

FISCO E IMMOBILI

COMPRAVENDITA

Plusvalenze in caso di cessione onerosa di immobili oggetto di superbonus

La l. n. 213/2023 (legge di bilancio 2024) ha aggiunto, tra i redditi diversi di cui all'art. 67 del Testo unico sulle imposte sui redditi (Tuir), le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di immobili, in relazione ai quali il cedente o gli altri aventi diritto abbiano eseguito interventi agevolati da superbonus (ex art. 119, d.l. n. 34/2020, come convertito), che si siano conclusi da non più di 10 anni all'atto della cessione, esclusi gli immobili acquisiti per successione e quelli che siano 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.

All'uopo viene previsto che per determinare il valore di tali immobili, acquisiti o costruiti, alla data della cessione, da oltre 5 anni, il prezzo di acquisto o il costo di costruzione, determinato ai sensi dell'art. 68 del Tuir, sia rivalutato in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Nel caso di cessioni a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di 5 anni, alle plusvalenze suddette può trovare applicazione l'imposta, sostitutiva dell'imposta sul reddito, del 26% ex art. 1, comma 496, l. n. 266/2005.

La legge di bilancio ha pure disposto che, ai fini della determinazione dei costi inerenti al bene, nel caso in cui gli interventi agevolati da superbonus si siano conclusi da non più di 5 anni all'atto della cessione, non si tenga conto delle spese relative a tali interventi, 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. Nel caso in cui gli interventi agevolati anzidetti si siano conclusi da più di 5 anni all'atto della cessione, nella determinazione dei costi inerenti al bene si tiene conto del 50% di tali spese. Tale normativa si applica alle cessioni poste in essere a decorrere dall'1.1.2024.

Mutui prima casa

La legge di bilancio 2024 è intervenuta sulla disciplina del Fondo di garanzia per l'acquisto della prima casa, prorogando al 31.12.2024 (dal 31.12.2023) la possibilità di usufruire della garanzia massima dell'80% sulla quota capitale dei mutui destinati alle categorie prioritarie (*under 36*, giovani coppie, nuclei familiari monogenitoriali con figli minori conviventi, conduttori di alloggi di case popolari - IACP o altra denominazione) aventi specifici requisiti. Ha altresì prorogata, sempre al 31.12.2024 (dal 31.12.2023), la norma che prevede che la garanzia pubblica massima dell'80% sulla quota capitale dei mutui destinati alle predette categorie prioritarie possa essere concessa anche quando il tasso effettivo globale-TEG sia superiore al tasso effettivo globale medio-TEGM, nel rispetto di determinate condizioni.

Per l'anno 2024, al fine di supportare l'acquisto della casa di abitazione da parte di famiglie numerose, sono stati inoltre inclusi tra le categorie prioritarie anche i nuclei familiari rispettivamente: con 3 figli di età inferiore a 21 anni e Isee non superiore a 40.000 euro annui; con 4 figli di età inferiore a 21 anni e Isee non superiore a 45.000 euro annui; con 5 o più figli di età inferiore a 21 anni con Isee non superiore a 50.000 euro annui.

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

LOCAZIONI

Modifiche alla disciplina fiscale sulle locazioni brevi

La legge di bilancio 2024 ha stabilito che per i redditi derivanti dai contratti di locazione breve (di durata non superiore a 30 giorni) l'aliquota della cedolare secca passi dal 21% al 26%. Ha contestualmente previsto che tale aumento non si applichi ad una unità immobiliare individuata dal contribuente in sede di dichiarazione dei redditi. È stato poi disposto che la ritenuta del 21% operata dai soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero che gestiscono portali telematici, qualora incassino o intervengano nel pagamento dei canoni relativi ai contratti in questione, venga operata a titolo di acconto.

Il legislatore è pure intervenuto riscrivendo le modalità di adempimento – da parte degli intermediari – degli obblighi derivanti dalla disciplina fiscale sulle locazioni brevi ex art. 4, commi 5 e 5.bis, d.l. n. 50/2017, distinguendo tra soggetti residenti fuori dall'Unione Europea, a seconda del fatto che dispongano o meno di una stabile organizzazione in uno Stato membro, e soggetti residenti nell'Unione Europea che non dispongano di una stabile organizzazione in Italia.

RITENUTE

Ritenute sui corrispettivi dovuti dal condominio all'appaltatore

Il d.lgs. 8.1.2024, n. 1 di razionalizzazione e semplificazione delle norme in materia di adempimenti tributari, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 12.1.2024, n. 9, tra le altre, contiene una norma che interessa in modo esplicito il condominio. Si tratta dell'art. 9, comma 6, che interviene sulla disciplina contenuta nell'art. 25-ter, comma 2-bis, del d.p.r. n. 600/1973. Tale articolo, operante dall'1.1.2017, prevede che il condominio quale sostituto di imposta operi all'atto del pagamento "una ritenuta del 4% a titolo di acconto dell'imposta sul reddito dovuta dal percipiente, con obbligo di rivalsa, sui corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi, anche se rese a terzi o nell'interesse di terzi, effettuate nell'esercizio di impresa".

Il versamento di tale ritenuta – che va operata anche qualora i corrispettivi siano qualificabili come redditi diversi ex art. 67, comma 1, lettera i), del Tuir – è effettuato dal condominio quando l'ammontare delle ritenute operate raggiunga l'importo di euro 500. Qualora non sia stata raggiunta detta cifra, il condominio è comunque tenuto all'obbligo di versamento entro il 30 giugno e il 20 dicembre di ogni anno. Il legislatore è adesso intervenuto proprio sulle tempistiche di effettuazione di questi due versamenti, prevedendo che gli stessi vadano fatti, rispettivamente, entro il 16 giugno e il 16 dicembre di ogni anno, e specificando nel contempo che il versamento delle ritenute operate nel mese di dicembre è comunque effettuato entro il giorno 16 del gennaio successivo.

Si ricorda che nei casi in cui sussista l'obbligo di applicare la ritenuta dell'8% (cioè nei casi di cd. "bonifico parlante" per i bonus edilizi) operata da banche e da Poste ex art. 25, d.l. n. 78/2010, la trattenuta del 4% non va effettuata in quanto è prevalente la prima. In merito a quest'ultima, infine, si segnala che la legge di bilancio 2024, a decorrere dall'1.3.2024, l'ha innalzata all'11%.

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

RITENUTE

Cin e altri obblighi per le locazioni turistiche e brevi

Il d.l. n. 145 del 18.10.2023, convertito con modificazioni dalla l. 15.12.2023, n. 191, ha previsto alcune novità in materia di locazioni turistiche e brevi.

In particolare, tale provvedimento ha stabilito che il Ministero del turismo assegni, tramite apposita procedura automatizzata, "un codice identificativo nazionale (Cin) alle unità immobiliari ad uso abitativo destinate a contratti di locazione per finalità turistiche"; "alle unità immobiliari ad uso abitativo destinate alle locazioni brevi" (ex art. 4 d.l. n. 50/2017, come convertito in legge); "alle strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere definite ai sensi delle vigenti normative regionali e delle Province autonome di Trento e di Bolzano". Nei casi in cui Regioni e Province autonome oppure Comuni abbiano già attivato specifiche procedure per assegnare codici identificativi, tali enti dovranno provvedere automaticamente alla ricodifica come Cin, aggiungendo un prefisso alfanumerico fornito dallo stesso Ministero.

Tale codice dovrà essere esposto all'esterno dello stabile in cui è collocato l'appartamento o la struttura di interesse, nel rispetto di eventuali vincoli urbanistici e paesaggistici. Dovrà pure essere indicato in ogni annuncio ovunque pubblicato e comunicato.

Le unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di locazione, per finalità turistiche o per locazioni brevi, gestite nelle forme imprenditoriali, dovranno essere "munite dei requisiti di sicurezza degli impianti, come prescritti dalla normativa statale e regionale vigente". In ogni caso, tutte le unità immobiliari (quindi anche quelle gestite in forma non imprenditoriale) dovranno essere "dotate di dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti nonché di estintori portatili a norma di legge da ubicare in posizioni accessibili e visibili, in particolare in prossimità degli accessi e in vicinanza delle aree di maggior pericolo e, in ogni caso, da installare in ragione di uno ogni 200 metri quadrati di pavimento, o frazione, con un minimo di un estintore per piano". Per la tipologia di estintori occorrerà far riferimento "alle indicazioni contenute al punto 4.4 dell'allegato I al decreto del Ministro dell'interno 3 settembre 2021".

Ulteriori previsioni si occupano di coloro che esercitano l'attività di locazione per finalità turistiche o per locazioni brevi in forma imprenditoriale, prevedendo l'obbligo di segnalazione certificata di inizio attività di cui all'art. 19, l. n. 241/1990, presso lo sportello unico delle attività produttive del Comune del territorio in cui è svolta l'attività.

Le anzidette disposizioni saranno operative dal sessantesimo giorno successivo alla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale dell'avviso attestante l'entrata in funzione della banca dati nazionale e del portale telematico del Ministero del turismo per l'assegnazione del Cin.

CHI SIAMO

Confedilizia - Confederazione italiana proprietà edilizia - è un'Associazione di secondo grado costituita da tutte le Associazioni territoriali dei proprietari di casa, i cui primi nuclei associativi sono sorti nel 1883.

Da 140 anni Confedilizia è il punto di riferimento per tutti i proprietari di immobili. Rappresentiamo milioni di cittadini italiani: coloro che possiedono la casa in cui abitano, anche in condominio, così come i piccoli proprietari e locatori, sino ai grandi investitori immobiliari.

Maggiori informazioni presso le Associazioni territoriali di Confedilizia, i cui recapiti sono reperibili consultando il sito www.confedilizia.it oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.