

FISCO E IMMOBILI

Paola Aglietta

Dottore Commercialista, Revisore Legale e Pubblicista

**Ordine dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili di Torino**

26.11.2024 – Ordine Avvocati Torino - Palazzo di Giustizia



ARGOMENTI

- ❑ *CBP e nuova scadenza 12/12/2024: cenni*
- ❑ *Tassazione delle plusvalenze sulle cessioni di immobili dopo gli interventi Superbonus*
- ❑ *Bonus edilizi: sintesi novità normative 2023/2024*
- ❑ *Bonus edilizi: 2024 e 2025*
- ❑ *Oneri detraibili e altre novità attese 2025*
- ❑ *Locazioni turistiche e locazioni brevi: punto della situazione e novità attese*
- ❑ *Verso le Case Green (cenni)*

CBP E NUOVA SCADENZA 12/12/2024: CENNI

Accesso al CPB 2024/2025 → : nuovo termine 12/12

Tra le modifiche: società di persone e associazioni professionali ammesse anche in caso di riduzione della compagine sociale.

Contribuenti che:

- ✓ abbiano presentato la dichiarazione entro il 31 ottobre 2024
- ✓ senza aver aderito al concordato
- ✓ presentino una dichiarazione integrativa che però non deve portare un minore imponibile un minor debito d'imposta oppure un maggior credito rispetto alla dichiarazione presentata al 31 ottobre

PLUSVALENZE DA CESSIONE FABBRICATI DOPO INTERVENTI SUPERBONUS

LEGGE 30.12.2023 N.213 (LEGGE DI BILANCIO 2024) ART. 1 C. 64-67

→ NUOVA LETT. B-BIS AL C.1 ART. 67 TUIR

A partire dal 1° gennaio 2024 sono **imponibili** le plusvalenze realizzate a seguito di cessione a titolo oneroso di **immobili** sui quali il cedente (o gli altri aventi diritto) hanno realizzato **interventi Superbonus (eco o sisma) conclusi da non più di 10 anni**.

SI PUÒ APPLICARE L'IMPOSTA SOSTITUTIVA DEL 26 %

PLUSVALENZE POST SUPERBONUS

ESCLUSI GLI IMMOBILI:

- 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.
- acquisiti per **successione**

In caso quota immobile pervenuta per successione : esclusione pro-quota

ESEMPIO

Cessione immobile dopo interventi superbonus.

Acquisiti 50% per successione e 50% a titolo oneroso .

Plusvalenza = prezzo totale vendita – (costo acquisto del 50% + costi inerenti)

Importo rilevante ai fini tassazione = 50% x plusvalenza

PLUSVALENZE POST SUPERBONUS

- immobili direttamente interessati da interventi Superbonus (es. villette, edifici interamente posseduti, singole unità in condominio oggetto di interventi trainati)
- anche unità immobiliari facenti parte di immobili oggetto di soli interventi su parti comuni
- Per il calcolo dei 10 anni, rileva la data ultimazione lavori e non il momento di sostenimento della spesa (NON rileva la cessione in corso di intervento)
- rileva l'esecuzione dell'intervento sull'immobile e non il soggetto che ha sostenuto la spesa / frutto del Superbonus (anche diverso da proprietario, ora cedente)
- qualsiasi fruizione del Superbonus (110%-90%-70%-65%; detrazione/cessione/sconto)

PLUSVALENZE POST SUPERBONUS

DATA ULTIMAZIONE LAVORI

= DATA DI CONCLUSIONE DEI LAVORI
"COMPROVATA DALLE ABILITAZIONI
AMMINISTRATIVE O DALLE
COMUNICAZIONI RICHIESTE DALLA
NORMATIVA URBANISTICA E DAI
REGOLAMENTI EDILIZI VIGENTI"

10 anni

DATA CESSIONE

= MOMENTO IN CUI SI VERIFICA
L'EFFETTO TRASLATIVO DELLA
PROPRIETÀ

Quindi:

- rileva la data ultimazione lavori e non il momento di sostenimento della spesa
- NON rileva la cessione in corso di intervento
- In caso vendita a rate con riserva di proprietà: effetto traslativo della proprietà coincide con il pagamento dell'ultima rata (v. Risp. AE 156/2024)

PLUSVALENZE POST SUPERBONUS

DETERMINAZIONE PLUSVALENZE DA CESSIONE FABBRICATI CON INTERVENTI SUPERBONUS

LEGGE 30.12.2023 N.213 (LEGGE DI BILANCIO 2024) ART. 1 C. 64-67

→ NUOVO PERIODO AGGIUNTO AL COMMA 1 **ART. 68 TUIR**

CORRISPETTIVO CESSIONE

meno

**PREZZO ACQUISTO O COSTO COSTRUZIONE
AUMENTATO DI OGNI ALTRO COSTO INERENTE**


DETERMINAZIONE DEL PREZZO ACQUISTO O COSTO COSTRUZIONE AUMENTATO DI OGNI ALTRO COSTO INERENTE:

PREZZO ACQUISTO O COSTO COSTRUZIONE	RIVALUTATO ISTAT SE L'IMMOBILE OGGETTO DI INTERVENTI SUPERBONUS E' ACQUISTATO/COSTRUITO DA OLTRE 5 ANNI
	NON RIVALUTATO NEGLI ALTRI CASI
ALTRI COSTI INERENTI IL BENE	NON RIVALUTATI
ALTRI COSTI CON DETRAZIONE / CESSIONE / SCONTO	RILEVANO NON RIVALUTATI
SPESE INTERVENTI SUPERBONUS	NO SE INTERVENTI CONCLUSI DA MENO DI 5 ANNI, CON ALIQUOTA 110% E CON OPZIONE CESSIONE CREDITO O SCONTO IN FATTURA
	AL 50% SE INTERVENTI CONCLUSI DA OLTRE 5 ANNI E MENO DI 10 ANNI, CON ALIQUOTA 110% E CON OPZIONE CESSIONE CREDITO O SCONTO IN FATTURA
	AL 100% SE INTERVENTI CON ALIQUOTA SUPERBONUS DIVERSA DA 110% (ES INTERVENTI 2023 AL 90% E INTERVENTI 2024 AL 70%)
	AL 100% SE INTERVENTI SUPERBONUS (QUALSIASI ALIQUOTA) CON DETRAZIONE DIRETTA

BONUS EDILIZI: SINTESI DELLE NOVITÀ NORMATIVE

DL 29.12.2023 N.212 SUPERBONUS	CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA PER SAL FINO AL 31.12.2023 IN CASO DI MANCATA ULTIMAZIONE DEI LAVORI
	CONTRIBUTO A FAVORE DEI SOGGETTI A BASSO REDDITO PER LA REALIZZAZIONE DEL SALDO INTERVENTI CON SUPERBONUS 70%, PER INTERVENTI CON SAL 60% AL 31.12.2023
	OBBLIGO ASSICURAZIONE IMMOBILI DANNEGGIATI DA SISMA E RECUPERATI CON SUPERBONUS
DL 29.12.2023 N.212 BARRIERE ARCHITETTONICHE 75%	STRETTA SULLE TIPOLOGIE DI INTERVENTI
	MODIFICHE ADEMPIMENTI
	ESTENSIONE DEL BLOCCO DELLE OPZIONI DI SCONTO O CESSIONE EX ART. 121 DEL DL 34/2020

(segue) SINTESI DELLE NOVITÀ NORMATIVE

LEGGE 30.12.2023 N.213 (LEGGE DI BILANCIO 2024)	PLUSVALENZE DA CESSIONE DI FABBRICATI CON INTERVENTI SUPERBONUS (ART. 1 C. 64-67)
	VARIAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI INTERVENTI SUPERBONUS (ART. 1 C. 86-87)
	AUMENTO DELLA RITENUTA SUI BONIFICI “PARLANTI” (TUTTI GLI INTERVENTI EDILIZI) (ART. 1 C. 88)
 DL 29.03.2024 N. 39	NUOVO «BLOCCO» DELLE OPZIONI PER LA CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO SUL CORRISPETTIVO
	ELIMINAZIONE DELLA «REMISSIONE IN BONIS»
	NUOVA COMUNICAZIONE PER LE SPESE 2024 E 2025
	DIVIETO DI COMPENSAZIONE IN PRESENZA DI RUOLI SCADUTI

LE «STRETTE» SULLE OPZIONI DI CESSIONE CREDITO / SCONTO

Art. 121 DL 34/2020	Opzione, in alternativa alla detrazione diretta, per la cessione del credito o sconto in fattura
DL 11/2023	Primo blocco delle opzioni. Esclusi: <ul style="list-style-type: none"> - Interventi con titolo abilitativo < 17.2.2023 - Interventi eliminazione barriere architettoniche 75% - Interventi eseguiti da Onlus, Odv, Aps, coop e IACP
DL 212/2023	Stretta sulle opzioni per interventi barriere architettoniche 75%. Opzioni se titolo abilitativo/inizio lavori o contratto+acconto entro 30.12.2023
DL 39/2024	<p>Nuovo «blocco» delle opzioni per la cessione del credito e sconto sul corrispettivo</p> <p>No «remissione in bonis»</p> <p>Nuova comunicazione per le spese 2024 e 2025</p> <p>Divieto di compensazione in presenza di ruoli scaduti</p>



D.L. 29.03.2024 N. 39

DAL 30.03.2024, NUOVO «BLOCCO» DELLE OPZIONI PER LA CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO SUL CORRISPETTIVO

Interventi eseguiti da Onlus, Odv, Aps, cooperative di abitazione a proprietà indivisa e IACP	<p>Possono ancora accedere alle opzioni fino al 2025 se:</p> <ul style="list-style-type: none"> - risultano costituiti al 17.2.2023, - entro il 29.3.2024: <ul style="list-style-type: none"> • Cilas, istanza per titolo abilitativo (demolizione e ricostruzione) • Delibera assembleare • Siano iniziati i lavori, oppure sia stato stipulato il contratto + pagato acconto
Interventi con CILAS < 17.02.2023	<p>NO Opzioni in assenza spese sostenute e documentate da fattura («CILAS dormienti»)</p>
Bonus barriere architettoniche 75%	<p>Spese 2022-2023: OK opzioni Spese 01.01.2024- 30.03.2024: limitazioni DL 212/2023 Spese dal 30.03.2024: se titolo abilitativo < 30.03.2024 (o contratto, fattura e pagamento se edilizia libera)</p>
Immobili danneggiati da eventi sismici con scheda AeDES di inagibilità (Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria)	<p>Esclusione dal blocco delle opzioni <i>(con plafond 400milioni)</i></p>

D.L. 29.03.2024 N. 39

SPESE ANNO 2023 → TERMINE COMUNICAZIONE OPZIONI 04.04.2024

DOPO IL 04.04.2024:

NO	REMISSIONE IN BONIS PER COMUNICAZIONI «TARDIVE» IN PRESENZA DEI REQUISITI
NO	REMISSIONE IN BONIS PER CORREZIONE ERRORI SU COMUNICAZIONI PRESENTATE ENTRO 04.04.2024
NO	COMUNICAZIONI SOSTITUTIVE NEI 5 GG DOPO IL 04.04.2024

SOLO OPZIONE CESSIONE «RATE RESIDUE»

D.L. 29.03.2024 N. 39



COMUNICAZIONE DELLE SPESE 2024 E 2025

Obbligo di comunicare le spese sostenute nel 2024 (ed anche nel 2025 se i lavori proseguono) per gli interventi che danno diritto al superbonus (attesa apposito DPCM entro 60 gg dal DL 39/2024):

- all'ENEA (interventi di riqualificazione energetica)
- al "Portale nazionale delle classificazioni sismiche" (interventi di riduzione rischio sismico)

Soggetti obbligati:

- *Soggetti che non hanno concluso i lavori al 31.12.2023 (CILAS antecedente 31.12.2023)*
- *Soggetti che avviano i lavori dal 1.1.2024 (CILAS o PdC dal 1.1.2024)*

Sanzioni

Data titolo edilizio	Sanzione per omessa comunicazione spese 2024/2025
CILAS o PdC entro 29.03.2024	sanzione amministrativa € 10.000,00
CILAS o PdC dal 30.03.2024	decadenza dall'agevolazione fiscale, senza remissione in bonis

DIVIETO DI COMPENSAZIONE IN PRESENZA DI RUOLI SCADUTI

CREDITI DERIVANTI DA CESSIONE O SCONTO EX ART. 121 DL 34/2020

IN PRESENZA ISCRIZIONI A RUOLO PER IMPOSTE ERARIALI E ACCESSORI (ATTI AG.ENTRATE)

- **EURO 10.000**
- **DECORSI 30 GG DA SCADENZA TERMINI PAGAMENTO**
- **FINO A CONCORRENZA RUOLI SCADUTI**

ES. RUOLI SCADUTI € 50.000

CREDITO SUPERBONUS DERIVANTE DA SCONTO € 70.000

COMPENSABILE € 20.000

DA EMANARE D.M. (MODALITÀ ATTUATIVE E DECORRENZA)

BONUS EDILIZI: 2024 E 2025

modifiche attese bozza L. Stabilità 2025

BONUS	NORMA	2024	2025	2026-2027
BONUS RISTRUTTURAZIONI	Art.16 bis TUIR	50% in 10 anni, spesa max € 96.000	Abitazione principale: 50% in 10 anni, spesa max € 96.000 Altri immobili: 36% in 10 anni, spesa max € 96.000	Abitazione principale: 36% in 10 anni, spesa max € 96.000 Altri immobili: 30% in 10 anni, spesa max € 96.000
BONUS BOX AUTO PERTINENZIALI	Art.16 bis c.1 let. d) TUIR	50% in 10 anni, spesa realizzazione, max € 96.000	Abitazione principale: 50% in 10 anni, spesa max € 96.000 Altri immobili: 36% in 10 anni, spesa max € 96.000	Abitazione principale: 50% in 10 anni, spesa max € 96.000 Altri immobili: 36% in 10 anni, spesa max € 96.000
BONUS ACQUISTO IMMOBILI RISTRUTTURATI	Art.16 bis c.3 TUIR	50% in 10 anni, spesa 25% prezzo, max € 96.000	Abitazione principale: 50% in 10 anni, spesa 25% prezzo max € 96.000 Altri immobili: 36% in 10 anni, spesa 25% prezzo, max € 96.000	Abitazione principale: 50% in 10 anni, spesa 25% prezzo, max € 96.000 Altri immobili: 36% in 10 anni, spesa 25% prezzo, max € 96.000
ECO-BONUS	Art.1 c. 344-349 L.296/2006 e art.14 DL 63/2013	65%-50%-70%-75%; limiti spesa diversi	Abitazione principale: 50% in 10 anni, limiti detrazioni invariati Altri immobili: 36% in 10 anni, limiti detrazioni invariati	Abitazione principale: 36% in 10 anni, limiti detrazioni invariati Altri immobili: 30% in 10 anni, limiti detrazioni invariati
SISMA-BONUS	Art.16 DL 63/2013	50%-70%-80% - 75%-85%; in 10 anni, limite spesa € 96.000	Abitazione principale: 50% in 10 anni, spesa max € 96.000 Altri immobili: 36% in 10 anni, spesa max € 96.000	Abitazione principale: 36% in 10 anni, spesa max € 96.000 Altri immobili: 30% in 10 anni, spesa max € 96.000

BONUS EDILIZI: 2024 E 2025

modifiche attese bozza L. Stabilità 2025

BONUS	NORMA	2024	2025	2026-2027
SISMABONUS «ACQUISTI»	Art. 16 c. 1-septies DL 63/2013	75%-85%; in 10 anni, limite spesa € 96.000	Abitazione principale: 50% in 10 anni, limiti detrazioni invariati Altri immobili: 36% in 10 anni, limiti detrazioni invariati	Abitazione principale: 36% in 10 anni, limiti detrazioni invariati Altri immobili: 30% in 10 anni, limiti detrazioni invariati
ECO-SISMA BONUS	Art.14 c.2-quater1 DL 63/2013	80%-85%; in 10 anni, limite spesa € 136.000/unità	Abitazione principale: 50% in 10 anni, limiti detrazioni invariati Altri immobili: 36% in 10 anni, limiti detrazioni invariati	Abitazione principale: 36% in 10 anni, limiti detrazioni invariati Altri immobili: 30% in 10 anni, limiti detrazioni invariati
BONUS VERDE	Art.1 c.12-15 L.205/2017	36% in 10 anni, spesa max € 5.000	X	X
BONUS MOBILI E GRANDI ELETTRODOMESTICI	Art.16 c.2 DL 63/2013	50% in 10 anni, spesa max € 5.000	50% in 10 anni, spesa max € 5.000	X
SUPERBONUS (ECO e SISMA)	Art. 119 DL 34/2020	70% ; (110% territori sisma e RSA)	65% (con titolo edilizio e delibera cond. < 15.10.2024) 110% territori sisma e RSA	X
BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE	Art. 119-ter DL 34/2020	75%, in 10 anni (spesa € 50.000 se 1 unità; € 40.000 cad fino a 8; 30.000 cad oltre)	75%, in 10 anni	X

BONUS EDILIZI: 2024 E 2025

Punti di attenzione a fine anno

Soggetti privati

→ principio di cassa
bonifico del privato
bonifico del condominio

Soggetti titolari reddito impresa → principio di competenza art. 109 Tuir

NB Superbonus e Opzioni

→ SAL almeno 30%

ONERI DETRAIBILI - NOVITA' ATTESE 2025

«Riordino delle detrazioni» - Limite Generale di Detraibilità –TUIR art. 16 ter

Nulla cambia per le spese sostenute fino al 31/12/2024.

BOZZA LEGGE STABILITA' 2025

Dal **01.01.2025** variano i limiti massimi di spesa degli oneri detraibili
(eccezione spese sanitarie)

Tre fasce di reddito:

- Fino a € 75.000 (no limitazioni alle detrazioni)
- Da € 75.000 a € 100.000
- Oltre € 100.000

ONERI DETRAIBILI - NOVITA' ATTESE 2025

BOZZA LEGGE STABILITA' 2025

«Riordino delle detrazioni» - Limite Generale di Detraibilità –TUIR art. 16 ter

Redditi dichiarati	Limite teorico di oneri detraibili	Coefficiente	Limite di oneri detraibili
75.000 -100.000 euro	14.000 euro	No figli a carico: 0,5	7.000 euro
		1 figlio a carico: 0,7	9.800 euro
		2 figli a carico: 0,85	11.900 euro
		3 o più figli a carico (o 1 figlio disabile): 1	14.000 euro
Oltre 100.000 euro	8.000 euro	No figli a carico: 0,5	4.000 euro
		1 figlio a carico: 0,7	5.600 euro
		2 figli a carico: 0,85	6.800 euro
		3 o più figli a carico (o 1 figlio disabile): 1	8.000 euro

ONERI DETRAIBILI - NOVITA' ATTESE 2025

Esempio 1

BOZZA LEGGE STABILITA' 2025

	Coniuge A	Coniuge B	Coniuge A	Coniuge B
Reddito	50.000,00	120.000,00	50.000,00	120.000,00
Irpef teorica	14.140,00	44.240,00	14.140,00	44.240,00
Detrazione lavoro dipendente	1.400,00		1.400,00	
Detrazione lavoro autonomo		1.200,00		1.200,00
Irpef netta	12.740,00	44.240,00	12.740,00	44.240,00
Spese mediche	500,00	800,00	500,00	800,00
Spese interessi mutuo ante 31.12.2024	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00
Totale spese senza tetto	2.500,00	2.800,00	2.500,00	2.800,00
Spese scuola 1 figlio	400,00	400,00	400,00	400,00
Spese attività sportiva 1 figlio	105,00	105,00	105,00	105,00
Assicurazione infortuni		450,00		450,00
Erogazioni liberali		500,00		500,00
Spese ristrutturazione (1/10 spesa 80.000)		8.000,00	4.000,00	4.000,00
Totale spese con tetto	505,00	9.455,00	505,00	5.455,00
Tetto spesa oneri detraibili	no tetto	5.600,00	no tetto	5.600,00
Spesa non detraibile	-	3.855,00	-	-

ONERI DETRAIBILI - NOVITA' ATTESE 2025

Esempio 2

BOZZA LEGGE STABILITA' 2025

	Coniuge A	Coniuge B
Reddito	50.000,00	82.000,00
Irpef teorica	14.140,00	27.900,00
Detrazione lavoro dip	1.400,00	
Detrazione lavoro aut		1.200,00
Irpef netta	12.740,00	27.900,00
<hr/>		
Spese mediche	500,00	800,00
Spese interessi mutuo ante 31.12.2024	2.000,00	2.000,00
Totale spese senza tetto	2.500,00	2.800,00
<hr/>		
Spese scuola 2 figli	800,00	800,00
Spese attività sportiva 2 figli	210,00	210,00
Assicurazione infortuni		450,00
Erogazioni liberali		500,00
Spese ristrutturazione (1/10 spesa 96.000)		9.600,00
Totale spese con tetto	1.010,00	11.560,00
<hr/>		
Tetto spesa oneri detraibili	no tetto	11.900,00
Spesa non detraibile	-	-

NOVITA' ATTESE 2025 – BOZZA LEGGE DI STABILITÀ

Professionisti e obbligo di tracciabilità spese trasferta

Dal 01.01.2025

Le spese relative a:

- ✓ prestazioni alberghiere
- ✓ somministrazione di alimenti e bevande
- ✓ di viaggio e trasporto

addebitate analiticamente al committente

saranno deducibili se eseguite mediante strumenti tracciabili

Fermi i limiti di deducibilità ex articolo 54 commi 5 e 6 Tuir

Es.

*prestazioni alberghiere e somministrazione di alimenti e bevande: deduzione 75%
entro limite 2% compensi*

Spese rappresentanza: limite 2% compensi

LOCAZIONI TURISTICHE E LOCAZIONI BREVI

LOCAZIONE TURISTICA

- Artt. 1571 e ss C.C. in tema di locazione
- D.Lgs. 79/2011 (Codice del Turismo)
- L. 431/1998 (con esclusione degli artt. 2, 3, 4, 4-bis, 7, 8 e 13)
- normativa regionale (Piemonte: L.R. 13/2016 e regolamento 4/2018).

Caratteristiche: uso turistico, titolo oneroso, assenza servizi aggiuntivi

Durata libera (se stipula tra persone fisiche e < 30 gg → Locazione breve)

LOCAZIONE BREVE

- Art. 4 DL 50/2017

Caratteristiche: uso abitativo, durata ≤ 30 gg, tra persone fisiche (direttamente o tramite portali), servizi aggiuntivi (fornitura biancheria e pulizia locali)

ATTIVITÀ RICETTIVE EXTRA-ALBERGHIERE

- Leggi Regionali sul Turismo (a seguito incostituzionalità art.12 DLGS 79/2011)

Es: B&B, CAV, affittacamere

LOCAZIONI TURISTICHE E LOCAZIONI BREVI

Locazione svolta in forma non imprenditoriale

Quadro RB del Modello Redditi PF / Quadro B del modello 730

CONTRATTO	CARATTERISTICHE	DETERMINAZIONE DEL REDDITO
Locazione Turistica	Locazione senza servizi aggiuntivi	Il maggiore tra: <ul style="list-style-type: none"> - Rendita catastale; - Canone di locazione ridotto del 5%; Oppure Cedolare secca → 21% o 26% sul canone di locazione senza riduzioni.
Locazione breve	Compatibile con servizi di biancheria e pulizia	
Affittacamere	Locazione senza servizi aggiuntivi	
Casa vacanze	Locazione senza servizi aggiuntivi	
Bed & breakfast	Incompatibile con il reddito fondiario	

LOCAZIONI TURISTICHE E LOCAZIONI BREVI

Locazione svolta in forma non imprenditoriale

Quadro RL del Modello Redditi PF / Quadro D del modello 730

CONTRATTO	CARATTERISTICHE	DETERMINAZIONE DEL REDDITO
Locazione Turistica	Attività commerciale non abituale	Ammontare corrispettivi percepiti - Spese inerenti Oppure, per la sola locazione breve: cedolare secca → 21% o 26%.
Locazione breve	Sublocazione o locazione del comodatario – possibile cedolare secca	
Affittacamere	Attività commerciale non abituale	
Casa vacanze	Attività commerciale non abituale	
Bed & breakfast	Attività commerciale non abituale	

LOCAZIONI TURISTICHE E LOCAZIONI BREVI

Locazione svolta in forma imprenditoriale



Adempimenti: partita Iva, iscrizione Registro Imprese, Inps, Inail, SCIA....

Aspetti fiscali:

- inquadramento codice Ateco,
- aliquota IVA 10% o esenzione / imposte registro fisse o 2%
- Reddito forfetario o analitico (semplificato/ordinario)
- Reddito criteri fondiari art 90 Tuir o redditi impresa

NOVITA' ATTESE 2025 – BOZZA LEGGE DI STABILITÀ

CIN – LOCAZIONI BREVI E TURISTICHE

Il **CIN** è obbligatorio per :

- le unità immobiliari uso abitativo destinate a locazione turistica
- le unità immobiliari uso abitativo destinate a locazioni brevi (art. 4 DL 50/2017)
- le strutture turistico ricettive alberghiere ed extra alberghiere

Decorrenza obbligo: 01.01.2025

Inoltre: obblighi di sicurezza e SCIA

Il CIN dovrà essere indicato:

- *Nella dichiarazione dei redditi*
- *Nella CU (Certificazione Unica)*

RIFORMA FISCALE - NOVITA' ATTESE

Redditi di lavoro autonomo: riaddebito delle spese comuni di studio

Oggi: circolari Agenzia delle Entrate 23.6.2010 n. 38 (§ 3.4) e 18.6.2001 n. 58 (§ 2.3:

- ✓ il costo sostenuto può essere dedotto solo parzialmente, per la parte riferibile all'attività svolta dal professionista e non anche per la parte riaddebitata o da riaddebitare ad altri;
- ✓ le somme ricevute dagli altri professionisti a seguito del riaddebito non costituiscono reddito di lavoro autonomo e, quindi, non rilevano quali componenti positivi di reddito

→ recepito in schema di D.Lgs riforma Irpef/Ires (attuazione L. 111/2023)

RIFORMA FISCALE - NOVITA' ATTESE


Redditi lavoro autonomo: deducibilità spese di manutenzione degli immobili

<p>Oggi Art 54 c.2 Tuir</p>	<p>Schema D. Lgs riforma Irpef/Ires (attuazione L. 111/2023) nuovo art. 54-quinquies commi 1 e 2</p>
<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> se natura incrementativa e relative a beni ammortizzabili, acquistati dal 2007 al 2009, deduzione come maggiori quote di ammortamento <input type="checkbox"/> in tutti gli altri casi, deduzione nel periodo d'imposta di sostenimento, nel limite del 5% del costo dei beni materiali ammortizzabili risultante all'inizio del periodo d'imposta; eventuale eccedenza è deducibile in quote costanti nei 5 anni successivi 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Spese straordinarie: in quote costanti nel periodo d'imposta in cui sono sostenute e nei 5 successivi (50% se uso promiscuo). <input type="checkbox"/> Spese ordinarie: interamente deducibili nell'esercizio di sostenimento (50% per gli immobili a uso promiscuo), secondo le regole generali.

VERSO LE «CASE GREEN»

24.04.2024 Direttiva 2024/1275 EPBD (Energy performance of building directive),
«**direttiva Case Green**»

Singoli Stati

- 
- ✓ **“Rassegna del patrimonio edilizio** («fotografia» delle prestazioni energetiche all’anno 2020)
 - ✓ **Piano per l’efficientamento** degli edifici esistenti (obiettivi 2030, 2040, 2050)
 - *Entro 31.12.2025 alla Commissione UE*
 - *Aggiornamento ogni 5 anni*
 - ✓ Entro il 2050 **“emissioni zero”** (privi di emissioni in loco di carbonio da combustibili fossili)

VERSO LE «CASE GREEN»

Piano nazionale di ristrutturazione degli edifici (art. 3)

- a) rassegna del parco immobiliare nazionale
- b) tabella di marcia → obiettivo della neutralità climatica nel 2050
- c) rassegna delle politiche e delle misure
- d) panoramica del fabbisogno d'investimenti, delle fonti e delle misure di finanziamento
- e) soglie emissioni edificio nuovo o ristrutturato
- f) norme minime di prestazione energetica per gli edifici non residenziali
- g) traiettoria nazionale per la ristrutturazione del parco immobiliare residenziale
- h) stima affidabile del risparmio energetico atteso



VERSO LE «CASE GREEN»

Traiettoria per la **ristrutturazione** progressiva del parco immobiliare (art. 9)



Ciascuno Stato la deve stabilire entro 29.05.2026

Edifici residenziali	Edifici non residenziali
<p>Entro il 2030: riduzione consumo energia del 16% (*)</p> <p>Entro il 2035: riduzione consumo energia del 20-22% (*)</p> <p>Entro il 2050: emissioni zero</p>	<p>Entro il 2030: riduzione consumo energia del 16% (*)</p> <p>Entro il 2033: riduzione consumo energia del 26% (*)</p> <p>Entro il 2050: emissioni zero</p>

(*) rispetto al 2020

VERSO LE «CASE GREEN»

Incentivi finanziari, competenze e barriere di mercato (art. 17)

- 7 Per sostenere la mobilitazione degli investimenti, gli Stati membri promuovono lo sviluppo e l'uso efficaci di strumenti d'investimento e di finanziamento abilitanti, quali prestiti per l'efficienza energetica e mutui ipotecari per la ristrutturazione degli edifici, contratti di rendimento energetico, regimi finanziari in funzione del risparmio, incentivi fiscali, ad esempio aliquote fiscali ridotte sui lavori e sui materiali di ristrutturazione, sistemi di detrazioni fiscali, sistemi di detrazioni in fattura, fondi di garanzia, fondi destinati a ristrutturazioni profonde, fondi destinati alle ristrutturazioni che garantiscono una soglia minima significativa di risparmi energetici mirati e norme relative al portafoglio di mutui ipotecari. Essi orientano gli investimenti verso un parco immobiliare pubblico efficiente sotto il profilo energetico, in linea con gli orientamenti di Eurostat sulla registrazione dei contratti di rendimento energetico nei conti pubblici.
- Gli Stati membri possono inoltre promuovere e semplificare il ricorso ai partenariati pubblico-privato.

26 novembre 2024

Paola Aglietta

Dottore Commercialista, Revisore Legale e Pubblicista

LS Lexjus Sinacta Torino

www.lslex.com

p.aglietta@lslex.com



**Ordine dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili di Torino**

<https://odcec.torino.it>