

NOTA INFORMATIVA 5/2024:

NOVITA' PER IL SETTORE IMMOBILIARE

INDICE:

1. Una nuova fattispecie speculativa: le plusvalenze da cessione fabbricati oggetto di interventi con superbonus effettuate entro 10 anni dalla conclusione dei lavori;
2. Nuova imposizione per la costituzione di diritti reali di godimento;
3. Incremento della cedolare secca sulle locazioni brevi;
4. Aumento della ritenuta sui bonifici per gli interventi edilizi e proroga per l'accesso al fondo di garanzia per la prima casa.

Dall'1.1.2024 diventano imponibili le plusvalenze sulla vendita di immobili oggetto di interventi che hanno beneficiato del "superbonus", se conclusi nei 10 anni antecedenti la vendita, e i corrispettivi su qualsiasi costituzione di diritti reali di godimento su immobili; è incrementata al 26% la cedolare secca sulle locazioni; aumenta all'11% la ritenuta applicata sui bonifici in relazione ad interventi edilizi.

1. UNA NUOVA FATTISPECIE SPECULATIVA: LE PLUSVALENZE DA CESSIONE FABBRICATI OGGETTO DI INTERVENTI CON SUPERBONUS EFFETTUATE ENTRO 10 ANNI DALLA CONCLUSIONE DEI LAVORI.

Per i rogiti stipulati a partire dall'1.1.2024 sono imponibili ai fini Irpef (o con applicazione dell'imposta sostitutiva del 26%) le plusvalenze realizzate sulla cessione di immobili sui quali sono stati realizzati interventi con il superbonus che si sono conclusi da non più di dieci anni all'atto della cessione (in deroga alla regola che prevede che non sono imponibili le plusvalenze conseguite sulla vendita di immobili posseduti da oltre cinque anni) a prescindere:

- dalla misura del bonus (110%, 90%, 70% o 65%);
- dalle modalità di utilizzo del beneficio (detrazione in dichiarazione dei redditi o opzione per la cessione o per lo sconto sul corrispettivo);
- dalla circostanza che le spese per gli interventi siano state sostenute non dai proprietari ma dai detentori degli immobili (es. locatari, comodatari o familiari conviventi) i quali hanno fruito della detrazione fiscale o siano state eseguite a livello condominiale, con ripartizione millesimale sulle parti comuni.

Sono esclusi dalla nuova fattispecie impositiva gli immobili acquisiti per successione o adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni (o del minor periodo) antecedenti la cessione.

La plusvalenza è calcolata secondo le regole ordinarie, ovvero in misura pari alla differenza tra i corrispettivi percepiti e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo, ivi comprese le spese incrementative relative a interventi che hanno consentito la fruizione dei bonus edili (ordinari o super). Tuttavia, le spese per le quali: i) si è usufruito della detrazione nella misura del 110% e ii) sono state esercitate le opzioni di cessione del credito o dello sconto in fattura:

- non rilevano se l'unità immobiliare è ceduta entro i cinque anni dal completamento dei lavori;
- incrementano il costo, solo nella misura del 50%, se la cessione sia avvenuta dopo i cinque anni.

Per gli immobili acquisiti o costruiti, alla data della cessione, da oltre cinque 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 per le famiglie di operai e impiegati.

La norma, oltre a presentare numerose incertezze interpretative, presenta profili di incostituzionalità per la sua sostanziale retroattività (introducendo una fattispecie speculativa sconosciuta al momento della decisione di fare i lavori) e la disparità di trattamento tra:

- i soggetti che hanno eseguito gli interventi su immobili che hanno acquistato rispetto a quelli che li hanno ricevuti in successione (esclusi dalla nuova fattispecie speculativa) o
- che hanno usufruito del medesimo beneficio con modalità diverse (detrazione in dichiarazione piuttosto che cessione del credito/sconto in fattura).

2. NUOVA IMPOSIZIONE PER LA COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI DI GODIMENTO

Per i rogiti stipulati dall'1.1.2024 sono imponibili tutti i corrispettivi derivanti da atti di costituzione, da parte dei pieni proprietari, di diritti reali di godimento su immobili, e quindi non più solo l'usufrutto, ma anche i diritti di superficie (ad esempio su un terreno per la costruzione di un impianto fotovoltaico), d'uso, d'abitazione, di enfiteusi o di servitù prediale, indipendentemente dalla durata del possesso dell'immobile (e quindi anche se acquistato da più di 5 anni). Il contribuente assoggetta ad Irpef la differenza tra l'ammontare percepito nel periodo di imposta e le spese specificamente inerenti alla loro produzione, senza poter beneficiare dell'imposta sostitutiva del 26%.

3. INCREMENTO DELLA CEDOLARE SECCA SULLE LOCAZIONI BREVI

Dal 2024, l'aliquota della cedolare secca sui redditi delle locazioni brevi (ovvero avente durata non superiore a trenta giorni) degli immobili ad uso abitativo aumenta dal 21% al 26%. L'aliquota resta pari al 21% limitatamente ad una sola unità immobiliare individuata dal contribuente in sede di dichiarazione dei redditi. Il proprietario può decidere di assoggettare il reddito da locazione breve, per uno o più degli immobili detenuti, al regime ordinario Irpef nel caso in cui le aliquote marginali Irpef siano inferiori a quelle della cedolare secca, grazie anche alla possibilità di beneficiare di deduzioni, detrazioni e altre agevolazioni.

Gli intermediari, residenti e non, che intervengono nel pagamento, devono operare una ritenuta avente natura di acconto dell'Irpef dovuta sulla locazione.

Se però il proprietario destina alla locazione breve più di quattro immobili nel periodo di imposta, si ritiene eserciti un'attività imprenditoriale; quindi, non può applicare la cedolare secca ed è obbligato ad aprire la partita iva.

Le unità immobiliari destinate alle locazioni brevi devono essere dotate di dispositivi per la rilevazione di gas combustibili, di monossido di carbonio e di estintori portatili e devono possedere il Codice identificativo nazionale (CIN) da richiedere con specifica procedura telematica, non ancora entrata in funzione (D.L. 18 ottobre 2023, n. 145, conv. in L. 15 dicembre 2023, n. 191).

4. AUMENTO DELLA RITENUTA SUI BONIFICI PER GLI INTERVENTI EDILIZI E PROROGA PER L'ACCESSO AL FONDO DI GARANZIA PER LA PRIMA CASA

A decorrere dall'1.3.2024 la ritenuta di acconto applicata dalle banche sui bonifici relativi a spese per interventi edilizi che danno diritto a fruire della detrazione di imposta, sale dall'8% all'11%.

E' prorogata al 31 dicembre 2024 la garanzia all'80% del fondo prima casa sui mutui ipotecari di ammontare non superiore a 250.000 euro, erogati per l'acquisto e per gli interventi di ristrutturazione e accrescimento dell'efficienza energetica di unità immobiliari da adibire ad abitazione principale del mutuatario (giovani under 36 e giovani coppie con ISEE non superiore a 40.000 euro).