi (c.d. “locazione del comodatario”), se stipulati alle condizioni che configurano una locazione breve (durata massima 30 giorni, eventuali servizi accessori, ecc.).

Inoltre, è presunta la natura imprenditoriale in caso di destinazione alla locazione breve di più di 4 “appartamenti” per ciascun periodo di imposta, escludendo di fatto l’applicabilità della cedolare secca.

In ogni caso, posto che l’aliquota ordinaria, per le locazioni brevi, è stata fissata dall’1.1.2024 al 26% e la nuova norma specifica che la “riduzione” al 21% si applica su indicazione del contribuente in dichiarazione dei redditi, sembra che, in assenza di richiesta espressa, seppur in presenza di destinazione alla locazione breve di un solo immobile, questo sconterebbe la cedolare secca al 26%.

La normativa sulle locazioni brevi impone agli intermediari che esercitano attività di intermediazione immobiliare, nonché quelli che gestiscono portali telematici riferiti per la locazione di immobili, ove incassino canoni o corrispettivi di contratti di locazione breve o assimilati, di operare in qualità di sostituti d’imposta, una ritenuta del 21% sull’ammontare dei canoni e corrispettivi all’atto del pagamento al beneficiario, versarla all’Erario ed emettere la relativa certificazione.

Pertanto, non viene modificato l’ammontare della ritenuta operata (che resta, quindi, pari al 21%), ma si dispone che la ritenuta si ritiene sempre operata a titolo di acconto, mentre, secondo la disciplina vigente fino al 31 dicembre 2023, la ritenuta si riteneva operata a titolo di imposta in caso di opzione per la cedolare secca e di acconto in caso di applicazione dell’IRPEF.

5. IMPOSIZIONE DELLA COSTITUZIONE DEI DIRITTI REALI IMMOBILIARI

Viene “mitigato” il principio di equiparazione tra cessione a titolo oneroso di immobili e costituzione/trasferimenti di diritti reali, applicandolo solo laddove le norme non prevedano diversamente. Inoltre, si introduce la previsione secondo cui si tassano tra i redditi diversi non solo quelli derivanti dalla concessione del diritto di usufrutto su immobili, ma anche quelli “derivanti dalla costituzione degli altri diritti reali di godimento”.

Nello specifico dal 1° gennaio 2024 rientrano:

- gli atti con i quali il pieno proprietario costituisce in favore di un terzo, a fronte di un corrispettivo, un diritto reale di godimento su immobili (uso, usufrutto, abitazione, enfiteusi, superficie e servitù prediali);
- gli atti con i quali il titolare del diritto reale su un immobile procede alla sua cessione a terzi, a fronte di un corrispettivo, per tutta la sua durata residua.

Pertanto, in caso di trasferimento a terzi di un diritto reale di godimento da parte del suo titolare:

- non si assoggetta a tassazione il trasferimento dei diritti detenuti da più di 5 anni o per più di 10 anni per gli immobili che hanno beneficiato del c.d. “superbonus”;
- si prevede il calcolo della plusvalenza imponibile come differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo d’imposta e il prezzo di acquisto o il costo del diritto ceduto.

Infine, previa richiesta al notaio, il cedente può richiedere l’applicazione di un’imposta sostitutiva dell’IRPEF del 26% per la plusvalenza realizzata, da versare a cura del notaio stesso.

6. PROROGA DELLE ESENZIONI PER I FABBRICATI COLPITI DAL SISMA DELL’ITALIA CENTRALE 2016-2017

In riferimento agli immobili siti nei Comuni delle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria colpiti dagli eventi sismici del 2016 e 2017, vengono prorogate le esenzioni di cui all’art. 48 co. 16 del DL 189/2016.

Pertanto, i redditi dei fabbricati non concorrono alla formazione della base imponibile ai fini dell’IRPEF e dell’IRES, fino alla definitiva ricostruzione ed agibilità dei fabbricati medesimi, e comunque fino all’anno d’imposta 2023 e i fabbricati sono esenti dall’IMU fino alla loro definitiva ricostruzione o agibilità, e comunque non oltre il 31 dicembre 2024.

Entrambe le esenzioni riguardano i fabbricati che al contempo risultano:

- distrutti oppure oggetto di ordinanze sindacali di sgombero, comunque adottate entro il 31 dicembre 2018, in quanto inagibili totalmente o parzialmente
- ubicati nei Comuni colpiti dagli eventi sismici del 24 agosto 2016, del 26 e 30 ottobre 2016, e del 18 gennaio 2017.

7. ESENZIONE IMU PER IMMOBILI POSSEDUTI E UTILIZZATI DA ENTI NON COMMERCIALI

Vengono introdotte alcune norme di interpretazione autentica in relazione all’esenzione dall’IMU per gli immobili posseduti ed utilizzati dagli enti non commerciali.

Tali disposizioni hanno efficacia anche per gli anni precedenti all'entrata in vigore.

L'esenzione dall'IMU spetta se vi è la compresenza di un requisito soggettivo (il soggetto passivo IMU deve qualificarsi come "ente non commerciale") e di un requisito oggettivo, ossia l'utilizzo dell'immobile, da parte dell'ente non commerciale possessore, per lo svolgimento, con modalità non commerciali delle attività istituzionali (assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative, sportive, religiose e di culto).

La suddetta esenzione spetta anche per l'immobile che l'ente non commerciale proprietario (o titolare di un diritto reale di godimento) concede in comodato, purché: il comodatario sia un altro ente non commerciale, funzionalmente o strutturalmente collegato all'ente concedente e svolga nell'immobile ricevuto esclusivamente le attività istituzionali secondo modalità non commerciali.

Viene altresì precisato che l'esenzione dall'IMU spetta anche in assenza di esercizio attuale delle attività istituzionali da parte dell'ente non commerciale, purché al contempo l'immobile risulti comunque strumentale allo svolgimento delle già menzionate attività e il mancato esercizio attuale delle attività istituzionali non determini la cessazione definitiva di tale strumentalità.

8. PROROGA DELLE DELIBERE PER IL 2023 PER IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI

In relazione e limitatamente all'anno 2023 è disposta la proroga dei termini relativi alle delibere di approvazione delle aliquote e dei regolamenti IMU.

La medesima proroga si applica, sempre limitatamente all'anno 2023, anche alle delibere e ai regolamenti concernenti i tributi locali diversi dall'imposta di soggiorno, dall'addizionale comunale all'IRPEF e dall'IMU.

In relazione all'imposta IMU versata entro il 18 dicembre 2023, può pertanto verificarsi che risulti dovuto a titolo di saldo per il 2023 un importo:

- maggiore, nel qual caso la differenza di imposta va versata, senza applicare sanzioni e interessi, entro il 29 febbraio 2024
- minore, nel qual caso il rimborso dell'IMU versato in eccedenza spetta secondo le regole ordinarie.

9. DISPOSIZIONI PER L'ACCESSO AL FONDO DI GARANZIA PER LA PRIMA CASA

Viene disposto il differimento sino al 31 dicembre 2024 del termine per l'accesso al Fondo di garanzia per la prima casa per le seguenti categorie di soggetti c.d. prioritarie:

- giovani coppie
- nuclei familiari monogenitoriali con figli minori

- conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari comunque denominati
- giovani che non hanno compiuto 36 anni di età

Sul piano oggettivo, la possibilità di accedere al Fondo di garanzia per la prima casa è subordinata alla duplice condizione che:

- ciascuno dei richiedenti la garanzia, riconducibili alle categorie prioritarie sopra elencate, sia munito di un ISEE non superiore a € 40.000 annui;
- la richiesta di accesso al Fondo interessi finanziamenti con limite di finanziabilità (inteso come rapporto tra l'importo del finanziamento e il prezzo d'acquisto dell'immobile, comprensivo degli oneri accessori) superiore all'80%.

Al ricorrere dei già menzionati presupposti, soggettivi e oggettivi, la misura massima della garanzia concedibile è elevata all'80% della quota capitale, tempo per tempo in essere sui finanziamenti concessi.

Viene inoltre incrementato di ulteriori € 282 milioni il Fondo di garanzia.

10. NOVITA' IN MATERIA DI "SUPERBONUS"

Relativamente alla disciplina del Superbonus 110% – 90%, il D.L. n. 212 dispone:

- che le detrazioni spettanti per gli interventi di cui all'art. 119 DL. 34/2020, per le quali è stata esercitata l'opzione di sconto in fattura/cessione del credito (art. 121, comma 1 DL. 34/2020), sulla base di stati di avanzamento dei lavori effettuati, ai sensi del comma 1 bis dell'art. 121, fino al 31 dicembre 2023, non sono oggetto di recupero in caso di mancata ultimazione degli interventi. Non si provvede al recupero ancorché, a causa della mancata ultimazione degli interventi, di cui all'art. 119 del citato DL, non sia stato realizzato il miglioramento delle due classi energetiche prescritto dal comma 3 del medesimo art. 119. In ogni caso resta fermo il rispetto di tutti gli altri requisiti che danno diritto alla detrazione, in mancanza dei quali l'Agenzia delle Entrate provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante ai sensi dell'art. 121, commi da 4 a 6, del DL. 34/2020,
- l'erogazione di un contributo a favore dei soggetti che eseguono gli interventi agevolati ai sensi dell'art. 119, comma 8-bis, primo periodo, del DL. 34/2020 con un reddito di riferimento non superiore a € 15.000 per le spese sostenute dal 1° gennaio 2024 al 31 ottobre 2024, a condizione che entro la data del 31 dicembre 2023 abbiano raggiunto uno stato di avanzamento dei lavori non inferiore al 60%. Il contributo non concorre alla formazione della base imponibile delle imposte sui redditi.
- relativamente all'opzione per il c.d. sconto in fattura/cessione del credito di cui all'art. 121, comma 1, del DL. 34/2020:

viene esclusa la possibilità di sconto/cessione del credito d'imposta nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici relativi alle zone sismiche 1-2-3 compresi in piani di recupero di patrimoni edilizi o riqualificazione urbana per i quali non risulti presentata prima del 30 dicembre 2023, la richiesta di titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori edilizi.

Relativamente ai contribuenti che fruiscono del Superbonus nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici, verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, prevede, per le spese su interventi avviati dopo il 30 dicembre 2023 l'obbligo di stipulare entro un anno dalla conclusione di tali lavori, contratti assicurativi contro i danni causati da calamità naturali ed eventi catastrofici.

Infine, viene apportata un'importante modifica della disciplina sulla detrazione fiscale per l'eliminazione delle barriere architettoniche (aliquota 75%).

In particolare, il beneficio viene circoscritto per la realizzazione in edifici già esistenti di interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche aventi ad oggetto esclusivamente scale, rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici.

Viene anche previsto che, ai fini dell'accesso al beneficio, il rispetto dei requisiti dovrà risultare da apposita asseverazione rilasciata da tecnici abilitati.

Il beneficio non spetta più per gli interventi riguardanti l'automazione di specifiche tipologie di impianto (porte automatiche, tapparelle e saracinesche motorizzate, imposte e persiane automatiche).

Viene inoltre previsto che a partire dal 1° gennaio 2024 non sarà più ammesso esercitare le opzioni per il c.d. sconto in fattura/cessione del credito in relazione a tale detrazione.

Tuttavia, vengono riconosciute una serie di deroghe, di seguito descritte, in presenza delle quali resta ferma la possibilità di optare per lo sconto/cessione, come modalità alternative di fruizione delle agevolazioni fiscali:

- per i condomini, in relazione a interventi su parti comuni di edifici a prevalente destinazione abitativa
- per le persone fisiche, in relazione a interventi su edifici unifamiliari o unità abitative site in edifici plurifamiliari, a condizione che il contribuente sia titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare, che la stessa unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale e che il contribuente abbia un reddito di riferimento non superiore a € 15.000. Tale requisito reddituale non si applica se nel nucleo familiare del contribuente è presente un soggetto in condizioni di disabilità accertata.

Infine, viene disposto che continuano ad applicarsi le disposizioni previgenti in materia di agevolazioni per le barriere architettoniche e le relative opzioni per la cessione del credito o lo sconto in fattura, in relazione agli

interventi per i quali, in data antecedente a quella di entrata in vigore del presente decreto (ovvero prima del 30 dicembre 2023), si siano verificate le seguenti condizioni:

- risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario
- per gli interventi per i quali non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo, siano già iniziati i lavori oppure, nel caso in cui i lavori non siano ancora iniziati, sia già stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori e sia stato versato un acconto sul prezzo.

*** *** ***

CPR Tale è a vostra completa disposizione per qualsiasi necessità di chiarimenti in merito a quanto in oggetto