



Legge di Bilancio 2024 Misure relative al settore immobiliare

In data 30 dicembre 2023 è stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale la legge n. 213 recante il “Bilancio di previsione dello Stato per l’anno finanziario 2024 e bilancio pluriennale per il triennio 2024-2026” (anche “Legge di Bilancio 2024”), in vigore dal 1° gennaio 2024.

Oggetto della presente newsletter sono le principali novità relative al settore immobiliare.

NEWSLETTER GENNAIO 2024

ART. 1 COMMA 63 - INCREMENTO DELLA CEDOLARE SECCA SULLE LOCAZIONI BREVI

Con effetto dal 1° gennaio 2024, la legge di bilancio ha modificato il regime fiscale delle locazioni brevi disciplinato dall'articolo 4 del DL n. 50/2017 incrementando dal 21% al 26% l'aliquota della cedolare secca applicabile ai contratti di locazione breve (durata non superiore a 30 giorni) stipulati al di fuori dell'esercizio d'impresa per i quali il contribuente ha optato per tale regime impositivo in luogo della tassazione ordinaria. La nuova aliquota del 26% si applica a partire dal secondo immobile; infatti, continua ad applicarsi l'aliquota del 21% ai redditi derivanti da contratti di locazione breve relativi ad un solo immobile individuato dal contribuente in sede di dichiarazione dei redditi.

PRESUNZIONE DI IMPRENDITORIALITÀ

Affinché si configuri una locazione breve e risulti applicabile il regime della cedolare secca, è necessario che il locatore agisca al di fuori dell'esercizio d'impresa. Tale condizione risulta rispettata qualora il locatore destini alla locazione breve non più di 4 unità immobiliari per ciascun periodo d'imposta. Al superamento di tale limite l'attività si presume svolta in forma imprenditoriale.

RITENUTA D'ACCONTO

Nei confronti dei soggetti che agiscono in qualità di intermediari, la normativa sulle locazioni brevi in vigore sino al 31 dicembre 2023 prevedeva già l'obbligo di operare una ritenuta del 21% sull'ammontare dei canoni all'atto del pagamento al beneficiario, con le seguenti modalità:

- a titolo d'imposta in caso di opzione per la cedolare secca;
- a titolo d'acconto in caso di applicazione dell'IRPEF.

A decorrere dal 1° gennaio 2024 la medesima ritenuta dovrà essere operata esclusivamente a titolo d'acconto, ferma restando la misura del 21%, a prescindere dal regime fiscale adottato.

ART. 1 COMMA 64-66 - PLUSVALENZA ESTESA DA 5 A 10 ANNI CON INTERVENTI RELATIVI AL SUPERBONUS 110%

Dal 1° gennaio 2024 rientrano tra i redditi diversi le plusvalenze realizzate mediante la cessione a titolo oneroso di immobili sui quali siano stati eseguiti interventi con il superbonus 110% che si sono conclusi da non più di 10 anni all'atto della cessione. Sono esclusi dall'applicazione della normativa in esame gli immobili acquisiti per successione o che sono stati adibiti ad abitazione principale del cedente per la maggior parte dei dieci anni antecedenti la 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.

Ai fini della determinazione della plusvalenza, qualora si sia fruito dell'incentivo nella misura del 110% e siano state esercitate le opzioni della cessione del credito o dello sconto in fattura, non si tiene conto delle spese relative a tali interventi:

nella misura del 100% nel caso in cui gli interventi legati al superbonus si siano conclusi da non più di cinque anni all'atto della cessione;

nella misura del 50% nel caso in cui gli interventi agevolati si siano conclusi da più di cinque anni all'atto della cessione. In tal caso, i costi di acquisto o di costruzione saranno rivalutati in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Alle plusvalenze così calcolate, può essere applicata l'imposta sostitutiva dell'IRPEF pari al 26%.

ART. 1 COMMA 71 - ESENZIONE IMU PER GLI IMMOBILI DESTINATI A FINALITÀ SOCIALI

Con una norma di interpretazione autentica, la Legge di Bilancio 2024 fornisce taluni chiarimenti in materia di esenzione IMU applicabile agli immobili destinati a finalità sociali.

Si rammenta che, per effetto di quanto disposto dall'art. 1, comma 759, lettera g), della L. n. 160/2019, sono esenti dall'imposta gli immobili posseduti e utilizzati dagli enti non commerciali che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciale, se destinati allo svolgimento delle attività istituzionali, esclusivamente con modalità non commerciali, indicate dall'art. 7, comma 1, lett. i) del D.lgs. n. 504/92.

La disposizione normativa chiarisce che l'esenzione IMU spetta anche nel caso in cui l'immobile sia concesso in comodato ad un altro ente non commerciale funzionalmente e strutturalmente collegato al comodante, a condizione che il comodatario svolga nell'immobile, con modalità non commerciali, esclusivamente le attività istituzionali indicate dall'art. 7, comma 1, lett. i) del D.lgs. n. 504/92.

ART. 1 COMMA 72 - PROROGA DELIBERE 2023 IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI

Limitatamente all'anno d'imposta 2023, viene disposta la proroga dei termini di approvazione delle delibere relative alle aliquote e ai regolamenti IMU e agli altri tributi comunali diversi dall'imposta di soggiorno e dall'addizionale comunale all'IRPEF. Per effetto di tale proroga, sono considerate tempestive le delibere inserite nell'apposita sezione del Portale del federalismo fiscale entro il 30 novembre 2023 (in deroga al termine ordinario del 14 ottobre 2023) e pubblicate sul sito internet del Dipartimento delle Finanze entro il 15 gennaio 2024 (in deroga al termine ordinario del 28 ottobre 2023).

L'eventuale differenza positiva tra l'IMU calcolata sulla base degli atti pubblicati in virtù della proroga e quella versata entro il 18 dicembre 2023 è dovuta, senza applicazione di sanzioni e interessi, entro il 29 febbraio 2024. Nel caso in cui emerga una differenza negativa, il rimborso è dovuto secondo le regole ordinarie.

ART. 1 COMMA 91 LETT. A) – INCREMENTO DELL'ALIQUOTA ORDINARIA IVIE

Dal 1° gennaio 2024 l'aliquota ordinaria IVIE (imposta sul valore degli immobili situati all'estero), disciplinata dall'art. 19, commi 13-17, D.L. n. 201/2011, risulta incrementata dallo 0,76 per cento all'1,06 per cento.

Tale imposta grava sui seguenti soggetti passivi residenti in Italia che possiedono immobili situati all'estero, a qualsiasi uso destinati, tenuti a rispettare obblighi di dichiarazione per gli investimenti e le attività soggetti al c.d. "monitoraggio fiscale":

persone fisiche;

enti non commerciali;

società semplici, in nome collettivo e in accomandita semplice.

L'imposta non si applica al possesso degli immobili adibiti ad abitazione principale (e delle relative pertinenze) e alla casa coniugale assegnata a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, che in Italia non risultano classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Per evitare fenomeni di doppia imposizione, ai fini dell'IVIE è riconosciuto un credito pari all'ammontare dell'eventuale imposta patrimoniale versata nello Stato in cui è situato l'immobile.

ART. 1 COMMA 92 LETT. A) E B) - IMPONIBILITÀ DELLA COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI DI GODIMENTO

La legge di bilancio 2024 introduce nell'art. 67 comma 1, lett. h) del TUIR la previsione secondo cui, dal 1° gennaio 2024, saranno tassati come redditi diversi non solo quelli derivanti dalla concessione del diritto di usufrutto su immobili, ma anche i redditi "derivanti dalla costituzione degli altri diritti reali di godimento" (ad es. i diritti di uso, abitazione, enfiteusi, superficie e servitù prediali). Pertanto, risulta attualmente soggetta ad IRPEF la differenza tra il corrispettivo percepito nel periodo di imposta e le spese specificamente inerenti alla produzione del reddito imponibile, indipendentemente dalla durata del possesso dell'immobile da parte del cedente.

Secondo la previgente disciplina, in vigore sino al 31 dicembre 2023, il reddito derivante dalla costituzione dei diritti reali di godimento diversi dall'usufrutto era classificabile come reddito diverso ai sensi dell'art. 67, comma 1, lett. b) del TUIR. Ciò comportava, quindi, la tassazione della differenza tra il corrispettivo di cessione percepito nel periodo di imposta e il prezzo di acquisto del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo, esclusivamente in relazione agli immobili detenuti da non più di 5 anni.

Da ultimo, la nuova normativa è intervenuta anche sull'articolo 9, comma 5, del TUIR, attenuando il principio di equiparazione tra cessione a titolo oneroso e costituzione/trasferimento di diritti reali, applicandolo solo laddove non sia previsto diversamente dal TUIR o da altre disposizioni normative.



MILANO | Piazza Fontana, 6 - 20122
T.+39 02 7639 0009
F. +3902 7628 1213
segreteria.milano@lexacta.it

ROMA | Corso Vittorio Emanuele II,
287 - 00186
T. +39 06 6819 091
F. +39 06 68190940
segreteria.roma@lexacta.it

www.lexacta.it