

FISCO E IMMOBILI

IMPOSTE SUI REDDITI

Plusvalenze da cessione di immobili con interventi agevolati da superbonus

Con la circolare n. 13/E del 13.6.2024 (cfr. *Focus Confedilizia*, n. 24 del 21.6.2024), l'Agenzia delle entrate ha fornito i primi chiarimenti in merito alla nuova fattispecie di plusvalenza tassabile, derivante dalla cessione a titolo oneroso di beni immobili, in relazione ai quali il cedente o gli altri aventi diritto abbiano eseguito gli interventi agevolati da superbonus, conclusi da non più di dieci anni all'atto della cessione, esclusi gli immobili acquisiti per successione e quelli che siano adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni antecedenti alla cessione o, qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione sia decorso un periodo inferiore a dieci anni, per la maggior parte di tale periodo.

L'Agenzia è tornata sul tema con la risposta ad interpello n. 156 del 16.7.2024, esaminando il caso di un edificio con interventi ultimati a dicembre 2023 oggetto di contratto di compravendita immobiliare con riserva di proprietà ex art. 1523 codice civile in cui l'effetto traslativo si realizzerà a conclusione del pagamento del prezzo pattuito, dopo però 10 anni dalla conclusione dei lavori sull'immobile.

L'Agenzia, per formulare il parere, ha richiamato una sua precedente interpretazione resa con la risoluzione del 30.1.2009, n. 28/E con la quale aveva già chiarito che – essendo la vendita con riserva di proprietà una fattispecie che consente al compratore di godere fin da subito del bene oggetto della vendita senza l'esborso totale del prezzo pattuito e al venditore di essere garantito dalla possibilità di recuperare il bene qualora il prezzo non dovesse essere interamente pagato – è escluso che il c.d. "effetto traslativo" si possa verificare prima del pagamento dell'ultima rata (cfr. sentenza della Corte di Cassazione 19.10.1992, n. 11450) ancorché il compratore acquisti immediatamente il godimento del bene assumendosi i rischi relativi ad un eventuale perimento o deterioramento dell'oggetto. Premesso tutto ciò, l'Agenzia aveva ritenuto corretto individuare il momento di decorrenza dei cinque anni richiesti dall'art. 67, comma 1, lett. b), del Tuir solo all'atto del verificarsi dell'effetto traslativo, non avendo rilevanza alcuna, a tal fine, il momento di stipula dell'atto di compravendita.

Seguendo tali principi – posto che nel caso portato da ultimo all'attenzione delle Entrate i lavori sono ultimati nel dicembre 2023 mentre il pagamento sarà completato nel 2034 – l'Agenzia ha confermato che pure nell'ipotesi di plusvalenze da cessione di immobili con interventi agevolati da superbonus non si realizza la plusvalenza di cui all'art. 67, comma 1, lettera b-bis), del Tuir, in quanto all'atto della vendita, che si perfezionerà con l'integrale pagamento del prezzo concordato, saranno trascorsi più di 10 anni dalla conclusione dei lavori sull'immobile.



I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

IMU

Esenzione Imu per la prima casa, necessaria la residenza anagrafica

Nel caso in cui abbiano fissato residenza e dimora abituale in luoghi diversi, i coniugi o le persone unite civilmente possono usufruire entrambi dell'esenzione Imu, purché la residenza anagrafica di ognuno sia fissata presso le abitazioni per cui il beneficio è richiesto.

Questo, in sintesi, quanto stabilito dalla Corte di Cassazione nell'ordinanza n. 19684 del 17.7.2024, che analizza la particolare ipotesi in cui le persone legate da vincolo di coniugio o unione civile, che vivono in abitazioni diverse per specifiche esigenze, invochino entrambe l'esenzione dall'imposta municipale.

Di seguito la massima redatta dal Ministero dell'economia e delle finanze: "Il contribuente non può usufruire dell'agevolazione prevista per l'abitazione principale, se presso l'immobile interessato non ha fissato la residenza anagrafica. Infatti, il diritto all'esenzione per ciascuna abitazione principale delle persone legate da vincolo di coniugio o unione civile, che abbiano avuto l'esigenza, in forza delle necessità della vita, di stabilire la loro dimora abituale e la residenza anagrafica in altro immobile sussiste e coinvolge anche il mantenimento dell'esenzione in ipotesi in cui i componenti del nucleo familiare siano stati indotti da esigenze personali a stabilire la residenza e la dimora abituale in luoghi ed immobili diversi purché, pur in assenza di convivenza col nucleo familiare, sia stata stabilita la residenza anagrafica nell'immobile per il quale l'esenzione sia stata invocata".

FISCO E IMMOBILI

SANZIONI

**Decreto legislativo
n. 87 del 2024: le novità (1)**

Dall'1.9.2024, il sistema delle sanzioni tributarie ha subito importanti modifiche per effetto del d.lgs. n. 87/2024, che fa parte della riforma fiscale.

Tra le modifiche, vi è quella relativa al cumulo giuridico delle sanzioni, che non viene più limitato esclusivamente alle violazioni formali, ma si estende a tutte le tipologie di violazioni, indipendentemente dalla loro natura o gravità. In passato il cumulo giuridico si applicava principalmente a violazioni di carattere formale; ora, invece, è possibile cumulare giuridicamente anche le violazioni sostanziali, che possono essere commesse attraverso una o più azioni. In termini pratici, ciò significa che se un contribuente commette diverse violazioni della stessa disposizione normativa o di disposizioni diverse, avrà la possibilità di ricevere una sanzione unica calcolata sulla base della violazione più grave con aumento da un quarto fino al doppio dell'importo dovuto.

Un altro aspetto cruciale della riforma riguarda le violazioni che avvengono in periodi d'imposta differenti. La nuova normativa prevede un aumento delle sanzioni che può variare sia dalla metà al triplo dell'importo dovuto, sia da un quarto al doppio. Questo rappresenta un aggravio rispetto alla prassi giurisprudenziale precedente, che spesso prevedeva l'aumento solo dalla metà al triplo. Pertanto, la riforma ha reso il cumulo giuridico più oneroso in determinate circostanze, pur mantenendo una struttura che facilita la gestione delle sanzioni per violazioni multiple. È evidente che i contribuenti dovranno prestare particolare attenzione a questa novità per evitare di incorrere in sanzioni elevate.

Il cumulo giuridico non si applica alle sanzioni relative a tardivi o omessi pagamenti e alle violazioni legate all'indebita compensazione.

Le modifiche introdotte dal d.lgs. n. 87/2024 si applicano esclusivamente alle violazioni commesse a partire dall'1.9.2024. Pertanto, per le violazioni avvenute prima di detta data continueranno a valere le regole e i principi stabiliti in precedenza. Ad esempio, per le violazioni commesse in anni differenti, si potrà continuare ad applicare solo l'aumento delle sanzioni dalla metà al triplo, senza l'obbligo di aggiungere l'aumento da un quarto al doppio.

FISCO E IMMOBILI

SANZIONI

Decreto legislativo n. 87 del 2024: le novità (2)

Dall'1.9.2024, sono entrate in vigore ex d.lgs. n. 87/2024 importanti novità anche per le sanzioni applicabili in caso di mancata o parziale dichiarazione delle somme assoggettate alla cedolare secca sugli affitti.

Il d.lgs. n. 87/2024 ha modificato in modo significativo la disciplina sanzionatoria contenuta nel d.lgs. n. 471/1997, che per anni ha costituito la base normativa in materia di sanzioni tributarie. Uno degli elementi chiave della riforma è rappresentato dall'art. 2 del d.lgs. in commento, che ridisegna le sanzioni applicabili in caso di omessa presentazione della dichiarazione dei redditi e in caso di dichiarazione di redditi in misura inferiore rispetto a quanto accertato dall'amministrazione finanziaria.

Prima dell'entrata in vigore del decreto, la sanzione prevista oscillava tra il 120% e il 240% dell'imposta dovuta. Con il d.lgs. n. 87/2024, detta sanzione viene sostituita da una soglia fissa pari al 120% dell'imposta dovuta e la sanzione minima viene dimezzata, passando da 500 euro a 250 euro. Per quanto concerne le dichiarazioni di redditi inferiori rispetto a quelli effettivamente accertati, il sistema sanzionatorio subisce una trasformazione altrettanto significativa. Prima della riforma, la sanzione amministrativa variava dal 90% al 180% dell'imposta dovuta, con una certa elasticità nell'applicazione a seconda delle circostanze specifiche del caso. A partire dall'1.9.2024, invece, la sanzione è stata fissata al 70% dell'imposta dovuta, con l'introduzione di una soglia minima di 150 euro.

Tali norme hanno un impatto significativo anche sulla cedolare secca sulle locazioni.

Nel caso in cui il contribuente non dichiari il canone di locazione, limitatamente all'imposta evasa, si applica la sanzione prevista per la dichiarazione omessa. Anche se la dichiarazione dei redditi è stata presentata, la mancata inclusione del canone di locazione comporta l'applicazione della sanzione anzidetta.

Fino al 31.8.2024, l'omessa dichiarazione di redditi assoggettati alla cedolare secca comportava una sanzione variabile dal 240% al 480% dell'imposta dovuta. Con la nuova normativa in vigore dall'1.9.2024, la sanzione viene ridotta a un valore fisso del 240%, con un minimo di 500 euro.

In caso di infedele dichiarazione del canone di locazione, ovvero quando il contribuente dichiara importi inferiori rispetto a quelli effettivi, si applica la sanzione per dichiarazione infedele. Fino al 31.8.2024, la dichiarazione infedele comportava una sanzione variabile tra il 180% e il 360% dell'imposta dovuta. Con la nuova normativa in vigore dall'1.9.2024, la sanzione è ridotta al 140%, con un minimo di 300 euro.



I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

SANZIONI

Decreto legislativo n. 87 del 2024: le novità (3)

In merito al d.lgs. n. 87/2024 l'Ifel (la Fondazione dell'Associazione nazionale dei comuni italiani) ha pubblicato sul proprio sito un interessante studio in cui viene segnalato, tra le altre cose, che l'art. 5 del d.lgs. n. 87/2024 che prevede che le disposizioni recate dagli artt. 2, 3 e 4, si applicano alle violazioni commesse a partire dall'1.9.2024, coinvolge anche il sistema sanzionatorio tributario degli enti locali. Il legislatore - sottolinea l'Ifel nel documento in commento - ha infatti "ritenuto di derogare espressamente al principio del *favor rei*, disciplinato dall'art. 3, comma 3, d.lgs. n. 472/1971, e ciò in ragione della necessità di garantire la copertura finanziaria delle modifiche - che sono in generale più favorevoli al contribuente - in ossequio al principio costituzionale del pareggio di bilancio sancito dall'art. 81 della Costituzione. Va anche segnalato che, nei principi informativi del decreto attuativo della delega, la sanzione edittale viene generalmente ridotta ad una percentuale fissa, e non più variabile, e che la personalizzazione della sanzione avviene attraverso gli istituti della recidiva e, all'opposto, della riduzione per sproporzione, contenuti del nuovo art. 7. In sostanza, si accentua, sempre in nome della proporzionalità, la valorizzazione della condotta del contribuente".

Nello studio si precisa pure che "per quanto attiene alla 'misura' delle sanzioni relative ai singoli tributi comunali, queste dovrebbero essere oggetto di un provvedimento specifico, da emanarsi probabilmente nell'ambito dell'attuazione degli artt. 14 e 20, legge n. 111/2023". Ed in merito all'Imu, la Fondazione evidenzia che poiché l'art. 2 del d.lgs. n. 87/2024, reca modifiche anche all'art. 13 del d.lgs. n. 471/1997, prevedendo che la sanzione da comminare per gli omessi o parziali versamenti sia ridotta dal 30% al 25%, tale modifica applicandosi alle violazioni commesse dall'1.9.2024, sarà valida per l'omesso versamento del saldo Imu 2024, ma non per l'omesso versamento dell'acconto Imu 2024 che continuerà ad essere sanzionato con il 30%.



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**.