



n.1 - 10 gennaio 2023

Circolare Fiscale

Legge di Bilancio 2023: le principali novità tributarie per il settore immobiliare

Gentili Associati,

con la presente circolare si fornisce una prima sintesi delle principali **novità di carattere tributario** di interesse per il **settore immobiliare** introdotte dalla Legge n. 197 del 29 dicembre 2022 (c.d. "**Legge di Bilancio 2023**"), pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 303 del 29 dicembre 2022 (Supplemento Ordinario n. 43), e dal Decreto-Legge n. 176 del 18 novembre 2022 (c.d. "**Decreto Aiuti quater**")¹.

Al fine di facilitare la lettura del presente documento, è stato dedicato un **paragrafo per ogni novità introdotta** e, per ciascuno di essi, è stata indicata la norma di riferimento.

1

1. Detrazione fiscale per acquisti di immobili in classe energetica A o B (art. 1, c. 76, L. n. 197/2022).

La norma di legge introduce una **detrazione IRPEF** del **50% dell'IVA** dovuta sugli **acquisti**, effettuati **entro il 31 dicembre 2023**, di **unità immobiliari a destinazione residenziale**, di **classe energetica A o B**, cedute:

- dalle **imprese che le hanno costruite**;

oppure

- dagli organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR) immobiliari.

La detrazione in questione è pari al 50% dell'IVA dovuta sul corrispettivo di acquisto ed è **ripartita in 10 quote costanti annuali**.

¹ Il Decreto-legge n. 146 del 21 ottobre 2021 dovrà essere convertito in Legge entro il prossimo 17 gennaio 2023.



n.1 - 10 gennaio 2023

ESEMPIO

In data 30 giugno 2023, Tizio acquista da un'impresa di costruzione e ristrutturazione un'unità immobiliare residenziale in classe energetica A, con le agevolazioni "prima casa", al prezzo di € 180.000, oltre IVA al 4% (pari a € 7.200).

Alla luce della nuova agevolazione fiscale, Tizio matura il diritto ad una **detrazione IRPEF del 50% dell'IVA pagata sull'acquisto dell'immobile, pari a € 3.600**, da utilizzare nella propria dichiarazione dei redditi a riduzione dell'imposta lorda, **in 10 rate annuali di uguale importo (ciascuna di importo pari a € 360)**.

Va evidenziato che la detrazione in questione **non è una novità per l'ordinamento legislativo tributario italiano**, in quanto era già stata prevista per gli anni 2016 e 2017 dall'articolo 1, c. 56, L. n. 208/2016.

Possono quindi ritenersi applicabili già alcuni chiarimenti operativi forniti in passato dall'Agenzia delle Entrate, sintetizzabili nei seguenti punti:

- sono da considerarsi **"imprese costruttrici"** non solo le imprese che hanno realizzato l'immobile *ex novo* ma **anche quelle di "ripristino"**²;
- l'immobile oggetto di acquisto deve essere un "immobile nuovo" acquistato direttamente dall'impresa costruttrice (**senza che cioè sia intervenuto un acquisto intermedio**)³;
- la detrazione spetta non solo per l'acquisto dell'abitazione principale, ma **anche per la "seconda casa" nonché per gli immobili c.d. "di lusso"**;
- l'agevolazione è **cumulabile con la detrazione IRPEF del 50% spettante a fronte dell'acquisto di unità immobiliari residenziali facenti parte di edifici interamente ristrutturati**, da calcolarsi sul 25% del prezzo di compravendita (con un plafond di spesa massima di € 96.000) (articolo 16-bis, c. 3, del d.P.R. n. 917/86)⁴.

² Che hanno cioè eseguito sull'immobile, anche tramite imprese appaltatrici, interventi di recupero edilizio di cui all'articolo 3, c. 1, lett. c) (restauro e risanamento conservativo), d) (ristrutturazione edilizia) ed f) (ristrutturazione urbanistica) del d.P.R. n. 380/2001.

³ La detrazione spetta anche per l'acquisto di un appartamento che l'impresa costruttrice cedente aveva precedentemente concesso in locazione (circ. 8 aprile 2016 n. 12, risposta 7.1); inoltre, la detrazione non compete nel caso in cui l'immobile venga acquisito per effetto di un contratto di appalto di costruzione dello stesso e non attraverso un atto di compravendita.

⁴ In questa ipotesi, tuttavia, la detrazione del 50% sul 25% del prezzo di acquisto dell'immobile non potrà essere applicata anche all'IVA per la quale il contribuente si sia avvalso della specifica detrazione del 50% dell'IVA sull'acquisto dell'immobile.



n.1 - 10 gennaio 2023

NOTA BENE

Dal tenore letterale della norma, allo stato attuale deve ritenersi che, in relazione a tale detrazione fiscale, **non sia possibile usufruire degli istituti della cessione del credito e/o dello sconto in fattura** di cui all'articolo 121 del D.L n. 34/2020.

2. Assegnazione agevolata di immobili ai soci (art. 1, c. 100-105, L. n. 197/2022).

La norma riapre i termini per l'effettuazione in via agevolata delle operazioni di:

- **assegnazione e cessione agevolata ai soci di beni immobili** (con l'eccezione di quelli strumentali per destinazione⁵) e di **beni mobili registrati** (es. autovetture) **non strumentali**; e
- **trasformazione in società semplice** di società, di persone o di capitali, **che hanno per oggetto esclusivo o principale la gestione dei predetti beni**.

IN COSA CONSISTE IL BENEFICIO FISCALE DELL'ASSEGNAZIONE O DELLA CESSIONE AGEVOLATA

L'assegnazione agevolata e la cessione agevolata di beni immobili sono operazioni finalizzate principalmente a **favorire la fuoriuscita degli immobili dalla sfera societaria**, facendoli confluire nel patrimonio dei soci, **usufruendo di un'imposizione fiscale ridotta**.

L'operazione di assegnazione/cessione agevolata deve essere effettuata **entro il prossimo 30 settembre 2023**, al fine di fruire dei seguenti benefici fiscali:

- applicazione di un'**imposta sostitutiva dell'8% sulle plusvalenze** realizzate sui beni assegnati/ceduti ai soci⁶ o destinati a finalità estranee all'esercizio dell'impresa a seguito della trasformazione⁷;
- ai fini della determinazione della base imponibile dell'imposta sostitutiva dell'8% **è possibile assumere in luogo del valore normale degli immobili (cioè del loro valore di mercato), il loro valore catastale**.

⁵ L'assegnazione agevolata può riguardare, dunque, gli immobili "patrimonio", gli immobili "merce" e gli immobili "strumentali per natura" (iscritti nelle categorie catastali B, C, D, E ed A/10 e non utilizzati direttamente per l'esercizio dell'attività d'impresa).

⁶ In caso di cessione, ai fini della determinazione dell'imposta sostitutiva, il corrispettivo della cessione, se inferiore al valore normale del bene o - in alternativa - con l'applicazione dei moltiplicatori catastali, è computato in misura non inferiore a uno dei due valori.

⁷ La norma prevede inoltre l'applicazione di un'imposta sostitutiva del 13% sulle riserve in sospensione d'imposta annullate a seguito delle operazioni agevolate di cui si discute.



n.1 - 10 gennaio 2023

ESEMPIO DI BENEFICIO FISCALE OTTENIBILE CON RIFERIMENTO ALLA PLUSVALENZA

La ALFA Srl ha un immobile iscritto in bilancio ad un valore fiscale residuo di € 50.000 e decide di assegnarlo ad uno dei soci. Ipotizzando che il valore catastale dell'immobile sia pari a € 100.000 e che il valore normale dell'immobile (di mercato) sia pari a € 220.000, applicando il regime ordinario la società conseguirebbe una plusvalenza fiscale pari a € 170.000 (€ 220.000 - € 50.000), pagando un'imposta (IRES) pari a € 40.800 (€ 170.000 x 24%).

Applicando il nuovo regime agevolato, invece, la società conseguirebbe una plusvalenza fiscale pari a € 50.000 (€ 100.000 - € 50.000), pagando un'imposta sostitutiva pari a € 4.000 (€ 50.000 x 8%).

Le società interessate sono tenute a versare le imposte sostitutive dovute:

- per il 60% entro il 30 settembre 2023;
- per il rimanente 40% entro il 30 novembre 2023.

AGEVOLAZIONI IN TEMA DI IMPOSTE INDIRECTE

Viene inoltre prevista anche un'agevolazione in tema di imposte indirette, in relazione alle quali è prevista la **riduzione alla metà delle aliquote dell'imposta di registro proporzionale** e l'applicazione in misura fissa delle **imposte ipotecaria e catastale**.

4

3. Estromissione agevolata degli immobili dell'imprenditore individuale (art. 1, c. 106, L. n. 197/2022).

La norma dispone la riapertura della disciplina agevolativa dell'estromissione dell'immobile strumentale dell'imprenditore individuale.

IN COSA CONSISTE IL BENEFICIO FISCALE DELL'ESTROMISSIONE AGEVOLATA

L'estromissione agevolata di beni immobili **consente di far transitare l'immobile dalla sfera imprenditoriale a quella personale, usufruendo di un'imposizione fiscale ridotta.**

Possono beneficiare dell'agevolazione **gli imprenditori che risultino in attività alla data del 31 ottobre 2022** (data alla quale gli immobili strumentali devono risultare posseduti dall'imprenditore) **e alla data del 1° gennaio 2023** (data alla quale sono riferiti gli effetti dell'estromissione).

L'estromissione agevolata riguarda gli **immobili strumentali per natura** e gli **immobili strumentali per destinazione**.



n.1 - 10 gennaio 2023

Il regime agevolativo in commento prevede:

- l'assoggettamento della plusvalenza derivante dall'estromissione ad **un'imposta sostitutiva pari all'8%**;
- la possibilità di determinare la **plusvalenza** assumendo il **valore catastale dell'immobile** in luogo del valore normale dell'immobile (**cioè del valore di mercato dell'immobile**).

Ai fini delle agevolazioni in esame:

- l'operazione deve **perfezionarsi tra il 1° gennaio 2023 e il 31 maggio 2023**, anche mediante comportamento concludente (ad esempio mediante annotazione nelle scritture contabili);
- l'imposta sostitutiva deve essere corrisposta per il 60% entro il 30 novembre 2023 e per il rimanente 40% entro il 30 giugno 2024

4. Rivalutazione fiscale dei terreni agricoli ed edificabili (art. 1, c. 108 e 109, L. n. 197/2022).

La norma proroga la possibilità di **rivalutare il valore dei terreni** (sia agricoli sia edificabili), in vista di una loro **possibile cessione**, ai fini dell'ottenimento di una **riduzione della plusvalenza fiscalmente imponibile**.

5

Per il 2023, quindi, sarà consentito a persone fisiche, società semplici, enti non commerciali e soggetti non residenti privi di stabile organizzazione in Italia di rivalutare il costo o il valore di acquisto dei terreni posseduti alla **data del 1° gennaio 2023**, a condizione che siano detenuti **al di fuori del regime d'impresa**.

NOTA BENE

Per rideterminare il valore delle partecipazioni non quotate e dei terreni occorrerà che, **entro il prossimo 15 novembre 2023**, un professionista abilitato (ad esempio, un geometra) rediga e asseveri la **perizia di stima del valore del terreno**.

La rideterminazione del costo fiscale dei terreni per l'anno 2023 prevede **l'applicazione dell'imposta sostitutiva con aliquota unica del 16%**, da applicarsi sul valore complessivo del terreno determinato dalla perizia di stima. Tale imposta dovrà essere **versata entro il 15 novembre 2023** (in unica soluzione) oppure, in caso di opzione per il versamento rateale, in 3 rate



n.1 - 10 gennaio 2023

annuali di pari importo⁸.

5. Bonus mobili e arredi (art. 1, c. 277, L. n. 197/2022)⁹.

La detrazione IRPEF del 50% per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici viene prorogata al 31 dicembre 2024 ma, a partire dalle spese sostenute dal 1° gennaio 2023, viene diminuito il plafond di spesa massima su cui calcolare la suddetta detrazione.

In particolare, per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2023 e fino al 31 dicembre 2023, il massimale di spesa per la detrazione in esame viene ridotto da € 10.000 a € 8.000.

Invece, per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2024 e fino al 31 dicembre 2024, il massimale di spesa diminuisce da € 8.000 a € 5.000.

Restano invariate le modalità di fruizione della detrazione fiscale in questione:

- 1) recupero in 10 quote annuali di pari importo esclusivamente in dichiarazione annuale dei redditi;
- 2) non ammissibilità della cessione del credito o dello sconto in fattura.

6

Infine, va ricordato che la detrazione in questione spetta esclusivamente nei confronti dei soggetti IRPEF al ricorrere congiunto delle seguenti condizioni:

- sostenimento di spese per l'acquisto di mobili nuovi e grandi elettrodomestici nuovi di classe non inferiore alla A+ (A per i forni) (per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica);
- connessione della suddetta spesa con l'esecuzione di un intervento di recupero edilizio¹⁰;
- l'intervento di recupero del patrimonio edilizio deve essere iniziato a partire dal 1° gennaio

⁸ In caso di versamento rateale le scadenze di pagamento sono fissate al 15 novembre 2023, 15 novembre 2024 e 15 novembre 2025. In tale ipotesi, le rate successive alla prima dovranno essere maggiorate degli interessi del 3% annuo, calcolato a decorrere dal 15 novembre 2023.

⁹ Si tratta del bonus disciplinato dall'articolo 16, c. 2, del D.L. n. 63/2013.

¹⁰ Trattasi degli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia su immobili abitativi nonché degli interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, ancorché non rientranti nelle categorie precedenti, sempreché sia stato dichiarato lo stato di emergenza e degli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro 18 mesi dal termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile.



n.1 - 10 gennaio 2023

dell'anno precedente a quello dell'acquisto dei mobili e grandi elettrodomestici;

ESEMPIO

Per beneficiare dell'agevolazione per le spese sostenute nell'anno 2023 per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio devono essere iniziati dal 1° gennaio 2022.

- i mobili e gli elettrodomestici acquistati devono essere **finalizzati all'arredamento dell'unità immobiliare residenziale oggetto di intervento di recupero del patrimonio edilizio.**

NOTA BENE

L'acquisto di mobili o di grandi elettrodomestici è agevolabile **anche se tali beni sono destinati all'arredo di un ambiente diverso da quelli oggetto di interventi edilizi** (ad es., la ristrutturazione del bagno consente di portare in detrazione le spese per l'acquisto di un nuovo tavolo o di un frigorifero).

6. Proroga del bonus per l'eliminazione delle barriere architettoniche (art. 1, c. 365, L. n. 197/2022).

La norma in esame dispone la **proroga fino al 31 dicembre 2025** del c.d. **"bonus barriere architettoniche 75%"**¹¹, inizialmente previsto soltanto con riferimento alle spese dell'anno 2022.

Si tratta di una speciale detrazione fiscale prevista ai fini delle imposte sui redditi, spettante a fronte della **realizzazione di interventi** "direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche" che rispettano i **requisiti previsti dal D.M. n. 236/89** e realizzati su **edifici già esistenti**¹².

Ad esempio, rientrano nell'agevolazione in questione gli interventi di **installazione di ascensori e montacarichi**, di montascale, la **realizzazione di un elevatore esterno**, la costruzione di rampe e gli interventi atti a favorire la mobilità interna attraverso l'utilizzo della comunicazione, della robotica e di ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata¹³.

CESSIONE DEL CREDITO E/O SCONTO IN FATTURA

Il bonus barriere architettoniche rientra tra gli interventi **ammessi a fruire della cessione del**

¹¹ Si tratta dell'agevolazione prevista dall'articolo 119-ter del D.L. n. 34/2020.

¹² Ai fini della detrazione fiscale in esame, non rileva la categoria catastale dell'edificio.

¹³ Peraltro, rientrano tra gli interventi agevolati anche quelli di automazione degli impianti di edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche. Inoltre, in caso di sostituzione dell'impianto, sono detraibili le spese per lo smaltimento e la bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito.



n.1 - 10 gennaio 2023

credito e/o dello sconto in fattura di cui all'articolo 121 del D.L. n. 34/2020.

In base a quanto previsto dall'articolo 119-ter del D.L. n. 34/2020 per gli interventi volti al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche:

- l'aliquota della detrazione fiscale è **elevata al 75%** (rispetto a quella ordinaria del 50%);
- l'agevolazione spetta per le **spese sostenute dal 1° gennaio 2022 fino al 31 dicembre 2025**;
- la detrazione fiscale deve essere obbligatoriamente **ripartita in 5 quote annuali di pari importo**.

Sul piano **soggettivo**, il bonus in questione spetta:

- alle **persone fisiche**, compresi gli esercenti arti e professioni;
- agli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale;
- alle società semplici e alle associazioni tra professionisti;
- ai **soggetti che conseguono reddito d'impresa** (persone fisiche, enti commerciali, società di persone, società di capitali).

La suddetta detrazione fiscale è calcolata su un **ammontare massimo di spesa** di:

- **€ 50.000** (per gli interventi negli edifici unifamiliari o per quelli nelle singole unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno);
- **€ 40.000,00 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari** che compongono l'edificio, se quest'ultimo è composto da 2 a 8 unità immobiliari;
- **€ 30.000,00 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari** che compongono l'edificio, se quest'ultimo è composto da più di 8 unità immobiliari.

NOVITÀ IN TEMA DI DELIBERE ASSEMBLEARI PER L'APPROVAZIONE DEI LAVORI

In **ambito condominiale**, le **delibere assembleari** relative all'approvazione per l'esecuzione dei lavori per l'eliminazione delle barriere architettoniche potranno essere assunte **con la maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresenti almeno un terzo del valore millesimale dell'edificio**, in luogo della maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresenti **almeno la metà del valore millesimale dell'edificio** precedentemente prevista.



n.1 - 10 gennaio 2023

7. Bonus verde (art. 1, c. 38, L. n. 234/2021)¹⁴.

Resta confermata la **proroga fino al 31 dicembre 2024** della **detrazione IRPEF del 36%** per le spese sostenute per la **sistemazione a verde di aree scoperte private** di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi e/o la realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili (c.d. "**bonus verde**").

Il **plafond massimo di spesa** su cui calcolare la suddetta detrazione resta fissato in **€ 5.000 per unità immobiliare ad uso abitativo**.

Restano **invariate le modalità di fruizione** della detrazione fiscale in questione:

- 1) recupero in **10 quote annuali di pari importo** esclusivamente in **dichiarazione annuale dei redditi**;
- 2) **non ammissibilità** dell'istituto della cessione del credito e/o dello sconto in fattura di cui all'articolo 121 del D.L. n. 34/2020.

8. Soppressione del bonus facciate (art. 1, c. 219 e ss., L. n. 160/2019).

La detrazione fiscale prevista per le spese documentate relative agli interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o restauro della **facciata esterna degli edifici** esistenti ubicati in **zona A o B** ai sensi del D.M. lavori pubblici n. 1444/1968 (c.d. "bonus facciate") **non è più stata oggetto di ulteriore proroga** e, pertanto, risulta definitivamente **cessata al 31 dicembre 2022** (c.d. **bonus facciate al 90%/60%**).

Pertanto, a partire dal 1° gennaio 2023, gli eventuali interventi di recupero edilizio delle facciate saranno suscettibili di rientrare nell'agevolazione fiscale del 50%¹⁵ per il recupero edilizio o, al sussistere delle condizioni di legge, nell'agevolazione fiscale del 65%¹⁶ per il risparmio energetico.

LA FINE DEI LAVORI INIZIATI NEGLI ANNI PRECEDENTI

La mancata proroga del bonus facciate per l'anno 2023 **non determina in alcun modo l'obbligo di aver ultimato i relativi lavori entro il 31 dicembre 2022** o entro altra scadenza temporale. Infatti, per i lavori iniziati negli anni precedenti al 2023 e non ancora ultimati, va evidenziato che - secondo quanto chiarito con l'interpello DRE Campania 16.12.2021 n. 914-1549/2021 - "(...) ai fini della determinazione del diritto alla fruizione del beneficio fiscale **non bisogna considerare la data di inizio e neppure quella della fine dei lavori**, ma solo quella del sostenimento della spesa mediante bonifico (...)". Nello stesso si è espresso l'interpello DRE Liguria 7 luglio 2021, n. 903-

¹⁴ Si tratta del bonus disciplinato dall'articolo 1, c. 12, della L. n. 205/2017.

¹⁵ Si tratta dell'agevolazione di cui all'articolo 16-bis del d.P.R. n. 917/86.

¹⁶ Si tratta dell'agevolazione di cui all'articolo 14 del D.L. n. 63/2013.



n.1 - 10 gennaio 2023

521/2021, in cui l'Agazia delle Entrate ha chiarito che un condominio può beneficiare del bonus facciate a condizione di aver **almeno avviato i lavori, ancorché questi ultimi non risultino ancora terminati**, sempre che il pagamento della quota del 10% (per l'anno 2021) o del 40% (per l'anno 2022) del corrispettivo che residua dopo l'applicazione dello sconto in fattura sia avvenuto entro il 31 dicembre, **indipendentemente dallo stato di completamento dei lavori previsti**. In ogni caso, al fine di prevenire comportamenti fraudolenti, **l'intervento edilizio agevolato dovrà risultare almeno iniziato** (Agenzia Entrate, circolare n. 16/E del 29 novembre 2021)¹⁷.

9. Il bonus per ristrutturazioni edilizie (art. 1, c. 37, L. n. 234/2021)¹⁸.

Resta confermata fino al 31 dicembre 2024 la **detrazione IRPEF del 50%** spettante a fronte del sostenimento di spese per **interventi di recupero edilizio**.

Resta altresì invariato a € 96.000 per unità immobiliare il **plafond massimo di spesa** su cui calcolare la suddetta detrazione.

Con riferimento alle modalità di recupero di tale detrazione si ricorda che la stessa:

- può essere fruita in **10 quote annuali di pari importo** in **dichiarazione annuale dei redditi**;

oppure

- può essere oggetto di **cessione nei confronti di altri soggetti** (compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari) in cambio di denaro;

oppure

- può essere oggetto di **sconto in fattura da parte delle imprese e/o dei professionisti che hanno effettuato l'intervento**.

10. L'Ecobonus (art. 1, c. 37, L. n. 234/2021)¹⁹.

Anche gli **incentivi fiscali per la riqualificazione energetica** (c.d. "Ecobonus") restano in vigore **fino al 31 dicembre 2024**; si tratta delle detrazioni fiscali del 50%/65%, delle detrazioni del 70%/75% (c.d. "ecobonus parti comuni") e delle detrazioni dell'80%/85% (c.d. "eco-sismabonus parti comuni").

¹⁷ Sul punto, infatti, l'Agazia delle Entrate ha chiarito che "(...) il sostenimento di una spesa trova una giustificazione economica soltanto in relazione ad una esecuzione, ancorché parziale, di lavori (...)".

¹⁸ Si tratta del bonus disciplinato dall'articolo 16-bis del d.P.R. n. 917/86.

¹⁹ Si tratta del bonus disciplinato dall'articolo 14 del D.L. n. 63/2013.



n.1 - 10 gennaio 2023

Restano altresì **invariati** rispetto al 31 dicembre 2022 **i tetti di spesa massima** su cui calcolare la suddetta detrazione previsti per ciascuna tipologia di intervento.

Con riferimento alle modalità di recupero di tale detrazione si ricorda che la stessa:

- può essere fruita in **10 quote annuali di pari importo** in **dichiarazione annuale dei redditi**;

oppure

- può essere oggetto di **cessione nei confronti di altri soggetti** (compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari) in cambio di denaro;

oppure

- può essere oggetto di **sconto in fattura da parte delle imprese e/o dei professionisti che hanno effettuato l'intervento**.

11. Il Sismabonus (art. 1, c. 37, L. n. 234/2021)²⁰.

Il c.d. "Sismabonus" resta confermato **fino al 31 dicembre 2024** in tutte le sue articolazioni (detrazione del 50%, del 70%/80% e del 75%/85%), **incluso il c.d. "sismabonus acquisti"**.

11

Con riferimento alle modalità di recupero di tale detrazione si ricorda che la stessa:

- può essere fruita in **5 quote annuali di pari importo** in **dichiarazione annuale dei redditi**;

oppure

- può essere oggetto di **cessione nei confronti di altri soggetti** (compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari) in cambio di denaro;

oppure

- può essere oggetto di **sconto in fattura da parte delle imprese e/o dei professionisti che hanno effettuato l'intervento**.

²⁰ Si tratta del bonus disciplinato dall'articolo 16, commi 1-bis – 1-septies, del D.L. n. 63/2013.



n.1 - 10 gennaio 2023

12. Le novità sul Superbonus 110% (art. 1, c. 894, L. n. 197/2022)²¹.

Per quel che concerne il c.d. “Superbonus 110%” va evidenziato che alcune modifiche a tale normativa erano già state introdotte da parte del c.d. decreto “Aiuti quater”²², alle quali si sono aggiunte importanti novità previste dalla Legge di Stabilità 2023.

In base al richiamato decreto “Aiuti quater”, è stato previsto che gli interventi effettuati da:

- **condomini;**
- **persone fisiche**, con riferimento agli interventi su **edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate**, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche;
- **persone fisiche**, con riferimento agli **interventi sulle singole unità immobiliari** all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio;

beneficeranno del **Superbonus nella misura del 110%** soltanto per le **spese sostenute fino al prossimo 31 dicembre 2022**.

Invece, per le **spese sostenute dal 1° gennaio 2023 e fino al 31 dicembre 2023**, l'aliquota di detrazione **scende dal 110% al 90%**²³.

NOTA BENE

In via transitoria la norma del D.L. n. 176/2022, come riformulata dalle disposizioni della Legge di Stabilità 2023, prevede che **la riduzione dell'aliquota dal 110% al 90%** con riguardo alle spese sostenute nell'anno 2023 **NON SI APPLICHI** nei seguenti casi:

1. agli interventi **diversi da quelli effettuati dai condomini** per i quali, **alla data del 25 novembre 2022**, risulti **effettuata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)**²⁴;
2. agli interventi **effettuati dai condomini** per i quali:
 - la **delibera assembleare** che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulti **adottata antecedentemente al 19 novembre 2022**^{25/26} e a condizione che per tali interventi, **al 31**

²¹ Si tratta dell'agevolazione disciplinata dall'articolo 119 del D.L. n. 34/2020.

²² Articolo 9 del D.L. n. 176/2022.

²³ Si ricorda, inoltre, che per le spese sostenute nel 2024 l'aliquota di detrazione scende ulteriormente al 70% e, infine, per quelle sostenute nel 2025, al 65%.

²⁴ Ai sensi dell'articolo 119, c. 13-ter, del D.L. n. 34/2020 (c.d. “CILAS”).

²⁵ Data di entrata in vigore del D.L. n. 176/2022.



n.1 - 10 gennaio 2023

dicembre 2022, risulti effettuata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)²⁷;

- la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulti adottata tra il 19 novembre 2022 e quella del 24 novembre 2022²⁸ e a condizione che per tali interventi, al 25 novembre 2022, risulti effettuata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)²⁹;
- agli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici per i quali al 31 dicembre 2022 risulta presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo.

13. Superbonus e unifamiliari (art. 9, D.L. n. 176/2022).

Con riferimento alle c.d. "unifamiliari" va inoltre ricordato che, secondo le disposizioni di cui al D.L. n. 176/2022³⁰, per le persone fisiche che effettuano interventi:

a) su edifici unifamiliari;

oppure

b) su unità immobiliari "indipendenti e autonome" site in edifici plurifamiliari;

il Superbonus spetta nella misura del 110% con riguardo alle spese sostenute entro il 31 marzo 2023 (rispetto al precedente termine del 31 dicembre 2022), a condizione che alla data del 30 settembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo.

13

NOTA BENE

Le persone fisiche che effettuano interventi sulle suddette tipologie di edifici (c.d. "unifamiliari") e non hanno raggiunto il suddetto 30% alla data del 30 settembre 2022 non potranno usufruire di nessuna proroga al 2023.

²⁶ NOTA BENE: tale data dovrà essere attestata, con apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ex articolo 47 del d.P.R. n. 445/2000, dall'amministratore del condominio ovvero, nel caso in cui, ai sensi dell'articolo 1129 del Codice civile, non vi sia l'obbligo di nominare l'amministratore e i condomini non vi abbiano provveduto, dal condomino che ha presieduto l'assemblea.

²⁷ Ai sensi dell'articolo 119, c. 13-ter, del D.L. n. 34/2020 (c.d. "CILAS").

²⁸ NOTA BENE: tale data dovrà essere attestata, con apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ex articolo 47 del d.P.R. n. 445/2000, dall'amministratore del condominio ovvero, nel caso in cui, ai sensi dell'articolo 1129 del Codice civile, non vi sia l'obbligo di nominare l'amministratore e i condomini non vi abbiano provveduto, dal condomino che ha presieduto l'assemblea.

²⁹ Ai sensi dell'articolo 119, c. 13-ter, del D.L. n. 34/2020 (c.d. "CILAS").

³⁰ Alla data di stesura della presente circolare tale decreto risulta ancora in corso di conversione in legge.



n.1 - 10 gennaio 2023

Viene invece prevista un'ulteriore *chance* per le unifamiliari con riferimento ai lavori iniziati nel 2023.

Infatti, il Superbonus per tali tipologie di immobili spetta anche in relazione alle spese sostenute entro il 31 dicembre 2023, ma solo nella misura del 90% e a condizione che:

- gli interventi siano iniziati a partire dal 1° gennaio 2023;
- il contribuente sia titolare del diritto di proprietà o del diritto reale di godimento sull'unità immobiliare oggetto degli interventi (restano quindi esclusi gli interventi posti in essere da parte di conduttori in locazione e/o comodatari);
- l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale;
- il contribuente abbia un "reddito di riferimento" non superiore a € 15.000,00³¹.

14. Superbonus e orizzonte temporale per l'utilizzo dei crediti (art. 9, D.L. n. 176/2022).

Per i soli interventi ammessi al Superbonus³² viene introdotta la possibilità di utilizzare in 10 rate annuali di pari importo (in luogo delle 4 o 5 rate annuali), i crediti d'imposta derivanti dalle comunicazioni di cessione o di sconto in fattura inviate all'Agenzia delle Entrate entro il 31 ottobre 2022 e non ancora utilizzati³³.

NOTA BENE

È importante evidenziare che la modifica normativa è intervenuta esclusivamente sull'orizzonte temporale di utilizzo dei "crediti d'imposta" e non sulla detrazione fiscale da operare in dichiarazione dei redditi.

Pertanto, laddove il contribuente non si avvalga della cessione del credito o non benefici dello sconto in fattura da parte del fornitore e decida di fruire del Superbonus direttamente in

³¹ Tale reddito deve essere determinato secondo le peculiari modalità di calcolo stabilite dal comma 8 bis dell'articolo 119 del D.L. n. 34/2020. In estrema sintesi, tale reddito viene calcolato come somma dei redditi complessivi posseduti, nell'anno precedente a quello di sostenimento della spesa (quindi, nel 2022), da tutti i componenti del nucleo familiare, diviso poi per un coefficiente che dipende dal numero dei componenti e che può arrivare a un massimo di 4 per i nuclei composti, oltre che dal contribuente e dal coniuge, anche da almeno altri tre familiari a carico del contribuente e/o del coniuge.

³² Si tratta dell'agevolazione di cui all'articolo 119 del D.L. n. 34/2020.

³³ A tal fine dovrà essere inviata all'Agenzia un'apposita comunicazione da parte del fornitore o del cessionario (le modalità attuative per la trasmissione di tale comunicazione saranno definite da un successivo provvedimento).



n.1 - 10 gennaio 2023

dichiarazione dei redditi, **la detrazione fiscale** continuerà ad essere imputata temporalmente in:

- **5 quote annuali di pari importo**, se le spese detraibili sono state sostenute nel 2020 o nel 2021;
- **4 quote annuali di pari importo**, se le spese detraibili sono state sostenute dal 2022.

Invece, per i crediti d'imposta derivanti dalle comunicazioni di cessione o di sconto in fattura relativi a **interventi diversi dal Superbonus**, resta l'obbligo di **utilizzo in compensazione in 10 rate annuali** di pari importo.

Rimane altresì invariata la regola (sia per i crediti da Superbonus sia per quelli da interventi diversi da quest'ultimo) secondo la quale **la quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere fruita negli anni successivi** né può essere richiesta a rimborso.

15. Superbonus per impianti fotovoltaici di ONLUS (art. 1, c. 10, L. n. 197/2022).

La detrazione del 110%³⁴ è riconosciuta anche per le **spese per l'installazione di impianti solari fotovoltaici** da parte di **ONLUS, ODV e APS** iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano, realizzati **in aree o strutture non pertinenziali**, anche di proprietà di terzi, diversi dagli immobili ove sono realizzati gli interventi trainanti, **sempre che questi ultimi siano situati all'interno di centri storici soggetti ai vincoli** di cui all'articolo 136, c. 1, lett. b) e c)³⁵, e all'articolo 142, c. 1³⁶, del D. Lgs. n. 42/2004.

15

Fermo restando il calcolo del limite di spesa ammesso alle detrazioni del Superbonus previsto per gli interventi di installazione di impianti a fonte rinnovabile realizzati sulle singole unità immobiliari realizzati dalle ONLUS che svolgono attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali, e i cui membri del consiglio di amministrazione non percepiscano alcun compenso o indennità di carica, **l'applicazione della disciplina che estende la detrazione agli impianti realizzati nell'ambito delle comunità energetiche avviene fino alla soglia di 200 chilowatt all'aliquota del 110%.**

16. Bonus acqua potabile (art. 1, c. 713, L. n. 234/2021).

Resta confermata la **proroga al 31 dicembre 2023** del credito d'imposta avente l'obiettivo di razionalizzare l'uso dell'acqua e ridurre il consumo di contenitori di plastica.

³⁴ Si tratta dell'agevolazione di cui all'articolo 119 del D.L. n. 34/2020.

³⁵ Immobili e aree di notevole interesse pubblico.

³⁶ Aree tutelate di interesse paesaggistico.



n.1 - 10 gennaio 2023

Il credito d'imposta spetta per l'acquisto e l'installazione di sistemi di filtraggio, mineralizzazione, raffreddamento e addizione di anidride carbonica alimentare, finalizzati a migliorare la qualità delle acque destinate al consumo umano.

L'ammontare del credito d'imposta è pari al 50% delle spese sostenute nel limite, per le persone fisiche non esercenti attività economica, di € 1.000 per immobile e, per gli altri soggetti, di € 5.000 per ogni immobile adibito all'attività commerciale o istituzionale.

17. Occupazione abusiva degli immobili e IMU (art. 1, c. 81, L. n. 197/2022).

La norma di legge prevede l'esenzione da IMU relativa agli immobili non utilizzabili né disponibili:

- per i quali sia stata presentata denuncia all'Autorità giudiziaria per i reati di violazione di domicilio (art. 614 co. 2 c.p.) o invasione di terreni o edifici (art. 633 c.p.);

oppure

- per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale.

Il soggetto passivo IMU dovrà comunicare al Comune territorialmente interessato, con modalità telematiche da stabilire con apposito decreto ministeriale di prossima emanazione³⁷, il possesso e la perdita dei requisiti che danno diritto all'esenzione.

16

18. Aliquote IMU (art. 1, c. 837, L. n. 197/2022).

È affidata a un decreto del MEF la possibilità di modificare o integrare le fattispecie per cui i Comuni possono diversificare le aliquote IMU.

A decorrere dal primo anno di applicazione obbligatoria del prospetto delle aliquote³⁸, in mancanza di una delibera approvata e pubblicata nei termini di legge, si applicano le aliquote di base IMU e non quelle vigenti nell'anno precedente.

³⁷ In particolare, la norma prevede che tale decreto debba essere emanato entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della Legge di Stabilità 2023.

³⁸ Tali aliquote dovranno essere nel Portale del federalismo fiscale entro specifici termini di legge, al fine di trovare applicazione nell'anno di riferimento.



n.1 - 10 gennaio 2023

19. Proroga delle misure in favore dell'acquisto della “prima casa” (art. 1, c. 74, lett. c, L. n. 197/2022)³⁹.

Sono prorogati al 31 dicembre 2023 (rispetto all’originario termine del 31 dicembre 2022) i termini per acquistare la prima casa con le agevolazioni previste per i soggetti che non abbiano compiuto 36 anni di età e aventi un ISEE non superiore a 40.000 euro annui (c.d. agevolazione “prima casa *under 36*”).

Si ricorda che i benefici consistono nell’esenzione totale dalle imposte di registro e ipo-catastali ovvero, in caso di acquisto soggetto a IVA, nel riconoscimento di un credito d’imposta pari all’ammontare dell’IVA versata in relazione all’acquisto.

Prorogata fino al 31 dicembre 2023 anche l’agevolazione prevista per i finanziamenti per l’acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili cui è applicabile il beneficio “prima casa *under 36*”, in base alla quale sono esenti dall’imposta sostitutiva dello 0,25%.

20. Proroga dell’operatività straordinaria del Fondo Gasparrini (art. 1, c. 74, lett. a), L. n. 197/2022).

Viene prorogato fino al 31 dicembre 2023 l’accesso straordinario al Fondo di solidarietà per i mutui prima casa (c.d. “Fondo Gasparrini”), già previsto dall’articolo 54, c. 1, del D.L. n. 18/2020, finalizzato alla sospensione dei mutui “prima casa”.

17

Conseguentemente e fino alla suddetta data continua ad essere prevista la sospensione del pagamento delle rate anche per lavoratori autonomi, liberi professionisti, imprenditori individuali e piccoli imprenditori, alle condizioni previste dall’articolo 54, c. 1, lett. a), del D.L. n. 18/2020⁴⁰.

21. Fondo di garanzia “prima casa” (art. 1, c. 74, lett. c), L. n. 197/2022).

Viene prorogato al 31 marzo 2023 il termine per presentare le domande di accesso al Fondo di garanzia per la “prima casa” da parte di determinate categorie considerate prioritarie⁴¹, con ISEE non superiore a 40.000,00 euro annui, per i finanziamenti con limite di finanziabilità superiore all’80%⁴².

³⁹ Si tratta dell’agevolazione prevista dall’articolo 64, c. 6-10, del D.L. n. 73/2021.

⁴⁰ Autocertificazione di aver registrato, nel trimestre successivo al 21 febbraio 2020 e precedente la domanda ovvero nel minor lasso di tempo intercorrente tra il 21 febbraio 2020 e la data della domanda qualora non sia trascorso un trimestre, un calo del proprio fatturato, superiore al 33% del fatturato dell’ultimo trimestre 2019 in conseguenza della chiusura o della restrizione della propria attività operata in attuazione delle disposizioni adottate dall’autorità competente per l'emergenza coronavirus.

⁴¹ Si tratta di giovani coppie, nuclei familiari monogenitoriali con figli minori, conduttori di alloggi IACP e giovani di età inferiore ai 36 anni.

⁴² Si veda quanto previsto dall’articolo 64, c. 3, del D.L. n. 73/2021.



n.1 - 10 gennaio 2023

Per tali soggetti, la misura massima della garanzia è elevata all'80% della quota capitale.

22. Rinegoziazione dei contratti di mutuo a tasso variabile (art. 1, c. 322, L. n. 197/2022).

La norma proroga al 31 dicembre 2023 la possibilità di rinegoziare i contratti di mutuo ipotecario a tasso variabile stipulati prima del 1° gennaio 2023, al fine di ottenere l'applicazione di un tasso fisso⁴³.

L'opzione di rinegoziazione spetta fino al 31 dicembre 2023 per i mutuatari che presentino i seguenti requisiti:

- abbiano un ISEE non superiore a 35.000,00 euro;
- non abbiano avuto ritardi nel pagamento delle rate del mutuo (salvo diverso accordo tra le parti).

LE TIPOLOGIE DI MUTUO INTERESSATE DALLA POSSIBILE RINEGOZIAZIONE

L'agevolazione trova applicazione nei confronti dei contratti di mutuo ipotecario, con tasso e rata variabile per tutta la durata del contratto, stipulati (od oggetto di accollo) prima del 1° gennaio 2023, di importo originario non superiore a € 200.000,00 e finalizzati all'acquisto o alla ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione.

18

Per effetto della rinegoziazione, il mutuatario ha diritto ad ottenere da parte dell'istituto di credito mutuante l'applicazione di un tasso annuo nominale fisso⁴⁴ con limiti quantitativi prefissati.

23. Agevolazione per la piccola proprietà contadina e terreni montani (art. 1, c. 100, L. n. 197/2022).

L'agevolazione per la piccola proprietà contadina⁴⁵ viene estesa anche agli atti di trasferimento a titolo oneroso di terreni agricoli e relative pertinenze:

- a favore di persone fisiche di età inferiore a 40 anni; e che

⁴³ La disciplina è contenuta nell'articolo 8, c. 6, lett. a), del D.L. n. 70/2011.

⁴⁴ Per tutta la durata residua del finanziamento o, con l'accordo del cliente, per un periodo inferiore.

⁴⁵ L'agevolazione per la piccola proprietà contadina trova applicazione ai trasferimenti a titolo oneroso di terreni e relative pertinenze "qualificati agricoli in base a strumenti urbanistici vigenti" (ovvero alle cessioni di aree non edificabili), in relazione ai quali le imposte di registro ed ipotecaria trovano applicazione in misura fissa (200,00 euro ciascuna), l'imposta catastale si applica nella misura proporzionale dell'1% e gli onorari notarili sono ridotti alla metà.



n.1 - 10 gennaio 2023

- dichiarino nell'atto di trasferimento di **voler conseguire entro 24 mesi l'iscrizione nell'apposita gestione previdenziale ed assistenziale prevista per i coltivatori diretti e gli IAP.**

Con riferimento, invece, ai c.d. "terreni montani" viene prevista:

- l'applicazione delle **imposte di registro e ipotecaria in misura fissa**⁴⁶; e
- **l'esenzione dall'imposta catastale e di bollo**

per i trasferimenti della proprietà (a qualsiasi titolo perfezionati) di fondi rustici localizzati nei suddetti territori montani, effettuati **a favore di coltivatori diretti ed imprenditori agricoli professionali** iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale (oppure che si impegnano a coltivare o condurre direttamente il fondo per un periodo di 5 anni, fornendone apposita dichiarazione in atto).

24. Coltivatori diretti e imprenditori agricoli (art. 1, c. 80, L. n. 197/2022).

Viene prorogata anche per il 2023 la **detassazione IRPEF** per i **terreni** dichiarati da chi ha la qualifica di **coltivatore diretto** o **imprenditore agricolo professionale** iscritto nella relativa previdenza agricola.

Pertanto, i redditi prodotti da tali soggetti nell'esercizio di tale attività, anche **per l'anno 2023**, non concorreranno alla formazione della base imponibile ai fini IRPEF nonché dell'addizionale regionale e comunale.

L'esenzione si applica **non solo ai terreni posseduti e condotti** (quindi, sia per il reddito dominicale sia per il reddito agrario), ma **anche a quelli presi in affitto per curarne la conduzione** (in questo caso, tuttavia, il beneficio riguarda esclusivamente il reddito agrario, in quanto la dichiarazione del reddito dominicale è dovuta da parte del proprietario).

25. Nuovi limiti per i pagamenti in contanti (art. 1, c. 384, L. n. 197/2022).

A decorrere dal 1° gennaio 2023 è stato **incrementato a € 4.999,99** (rispetto all'importo di € 999,99 che avrebbe dovuto trovare applicazione a partire dal 1° gennaio 2023) il limite per l'effettuazione dei **pagamenti in contanti a qualsiasi titolo tra soggetti diversi** (articolo 49, c. 1, del D. Lgs. n. 231/2007).

A partire dal 1° gennaio 2023, quindi, i **trasferimenti** per importi **superiori a € 4.999,99** dovranno essere **obbligatoriamente effettuati** ricorrendo a **banche, Poste italiane S.p.a., istituti di moneta**

⁴⁶ Nella misura di € 200,00 ciascuna.



n.1 - 10 gennaio 2023

elettronica e istituti di pagamento.

OBBLIGO DEL POS

Nessuna novità è invece intervenuta in merito all'accettazione dei pagamenti anche tramite carte di debito, di credito e prepagate. **Permane infatti l'obbligo**, per i soggetti che effettuano l'attività di vendita di prodotti e di prestazione di servizi, anche professionali, **di accettare anche pagamenti effettuati attraverso carte di pagamento**, relativamente ad almeno una carta di debito e una carta di credito e alle carte prepagate⁴⁷. Restano altresì **invariate le sanzioni applicabili** in caso di mancata accettazione di un pagamento, di qualsiasi importo, effettuato con una carta di pagamento, da parte di un soggetto obbligato: **sanzione amministrativa pecuniaria del pagamento di una somma pari a 30 euro, aumentata del 4% del valore della transazione** per la quale sia stata rifiutata l'accettazione del pagamento.

20

A cura del Dott. Cristoforo Florio

(Dottore Commercialista – Consulente fiscale nazionale FIMAA, specializzato in fiscalità immobiliare)

DISCLAIMER

Le informazioni contenute nel presente documento non sono da considerarsi un esame esaustivo né intendono esprimere un parere o fornire una consulenza di natura legale-tributaria e non prescindono dalla necessità di ottenere pareri specifici con riguardo alle singole fattispecie.

⁴⁷ Tale obbligo non trova applicazione nei casi di oggettiva impossibilità tecnica.