

## FISCO E IMMOBILI

### LOCAZIONI

#### Locazioni brevi e cedolare al 26%: le indicazioni delle Entrate

Con la circolare n. 10 del 10.5.2024, l'Agenzia delle entrate ha fornito indicazioni in merito alle novità introdotte sulle locazioni brevi dalla legge di bilancio 2024 che – modificando l'art. 4 del d.l. n. 50 del 2017 – ha innalzato l'aliquota della cedolare secca dal 21% al 26% a partire dal secondo immobile dato in locazione con contratti di durata non superiore a 30 giorni (cfr. *Focus Confedilizia* n. 2 del 19.1.2024).

Il proprietario che mette in locazione breve diverse unità immobiliari (in un numero non superiore a 4, in quanto dalla quinta unità destinata alla locazione breve scatta la presunzione di imprenditorialità ai sensi dell'art. 1, comma 595, della l. n. 178 del 2020) ha comunque la possibilità di sceglierne una per ciascun periodo d'imposta per cui fruire dell'aliquota ridotta del 21%.

Tale scelta andrà operata nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta d'interesse. Con riguardo all'entrata in vigore del nuovo comma 2 dell'art. 4, del d.l. n. 50 del 2017, ritiene l'Agenzia delle entrate "che, in assenza di una diversa previsione, la disposizione trovi applicazione a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge di bilancio 2024 e, quindi, dal 1° gennaio 2024".

"In altri termini – chiariscono le Entrate – l'imposta sostitutiva nella misura del 26 per cento si ritiene dovuta relativamente ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve maturati *pro-rata temporis* in base all'articolo 26 del TUIR, a partire dal 1° gennaio 2024, indipendentemente dalla data di stipula dei predetti contratti e dalla percezione dei canoni, fatta salva, ovviamente, la facoltà di usufruire dell'aliquota ridotta del 21 per cento per i redditi derivanti dai contratti di locazione breve relativi a una unità immobiliare specificamente individuata dal contribuente in sede di dichiarazione dei redditi".

Tra le varie questioni trattate, l'Agenzia ha pure chiarito che gli intermediari immobiliari e i gestori di portali telematici di locazioni, se incassano o intervengono nel pagamento del canone di locazione o dei corrispettivi lordi, all'atto del pagamento al locatore, devono sempre operare, in qualità di sostituti d'imposta, una ritenuta del 21% a titolo d'acconto indipendentemente dal regime fiscale adottato dal beneficiario. Dal canto suo, il locatore dovrà determinare l'imposta (ordinaria o sostitutiva) dovuta, scomputare le ritenute d'acconto e corrispondere l'eventuale saldo entro il termine per il versamento delle imposte sui redditi.

## FISCO E IMMOBILI

### IMU

**Decreto ministeriale 8.3.2024:  
coefficienti Imu e Impi,  
per immobili di impresa  
senza rendita**

Con d.m. 8.3.2024 (pubblicato nel sito del Dipartimento finanze del Mef e in corso di pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale) sono stati aggiornati i coefficienti validi per l'anno 2024 per la determinazione del valore dei fabbricati classificabili nel gruppo catastale D (immobili a destinazione speciale), non iscritti in Catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (Imu) e dell'imposta sulle piattaforme marine (Impi).

I coefficienti sono stabiliti nelle seguenti misure:

Anno	Coefficiente	Anno	Coefficiente	Anno	Coefficiente
2024	1,02	2009	1,36	1994	2,15
2023	1,04	2008	1,42	1993	2,20
2022	1,17	2007	1,47	1992	2,22
2021	1,21	2006	1,51	1991	2,26
2020	1,22	2005	1,55	1990	2,37
2019	1,22	2004	1,64	1989	2,47
2018	1,24	2003	1,70	1988	2,58
2017	1,25	2002	1,76	1987	2,80
2016	1,25	2001	1,80	1986	3,01
2015	1,26	2000	1,86	1985	3,23
2014	1,26	1999	1,89	1984	3,44
2013	1,26	1998	1,92	1983	3,66
2012	1,29	1997	1,96	1982	3,87
2011	1,33	1996	2,03		
2010	1,35	1995	2,09		

### TRIBUTI

**Semplificazione  
degli adempimenti tributari**

L'Agenzia delle entrate, con la circolare n. 9 del 2.5.2024, è tornata a focalizzarsi sulle norme introdotte dal cd. decreto "Adempimenti" che mira a semplificare gli adempimenti tributari – anche con riferimento ai tributi degli enti territoriali – diversi da quelli previsti dalla disciplina doganale e da quella in materia di accisa e altre imposte indirette sulla produzione e sui consumi. Con la circolare n. 8/E dell'11.4.2024, l'Agenzia ha infatti illustrato le misure in materia di dichiarazioni fiscali, mentre con la circolare n. 9 ha dettato varie istruzioni operative agli Uffici per garantirne l'uniformità di azione su altre misure sempre previste dal decreto "Adempimenti", effettuando una disamina dei seguenti temi: 1) semplificazioni relative al pagamento dei tributi; 2) razionalizzazione delle comunicazioni obbligatorie; 3) rafforzamento dei servizi digitali e incentivi all'utilizzo di strumenti elettronici; 4) sospensione dell'invio di comunicazioni e inviti. L'illustrazione delle disposizioni anzidette da parte dell'Agenzia delle entrate tiene anche conto "dei contenuti della documentazione sottoposta a parere parlamentare con Atto del Governo n. 93 (di seguito "AG93"), con particolare riguardo alle relazioni e ai dossier riguardanti lo schema di decreto legislativo" e cioè il cd. decreto "Adempimenti".

# I focus di CONFEDILIZIA

## FISCO E IMMOBILI

### RENDITA CATASTALE

#### Notifica della variazione e avvisi di accertamento

Con l'ordinanza n. 13037 del 13.5.2024, la Corte di Cassazione è tornata ad occuparsi della variazione della rendita catastale di un immobile, in particolare della notifica e della utilizzabilità della nuova rendita per eventuali accertamenti.

Il caso esaminato si riferisce, a quanto è dato comprendere, a un accertamento Ici contestuale alla rettifica di una rendita catastale proposta dal contribuente con modello Docfa, circostanza che ha determinato il ricorso del contribuente sia nei confronti dell'Agenzia delle entrate (evidentemente per la rettifica della rendita catastale) che del Comune (per la parte Ici).

Il contribuente ha dedotto la violazione dell'art. 74, comma 1, l. 21.11.2000, n. 342, per effetto del quale: "A decorrere dal 1° gennaio 2000, gli atti comunque attributivi o modificativi delle rendite catastali per terreni e fabbricati sono efficaci solo a decorrere dalla loro notificazione, a cura dell'ufficio del territorio competente, ai soggetti intestatari della partita".

Pertanto la rendita catastale, non essendo stata precedentemente notificata, non poteva essere utilizzata per l'accertamento ai fini Ici, sulla base della nuova rendita catastale.

Ha osservato la Cassazione, ritenendo fondato il motivo di ricorso, che il legislatore, stabilendo che gli atti attributivi o modificativi della rendita siano efficaci soltanto a decorrere dalla loro notificazione, non ha voluto restringere il potere di accertamento tributario al periodo successivo alla notificazione del classamento, ma piuttosto segnare il momento a decorrere dal quale l'amministrazione comunale può richiedere l'applicazione della nuova rendita catastale, non potendosi confondere l'efficacia della modifica della rendita catastale - coincidente con la notificazione dell'atto - con la sua applicabilità. In tal senso viene richiamato l'orientamento espresso con la sentenza sempre della Cassazione n. 22653 dell'11.11.2019.

Dal punto di vista pratico ciò comporta che "l'impossibilità giuridica di utilizzare una rendita prima della sua notifica (...) non esclude la utilizzabilità della rendita medesima, una volta notificata, (...) anche per annualità di imposta anteriori, ancora suscettibili di accertamento".

In conclusione - ha disposto il Supremo giudice - la sentenza impugnata va cassata, e la causa può essere decisa a favore del contribuente, non essendo necessari ulteriori accertamenti di fatto.



#### 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](http://www.confedilizia.it) oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.