

Le novità in materia di immobili contenute nella Legge di Bilancio 2024

19/01/2024

**MILANO**

Via Visconti di Modrone, 38 - 20122 Milano

Tel: (39) 02 76.02.15.14  
Fax: (39) 02 78.05.13  
E-mail: info@studionicolini.com

Codice Fiscale e Partita IVA 09910630152

**NEWSLETTER**

**LETTERA INFORMATIVA N.02/2024**

**LETTERA INFORMATIVA N.02/2024**

Disegno di Legge *“Capitali”*

**Le novità in materia di immobili contenute**

**nella Legge di Bilancio 2024**

E’ stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n.303 del 30 dicembre 2023 la **Legge di Bilancio 2024**, entrata **in vigore il 1° gennaio 2024**.

Qui di seguito, un breve schema sulle principali novità in materia di **immobili**:

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| **Plusvalenze da cessione fabbricati oggetto di interventi con *superbonus*** | A decorrere dal **1° gennaio 2024**, rientrano tra i **redditi diversi le plusvalenze realizzate dalla cessione di immobili sui quali sono stati realizzati interventi con il *superbonus***, che si sono conclusi da non più di 10 anni all’atto della cessione (in pratica, nei successivi 10 anni dalla fine dei lavori agevolati con il *superbonus*, la vendita di immobili è rilevante ai fini delle imposte sui redditi).  Sono **esclusi** gli immobili:   * acquisiti per successione; * 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/costruzione e la cessione sia decorso un periodo inferiore a 5 anni, per la maggior parte di tale periodo.   Con riguardo alle modalità di **determinazione dei costi** per il calcolo della plusvalenza, è 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%.   Alle plusvalenze risulta **possibile applicare l’imposta sostitutiva dell’Irpef del 26%**. |
|  |  |
| **Interventi edilizi – Aumento ritenuta su bonifici “parlanti”** | A decorrere dal **1° marzo 2024**, la ritenuta di acconto che viene applicata sui **bonifici** relativi “*ad oneri dedu­cibili o per i quali spetta la detrazione d’imposta*” salirà dall’8% all’**11%**.  La disposizione riguarderà, quindi, il *superbonus*, l’*ecobonus*, il *sismabonus*, il *bonus casa* 50%, il *bonus barriere*. |
| **Costituzione di diritti reali immobiliari** | L’art.1, comma 92, lett. a) e b), della Legge di Bilancio 2024 ha 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 nel­l’art.67, comma 1, lett. h), del T.U.I.R. 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*”.  **Costituzione di un diritto reale di godimento a fronte di un corrispettivo**  La costituzione di un diritto reale di godimento (usufrutto, diritti di superficie, uso, abitazione, enfiteusi o servitù prediale) prevede, pertanto, l’applicazione dell’art.67, comma 1, lett. h), del T.U.I.R., con questi effetti:   * non rileva il possesso dell’immobile ultraquinquennale o ultradecennale per gli immobili che hanno beneficiato del c.d. *superbonus*; * il contribuente assoggetta a tassazione Irpef progressiva la differenza tra l’ammontare percepito nel periodo di imposta e le spese specificamente inerenti alla loro produzione.   **Trasferimento di un diritto reale di godimento a fronte di un corrispettivo**  In caso di trasferimento a terzi di un diritto reale di godimento da parte del suo titolare, si applica l’art.67, comma 1, lett. b), del T.U.I.R. la cui disciplina:   * non 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 *superbonus*; * 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.   Inoltre, 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 tramite modello F24. |
|  |  |
| **Proroga esenzioni per fabbricati colpiti dal sisma dell’Italia centrale 2016 - 2017** | In riferimento agli immobili siti nei Comuni delle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche ed Umbria, colpiti dagli eventi sismici del 2016 e 2017, la Legge di Bilancio 2024 proroga le esen­zioni di cui all’art.48 del D.L. 189/2016 per Irpef, Ires (relativamente ai redditi dei fabbricati) ed IMU.  I **requisiti per 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.   **Esenzioni prorogate**  In presenza dei requisiti sopra illustrati:   * i redditi dei fabbricati **non concorrono alla formazione della base imponibile ai fini Irpef ed Ires**, fino alla definitiva ricostruzione ed agibilità dei fabbricati medesimi e, comunque, fino all’anno d’imposta 2023; * i fabbricati sono esenti da IMU fino alla loro definitiva ricostruzione o agibilità e, comunque, non oltre il 31 dicembre 2024. |
| **Esenzione IMU per immobili posseduti ed utilizzati da enti non commerciali** | L’art.1, comma 71, della Legge di Bilancio 2024 introduce alcune norme di interpretazione autentica in rela­zione all’esenzione da IMU per gli **immobili posseduti ed utilizzati da enti non commerciali**;tali disposizioni hanno efficacia anche per gli anni precedenti all’entrata in vigore.  In particolare, l’**esenzione da IMU** spetta se vi è la compre­senza di:   * un **requisito soggettivo**, in quanto il soggetto passivo IMU deve qualificarsi come “ente non com­merciale” (*ex* art.73, comma 1, lett. c), del T.U.I.R.); * un **requisito oggettivo**, vale a dire l’utilizzo dell’immobile, da parte dell’ente non commerciale, 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).   **Esenzione per gli immobili concessi in comodato**  Viene precisato che la suddetta esenzione spetta anche per gli immobili che un 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; * l’ente non commerciale comodatario svolga nell’immobile ricevuto esclusivamente attività istitu­zionali.   **Esenzione in assenza temporanea delle attività istituzionali**  Viene, altresì, precisato che l’esenzione da IMU spetta anche in assenza di esercizio attuale delle attività istituzionali da parte di un ente non commerciale, purché al contempo:   * l’immobile risulti strumentale allo svolgimento delle attività; * il mancato esercizio attuale delle attività istituzionali non determini la cessazione definitiva di tale strumentalità. |
| **Proroga termine per l’accesso al Fondo garanzia prima casa** | L’art.1, comma 7, della Legge di Bilancio 2024 dispone il **differimento sino al 31 dicembre 2024 del termine per l’accesso al** **Fondo di garanzia per la prima casa**. La proroga interessa le seguenti categorie di soggetti:   * 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 ad € 40.000 annui; * la richiesta di accesso al Fondo interessi finanziamenti con limite di finanziabilità (inteso come rap­porto tra l’importo del finanziamento ed il prezzo d’acquisto dell’immobile, comprensivo degli oneri accessori) superiore all’80%.   Al ricorrere dei predetti presupposti, soggettivi ed oggettivi, la **misura massima della garanzia concedi­bile è elevata all’80%** della quota capitale, tempo per tempo in essere sui finanziamenti concessi. |
| **Permanenza della garanzia del Fondo in caso di surroga del mutuo** | L’art. 1, comma 13, della Legge di Bilancio 2024 prevede, per l’anno 2024, la permanenza della garanzia del Fondo per la prima casa anche nelle ipotesi di surroga del mutuo originariamente acceso per l’ac­quisto della prima casa, purché:   * le condizioni economiche rimangano sostanzialmente invariate o siano migliorative di quelle origi­narie; * non abbiano impatti negativi sull’equilibrio economico-finanziario del Fondo medesi­mo. |

* **Locazioni brevi e cedolare secca**

Di particolare importanza appaiono, infine, le modifiche introdotte alla disciplina delle locazioni. L’art.1, comma 63, della Legge di Bilancio 2024, difatti, **eleva al 26% l’aliquota della cedolare secca** applicabile, su opzione, ai contratti di locazione, lasciando però la possibilità di conservare l’**aliquota ordinaria (21%) per** **un solo immobile destinato alla locazione breve**.

Per quanto concerne l’**ambito oggettivo**, la norma si riferisce alle sole *“locazioni brevi”*, vale a dire i “*contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di bian­cheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell’esercizio di attività d’impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare”*[[1]](#footnote-1).

**Natura imprenditoriale – Esclusione**

La disciplina delle locazioni brevi è riservata ai **contratti stipulati al di fuori dell’esercizio di impresa**. A norma dell’art.1, comma 595, della Legge 178/2020, **si presume la natura imprenditoriale in caso di destina­zione alla locazione breve di più di quattro appartamenti** per ciascun periodo di imposta (la natura imprenditoriale del locatore esclude l’applicabilità della cedolare secca)[[2]](#footnote-2).

In breve, dal **1° gennaio 2024**, la cedolare secca sulle locazioni brevi:

* si applica con l’aliquota “ridotta” pari al **21%**sui redditi derivanti da un immobile individuato dal contribuente;
* si applica con l’aliquota del **26%**sui redditi derivanti dalla locazione breve di altri immobili diversi da quello sopra indicato;
* **non può applicarsi**se il proprietario destina alla locazione breve più di 4 immobili nel periodo di imposta, ricadendo in tal caso nell’esercizio di impresa.

**Ritenuta del 21% a titolo di acconto**

La normativa sulle locazioni brevi impone agli intermediari (soggetti che esercitano attività di interme­diazione immobiliare, nonché quelli che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare), ove incassino canoni o corrispettivi di contratti di locazione breve o assimilati, oppure intervengano nel pagamento dei medesimi canoni o corrispettivi, di:

* **operare in qualità di sostituti d’imposta, una ritenuta del 21% a titolo di acconto sull’ammontare dei canoni e cor­rispettivi** all’atto del pagamento al beneficiario e di versarla all’Erario;
* operare la relativa certificazione.

**Adeguamento della normativa per gli intermediari non residenti**

Gli intermediari non residenti, privi di una stabile organizzazione in Italia, non sono più obbligati a nominare un rappresentante fiscale, ma possono scegliere se adempiere agli obblighi di comunicazione, ritenuta e certificazione direttamente, oppure nominando, quale responsabile d’imposta, un rappresentante fiscale.

Si riporta – qui di seguito – un prospetto di sintesi:

|  |  |
| --- | --- |
| **Immobili abitativi in locazione breve con cedolare secca** | **Aliquota cedolare secca (in presenza di opzione)** |
| Un solo immobile in locazione breve | * Con opzione in dichiarazione: 21% * Senza opzione in dichiarazione: 26% |
| Due immobili in locazione breve (\*) | * Un immobile indicato in dichiarazione: 21% * Altro immobile: 26% |
| Tre immobili in locazione breve (\*) | * Un immobile indicato in dichiarazione: 21% * Altri due immobili: 26% |
| Quattro immobili in locazione breve (\*) | * Un immobile indicato in dichiarazione: 21% * Altri tre immobili: 26% |
| Cinque immobili in locazione breve (\*) | * Esercizio impresa: no cedolare secca |

(\*) In assenza di opzione, tutti gli immobili sono assoggettati ad aliquota 26%.

° ° °

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Studio Nicolini Commercialisti Associati

Milano, 19 gennaio 2024

Le informazioni contenute in questa Circolare informativa hanno carattere generale e meramente divulgativo e non costituiscono un parere sulle materie trattate.

Lo Studio rimane a completa disposizione per qualsiasi informazione aggiuntiva.



**www.studionicolini.com**

**MILANO**

Via Visconti di Modrone, 38 - 20122 Milano

Tel: (39) 02 76.02.15.14  
Fax: (39) 02 78.05.13  
E-mail: info@studionicolini.com

Codice Fiscale e Partita IVA 09910630152

1. Per espressa volontà normativa, sono assimilati alle locazioni brevi: i) i contratti di **sublocazione**, se stipulati alle condizioni che configurano una locazione breve; ii) 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. [↑](#footnote-ref-1)
2. La natura imprenditoriale del locatore esclude in radice sia la riconducibilità del contratto alla “locazione breve” che l’applicabilità della cedolare secca; quindi, l’aliquota della cedolare sulle locazioni brevi passa “a regime” al 26%, ma sarà possibile ottenere la “riduzione” dell’aliquota al 21% su un immobile destinato a locazione breve, **indicandolo in dichiarazione**.

   . [↑](#footnote-ref-2)