

FISCO E IMMOBILI

IMPOSTE SUI REDDITI

Società di comodo

Con l'art. 20 del d.lgs. 13.12.2024, n. 192, nell'ambito della revisione del regime impositivo delle imposte sui redditi (IRPEF-IRES), sono state apportate modifiche al regime delle società non operative, c.d. società di comodo. Trattasi di quelle società che possiedono consistenti immobilizzazioni, cui non corrisponde un adeguato fatturato, tanto da far presumere che si tratti di beni (ad esempio, immobili) essenzialmente messi a disposizione dei soci e dei loro familiari gratuitamente o a fronte di un corrispettivo inferiore al valore normale. Sono definite anche società senza impresa.

A tal fine le società devono effettuare in dichiarazione dei redditi un test di operatività, confrontando - in sintesi - i ricavi dichiarati con quelli risultanti dall'applicazione di appositi coefficienti al costo medio del triennio dei beni in bilancio; se dal test risultano ricavi inferiori, la società è tenuta a dichiarare un reddito minimo, mediante applicazione di ulteriori coefficienti al costo dei beni risultanti nel bilancio dell'anno.

La norma, introdotta con l'art. 30 della l. 30.12.1994, n. 724, è risultata sempre più obsoleta e superata da altri strumenti di accertamento; ad esempio, nel caso di immobiliari con immobili realmente sfitti, il mancato superamento del test di operatività ha comportato l'obbligo di dichiarare redditi non effettivamente conseguiti. Per questo motivo il citato art. 20 dispone, già a decorrere dal periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31.12.2023, cioè con effetto sul 2024, una cospicua riduzione - per gli immobili, il dimezzamento - dei coefficienti da utilizzare per effettuare il test di operatività e determinare il reddito minimo.

Ad esempio, per gli immobili, i coefficienti sono così ridotti: dal 6 al 3% sul valore delle immobilizzazioni costituite da beni immobili, anche in locazione finanziaria; dal 5 al 2,5% per gli immobili classificati nella categoria catastale A/10; dal 4 al 2% per gli immobili a destinazione abitativa acquisiti o rivalutati nell'esercizio e nei due precedenti; dall'1 allo 0,5% per tutti gli immobili situati in comuni con popolazione inferiore a 1.000 abitanti.

Qualora il test di operatività non fosse superato, il reddito minimo verrà determinato, per quanto riguarda gli immobili, sulla base dei coefficienti così ridotti: dal 4,75 al 2,38% sul valore delle immobilizzazioni costituite da beni immobili, anche in locazione finanziaria; dal 4 al 2% per gli immobili classificati nella categoria catastale A/10; dal 3 all'1,5% per le immobilizzazioni costituite da beni immobili a destinazione abitativa acquisiti o rivalutati nell'esercizio e nei due precedenti; dallo 0,9 allo 0,45% per tutti gli immobili situati in comuni con popolazione inferiore a 1.000 abitanti.

Pur restando la necessità di adottare strumenti più moderni, la riduzione dei coefficienti dovrebbe comportare un certo sollievo per le società del settore, con immobili sfitti o con canoni non aggiornati.

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

COMPRAVENDITA

Mutui prima casa

La l. n. 207/2024 (legge di bilancio 2025) è intervenuta sulla disciplina del Fondo di garanzia per l'acquisto della prima casa, prorogando al 31.12.2027 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.

È stata altresì prorogata, sempre al 31.12.2027 la norma che prevede la possibilità di ottenere la garanzia al 90% in favore delle famiglie numerose.

Si è previsto inoltre che l'accesso al Fondo sia limitato alle categorie prioritarie anzidette (mentre a legislazione vigente tali categorie avevano la priorità ma non era esclusa la concessione della garanzia statale ad altri soggetti).

Imposta di registro ridotta al 2%

Al fine di incentivare il mercato immobiliare e di agevolare il cambio della prima casa di abitazione, la legge di bilancio 2025 ha modificato l'art. 1, nota II-*bis*), comma 4-*bis*, della tariffa, parte prima, allegata al d.p.r. n. 131/1986, prevedendo la possibilità di avvalersi dell'aliquota ridotta al 2% dell'imposta di registro nelle ipotesi in cui l'acquirente sia proprietario di altre abitazioni per le quali abbia già fruito delle agevolazioni per la prima casa (requisito richiesto dalla lettera c) del richiamato articolo 1) purché quest'ultima sia ceduta non più entro un anno ma entro due anni dalla data dell'atto notarile (in caso di mancata alienazione, si applica l'aliquota ordinaria dell'imposta di registro e la sanzione del 30%).

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

BONUS EDILIZI

Novità sui bonus in edilizia

La legge di bilancio 2025, con una modifica all'art. 16-bis del Tuir, ha anticipato all'1.1.2025 la riduzione dell'aliquota del 36% al 30% per le spese agevolate per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici. Nel contempo, per il triennio 2025-2027, ha previsto specifici regimi fiscali, con aliquote di detrazione diversificate rispetto a quella del 30% fissata dall'art. 16-bis, per gli interventi di efficienza energetica di cui all'art. 14 del d.l. n. 63/2013 e per quelli di ristrutturazione edilizia e di riqualificazione sismica di cui all'art. 16 del d.l. n. 63/2013. Nel dettaglio, l'aliquota è stabilita per la generalità degli immobili nella misura del 36% per le spese sostenute nel 2025, ridotta al 30% nel 2026 e 2027 e, solo per le spese sostenute dai titolari di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale, l'aliquota è elevata al 50% per le spese sostenute nel 2025 e al 36% per le spese sostenute nel 2026 e 2027.

Anche per il triennio 2025-2027, il limite di spesa per gli interventi di ristrutturazione edilizia sarà pari a 96.000 euro, senza nessuna distinzione tra abitazione principale e abitazione non principale. Inoltre, è stata prorogata di un anno (spese sostenute fino al 2025) la detrazione del 50% per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici.

Per maggiori informazioni si rimanda al sito www.confedilizia.it.

Superbonus

La legge di bilancio 2025 ha stabilito, con una norma con effetti retroattivi, che, alla presenza dei vari requisiti necessari, si potrà avvalersi della detrazione del superbonus al 65% per le spese sostenute nell'anno 2025 esclusivamente per gli interventi per i quali, alla data del 15.10.2024, risulti: presentata la Cila ai sensi del comma 13-ter, art. 119, d.l. n. 34/2020, se gli interventi sono diversi da quelli effettuati dai condomini; adottata la deliberazione dell'assemblea di condominio che ha approvato l'esecuzione dei lavori e presentata la Cila ai sensi del comma 13-ter anzidetto, se gli interventi sono effettuati dai condomini; presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo, se gli interventi comportano la demolizione e la ricostruzione degli edifici.

Inoltre, sempre in merito al superbonus, la legge di bilancio 2025 ha riconosciuto la facoltà al contribuente, su sua opzione irrevocabile, di ripartire in 10 (anziché in 4) quote annuali di pari importo la detrazione spettante per le spese sostenute dall'1.1.2023 al 31.12.2023. Tale opzione può essere esercitata tramite la presentazione di una dichiarazione dei redditi integrativa entro il termine previsto per la presentazione della dichiarazione relativa al periodo d'imposta 2024. Nel caso in cui dalla dichiarazione integrativa emerga un maggiore debito d'imposta, la maggiore imposta dovuta è versata dal contribuente, senza applicazione di sanzioni e interessi, entro il termine per il versamento del saldo delle imposte sui redditi relative dovute in relazione al periodo d'imposta 2024.

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

IMPOSTA IPOTECARIA

Esenzioni

La legge di bilancio 2025 ha previsto l'esenzione dall'imposta ipotecaria, nei territori soggetti al sistema pubblicitario tavolare, per gli atti preordinati alla cancellazione di diritti di usufrutto, uso o abitazione, già iscritti a favore di persone decedute. L'esenzione si applica a tutte le domande di cancellazione dei diritti di usufrutto, uso e abitazione per causa di morte pervenute agli uffici competenti successivamente all'entrata in vigore della legge in commento, aventi a oggetto diritti iscritti a favore di soggetti deceduti dall'1.1.2025.

Ha pure previsto l'esenzione dall'imposta ipotecaria per gli atti di annotazione e di cancellazione nel libro fondiario di vincoli previsti dall'ordinamento dell'edilizia abitativa agevolata della provincia autonoma di Bolzano, nonché per gli atti di annotazione e di cancellazione nel libro fondiario di vincoli per immobili convenzionati o riservati a residenti ai sensi della legge provinciale in materia urbanistica.

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**.