



Superbonus e tassazione immobiliare

7 febbraio 2022

Il comma 37 della [legge di bilancio 2022](#) dispone la **proroga** fino al **31 dicembre 2024** delle **detrazioni** spettanti per le spese sostenute per interventi di **efficienza energetica**, di **ristrutturazione edilizia**, nonché per l'acquisto di **mobili e di grandi elettrodomestici**. Per tali ultime spese la norma **riduce** altresì l'importo massimo detraibile, fissandolo nella misura di **10.000 euro per l'anno 2022 e di 5.000 euro per gli anni 2023 e 2024**. Il comma 42 della medesima legge introduce una **detrazione dall'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, per le spese documentate sostenute dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2022** per la realizzazione di interventi direttamente finalizzati al **superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti**.

La detrazione, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo, spetta **nella misura del 75 per cento delle spese sostenute** ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a:

- **50.000 euro** per gli **edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti** e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- **40.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari** che compongono l'edificio per gli edifici composti da **due a otto unità immobiliari**;
- **30.000 a euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari** che compongono l'edificio per gli edifici composti da **più di otto unità immobiliari**.

La detrazione in esame spetta anche per gli interventi di **automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche** nonché in caso di sostituzione dell'impianto, per le **spese relative allo smaltimento e alla bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito**.

L'articolo [119 del decreto legge n.34 del 2020](#) (cd. decreto Rilancio) introduce una **detrazione pari al 110% delle spese** relative a specifici interventi di **efficienza energetica** (anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione) e di **misure antisismiche sugli edifici** (anche per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici). La detrazione è ripartita dagli aventi diritto in **5 quote annuali** di pari importo e in **quattro quote annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta nel 2022**. La detrazione può essere chiesta per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente sostenute **dal 1° luglio 2020 fino al 30 giugno 2022** (nuovo termine introdotto dal comma 66 della [legge di bilancio 2021](#)) per interventi effettuati sulle **parti comuni di edifici condominiali su unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari, nonché sulle singole unità immobiliari (fino ad un massimo di due)**. Il medesimo comma 66 chiarisce che un'unità immobiliare può ritenersi **funzionalmente indipendente** qualora sia dotata di **almeno tre** delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: **impianti per l'approvvigionamento idrico; impianti per il gas; impianti per l'energia**

elettrica; impianto di climatizzazione invernale.

Il comma 28 della [legge di bilancio 2022](#) ha ulteriormente modificando la disciplina, introducendo una serie di proroghe della misura con scadenze differenziate in base al soggetto beneficiario. In sintesi per gli interventi effettuati:

- dai **condomini**,
- **dalle persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche, compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio,
- dalle **organizzazioni non lucrative di utilità sociale, dalle organizzazioni di volontariato e le associazioni di promozione sociale** iscritte negli appositi registri

il beneficio, da ripartire in quattro quote annuali di pari importo, spetta ancora nella misura del **110% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023, nella misura ridotta al 70% per le spese sostenute nel 2024 e in quella ulteriormente ridotta al 65% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2025. Tale beneficio si applica anche agli interventi effettuati su edifici oggetto di demolizione e ricostruzione;**

- da persone fisiche sugli **edifici unifamiliari**, la detrazione del 110% spetta anche per le spese sostenute **entro il 31 dicembre 2022 a condizione che al 30 giugno siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo;**

- dagli **lacr** su immobili, di proprietà o gestiti per conto dei comuni, adibiti a edilizia residenziale pubblica, ovvero dalle **cooperative di abitazione a proprietà indivisa su immobili assegnati in godimento ai propri soci**, la detrazione è confermata al 110% per le spese sostenute **fino al 31 dicembre 2023, purché, al 30 giugno 2023, siano stati eseguiti lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo.**

Per gli interventi effettuati nei comuni dei territori colpiti da **eventi sismici** dal 1° aprile 2009, laddove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, la detrazione spetta comunque nella misura del 110% per le spese sostenute fino al **31 dicembre 2025.**

I **commi 48 e 49** della legge di bilancio 2021 riducono alla **metà**, a decorrere dall'anno 2021, **l'IMU dovuta sull'unica unità immobiliare**, purché non locata o data in comodato d'uso, posseduta **in Italia** da **soggetti non residenti nel territorio dello Stato**, che siano **titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia**. Per tali immobili la tassa sui rifiuti (TARI) o l'equivalente tariffa è dovuta in **misura ridotta di due terzi**.

Precedentemente, i [commi da 738 a 783](#) delle legge di bilancio 2020 hanno riformato **l'assetto dell'imposizione immobiliare locale, unificando le due vigenti forme di prelievo** (l'Imposta comunale sugli immobili, **IMU** e il Tributo per i servizi indivisibili, **TASI**) e facendo confluire la relativa normativa in un unico testo. **L'aliquota di base** è fissata allo **0,86 per cento** e può essere manovrata dai comuni a determinate condizioni.

I provvedimenti adottati in occasione dell'emergenza economico-sanitaria da COVID-19 hanno disposto l'esenzione dall'IMU 2020 per numerose categorie di immobili produttivi, con particolare riferimento ai settori maggiormente colpiti dalla crisi. Per ulteriori informazioni si rinvia al [relativo tema web](#).

Si ricorda, a tale proposito, che il Piano nazionale di ripresa e resilienza-PNRR, Componente 3 della Missione 2 (Efficienza energetica e riqualificazione degli edifici), destina complessivamente 13,95 miliardi di euro alla misura del Superbonus. Sempre in materia efficienza energetica e riqualificazione degli edifici sono previste ulteriori risorse nazionali a carico del c.d. Fondo complementare per un ammontare complessivo di 6,56 miliardi di euro (di cui 4,56 specificamente destinati al Superbonus), nonché ulteriori 0,32 miliardi dal programma REACT dell'UE.

L'articolo **121 del decreto Rilancio** consente inoltre la possibilità generalizzata di **optare**, in luogo della fruizione diretta della detrazione per interventi in materia edilizia ed energetica, **per un contributo anticipato sotto forma di sconto dai fornitori dei beni o servizi (cd. sconto in fattura)** o, in

alternativa, **per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante**, in deroga alle ordinarie disposizioni previste in tema di cedibilità dei relativi crediti.

Con la legge di bilancio 2022 tale misura viene estesa fino al **31 dicembre 2025**, relativamente alle spese agevolabili con il superbonus (interventi trainanti e trainati), per le altre agevolazioni edilizie, l'opportunità è prevista fino al 2024. Viene introdotto l'**obbligo del visto di conformità** anche in caso di **opzione per la cessione del credito/sconto in fattura relativa alle detrazioni fiscali per lavori edilizi** diversi da quelli che danno diritto al *Superbonus* 110%: si tratta in particolare degli interventi di **recupero del patrimonio edilizio e di efficienza energetica, di adozione di misure antisismiche (cd. sismabonus), di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti (cd. bonus facciate), di installazione di impianti fotovoltaici e di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici**. Anche in tal caso il visto di conformità riguarda i dati relativi alla documentazione e deve attestare la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta.

Dal 4 febbraio 2022 è disponibile sul sito dell'Agenzia delle entrate il [nuovo modello](#) per la comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica con le relative istruzioni e specifiche tecniche alla luce delle modifiche introdotte dalla legge di Bilancio 2022 (legge n. 234/2021) e **dall'articolo 28 del decreto Sostegni Ter (DI n. 4/2022) che esclude la facoltà di successiva cessione a favore dei primi cessionari** (per i crediti che alla data del 7 febbraio 2022 sono stati precedentemente oggetto di cessione o sconto in fattura, viene consentita esclusivamente una ulteriore cessione ad altri soggetti).

Tra le spese detraibili rientrano anche quelle sostenute per il rilascio del visto di conformità, delle asseverazioni e delle attestazioni. I **tecnici abilitati** devono asseverare la **congruità dei prezzi**, secondo le disposizioni del modificato comma 13-*bis* dell'articolo 119; occorre fare riferimento - oltre ai prezzi individuati dal [decreto MISE del 6 agosto del 2020](#) - anche ai **valori massimi stabiliti, per talune categorie di beni, con decreto del Ministro della transizione ecologica**, da adottare entro il **9 febbraio 2022**. **Non è previsto l'obbligo del rilascio del visto di conformità e delle relative asseverazioni/attestazioni, ai fini della fruizione dello sconto in fattura o della cessione del credito, per le opere, già classificate come attività di edilizia libera e per gli interventi di importo complessivo non superiore a 10.000 euro, eseguiti sulle singole unità immobiliari o sulle parti comuni dell'edificio, fatta eccezione per gli interventi relativi al cd. bonus facciate.**

All'Agenzia delle entrate viene riconosciuta la possibilità di sospendere fino a 30 giorni l'efficacia delle comunicazioni telematiche per le opzioni di cessione del credito e di sconto in fattura che presentano particolari profili di rischio.

Gli articoli 33 e 33-*bis* del [decreto legge n.77 del 2021](#) sono intervenuti sulla materia **riconoscendo** la detrazione al 110 per cento anche per gli interventi volti alla **eliminazione delle barriere architettoniche**, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, eseguiti **congiuntamente ad interventi antisismici**. Viene estesa, altresì, **alle organizzazioni non lucrative di utilità sociale** la possibilità di avvalersi dell'agevolazione fiscale per gli interventi realizzati su immobili rientranti nelle categorie catastali B/1, B/2 e D/4 (ad esempio: **ospedali, case di cura e conventi**). La disposizione chiarisce che tali interventi possono fruire della detrazione a condizione che i soggetti beneficiari svolgano 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. Viene semplificata **la disciplina per fruire del Superbonus** stabilendo che attraverso una comunicazione di inizio lavori asseverata (**CILA**) è possibile attestare gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione (rendendo **non più necessaria l'attestazione dello stato legittimo**). Vieni previsto inoltre che in caso di opere già classificate come attività di **edilizia libera** (ai sensi dell'articolo 6 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 2 marzo 2018 o della normativa regionale) **nella CILA è richiesta la sola descrizione dell'intervento**. In caso di varianti in corso d'opera queste sono comunicate a fine lavori e costituiscono integrazione della CILA presentata. **Non è richiesta, alla conclusione dei lavori, la segnalazione certificata di inizio attività**. Si stabilisce, inoltre, che **le violazioni meramente formali che non arrecano pregiudizio all'esercizio delle azioni di controllo non comportano la decadenza** delle agevolazioni fiscali limitatamente alla irregolarità od omissione riscontrata. Nel caso in cui le violazioni riscontrate nell'ambito dei controlli da parte delle autorità competenti **siano rilevanti ai fini dell'erogazione degli incentivi, la decadenza dal beneficio si applica limitatamente al singolo intervento oggetto di irregolarità od omissione**.

A tale proposito si segnala che il 4 agosto 2021 la Conferenza Unificata ha dato il via libera all'adozione del [modulo unico per la Cila-Superbonus](#).

Secondo i dati presentati dall'Enea nel suo [Rapporto](#) sul Superbonus 110%, al **31 gennaio 2022**, erano in corso **107.588 interventi edilizi incentivati**, per circa 18.3 miliardi di investimenti che **porteranno a detrazioni per oltre 20 miliardi**. Sono 16.348 i lavori condominiali avviati (63,7% già ultimati), che rappresentano il 48,1 % del totale degli investimenti, mentre i lavori negli edifici unifamiliari e nelle unità immobiliari funzionalmente indipendenti sono rispettivamente 56.342 (74,5 % già realizzati; il 33,6% del totale investimenti) e 34.895 (75,7% realizzati; il 18,3% degli investimenti). La regione con più lavori avviati è la Lombardia (16.268 edifici per un totale di oltre 2,9 miliardi di euro di investimenti ammessi a detrazione), seguita dal Veneto (13.933 interventi e 1,8 miliardi di euro d'investimenti) e dal Lazio (9.402 interventi già avviati e 1,6 miliardi di euro di investimenti).

Per una ricostruzione dei risultati conseguiti dalle varie misure introdotte in materia di efficienza energetica si consiglia la lettura del [Rapporto Annuale DETRAZIONI FISCALI 2020 di ENEA](#).

La Commissione parlamentare di vigilanza sull'anagrafe tributaria ha approvato [la Relazione sull'applicazione delle misure fiscali per la riqualificazione energetica e sismica](#). Il testo contiene una dettagliata ricostruzione normativa nonché le osservazioni e le proposte avanzate nel corso delle audizioni. In materia di tassazione immobiliare si segnala che la **Commissione parlamentare di vigilanza sull'anagrafe tributaria** ha pubblicato altresì un documento riassuntivo dei risultati dell'indagine conoscitiva [Per una riforma della fiscalità immobiliare: equità, semplificazione e rilancio del settore](#).

E' stato pubblicato sul sito dell'Agenzia delle entrate (22 luglio 2021) il rapporto [Statistiche catastali 2020](#). In sintesi, lo stock immobiliare censito negli archivi catastali italiani al 31.12.2020 consiste di quasi **76,5 milioni di immobili** o loro porzioni, di cui **quasi 66 milioni sono censiti nelle categorie catastali ordinarie e speciali**, con attribuzione di rendita, circa 3,6 milioni sono censiti nelle categorie catastali del gruppo F, che rappresentano unità non idonee, anche se solo temporaneamente, a produrre ordinariamente un reddito (aree urbane, lastrici solari, unità in corso di costruzione o di definizione, ruderi) e circa 6,8 milioni sono beni comuni non censibili, cioè di proprietà comune e che non producono reddito, o unità ancora in lavorazione (circa 79 mila). Non considerando gli immobili che non producono reddito del gruppo F, i beni comuni non censibili e gli immobili in lavorazione, le unità immobiliari censite sono pari, come detto, a quasi 66 milioni, di cui **la maggior parte è censita nel gruppo A (circa il 55%) e nel gruppo C (oltre il 42%)**, dove sono compresi, oltre ad immobili commerciali (negozi, magazzini e laboratori) anche le pertinenze delle abitazioni, ovvero soffitte, cantine, box e posti auto. La restante parte dello stock, il 3%, è costituita da immobili censiti nei gruppi a destinazione speciale (gruppo D: 2,5%), particolare (gruppo E: 0,2%) e d'uso collettivo (gruppo B: 0,3%). In **termini di rendita catastale, la quota maggiore è ancora rappresentata dagli immobili del gruppo A e C, che corrispondono a quasi i 2/3 del totale**. Le unità del gruppo D rappresentano, di contro, una rilevante quota di rendita del patrimonio immobiliare italiano, oltre il 28%, a fronte di una quota di solo il 2,5% in termini di numero di unità. Sul sito dell'Agenzia è consultabile altresì la pubblicazione [Il Sistema Catastale](#) (edizione 2021) che offre una sintesi dei contenuti del sistema informativo catastale e del patrimonio cartografico, le caratteristiche e le procedure di aggiornamento delle banche dati, le iniziative progettuali e l'offerta di servizi a cittadini, professionisti e istituzioni.

Sul sito del MEF-Dipartimento finanze è stato pubblicato il [Rapporto-Gli Immobili in Italia](#) circa la situazione patrimoniale e catastale degli immobili italiani e i loro utilizzi. Tra i dati presenti nello studio emerge che il gettito dell'IMU è stato pari nel **2018 a 18,7 miliardi e quello della TASI a 1,1 miliardi** per un **ammontare complessivo di 19,8 miliardi**. Il gettito complessivo del 2018 risulta diminuito in misura significativa rispetto al 2012 (-4,9 miliardi di euro) per effetto delle numerose modifiche intervenute nella disciplina della tassazione immobiliare locale, mentre le **imposte indirette sui trasferimenti e sulle locazioni** sono cresciute gradualmente: nel 2016 erano pari a circa 10,8 miliardi di euro, nel **2017 ammontavano a 12,1 miliardi**, nel **2018** risultavano pari a **12,2 miliardi** di euro.

L'articolo 119 del decreto legge n.34 del 2020 - Misure urgenti in materia di salute e di sostegno al lavoro e all'economia (cd. decreto Rilancio) **introduce una detrazione pari al 110%** delle **spese** relative a specifici interventi di **efficienza energetica** (anche attraverso interventi di **demolizione e ricostruzione**) e di **misure antisismiche sugli edifici** (anche per la realizzazione di sistemi di **monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici**) sostenute dal 1° luglio 2020 e **fino al 30 giugno 2022** (nuovo termine introdotto dal comma 66 della [legge di bilancio 2021](#)).

Il comma 28 della [legge di bilancio 2022](#) ha ulteriormente modificando la disciplina, introducendo una serie di proroghe della misura con scadenze differenziate in base al soggetto beneficiario. In sintesi per gli interventi effettuati:

- dai **condomini**,
- **dalle persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche, compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio,
- dalle **organizzazioni non lucrative di utilità sociale, dalle organizzazioni di volontariato e le associazioni di promozione sociale** iscritte negli appositi registri

il beneficio, da ripartire in quattro quote annuali di pari importo, spetta ancora nella misura del **110% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023, nella misura ridotta al 70% per le spese sostenute nel 2024 e in quella ulteriormente ridotta al 65% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2025. Tale beneficio si applica anche agli interventi effettuati su edifici oggetto di demolizione e ricostruzione;**

- da persone fisiche sugli **edifici unifamiliari**, la detrazione del 110% spetta anche per le spese sostenute **entro il 31 dicembre 2022 a condizione che al 30 giugno siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo;**

- dagli **lapp** su immobili, di proprietà o gestiti per conto dei comuni, adibiti a edilizia residenziale pubblica, ovvero dalle **cooperative di abitazione a proprietà indivisa su immobili assegnati in godimento ai propri soci**, la detrazione è confermata al 110% per le spese sostenute **fino al 31 dicembre 2023, purché, al 30 giugno 2023, siano stati eseguiti lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo.**

Per gli interventi effettuati nei comuni dei territori colpiti da **eventi sismici** dal 1° aprile 2009, laddove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, la detrazione spetta comunque nella misura del 110% per le spese sostenute fino al **31 dicembre 2025**.

La detrazione prevista per la riqualificazione energetica degli edifici si applica nella misura del 110 per cento, per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente nei seguenti specifici casi:

- interventi di **isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate** che interessano l'involucro dell'edificio con **un'incidenza superiore al 25 per cento** della superficie disperdente lorda dell'edificio **o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno**. Il comma 66 della [legge di bilancio 2021](#) fa rientrare nella disciplina agevolativa anche agli interventi per la **coibentazione del tetto**, senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente.

La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a:

- **50.000 euro** per gli **edifici unifamiliari** o per le unità immobiliari situate all'interno di **edifici plurifamiliari** che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- **40.000 euro** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti **da due a otto unità immobiliari**;
- **30.000 euro** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti **da più di otto unità immobiliari**.

- interventi sulle parti comuni degli edifici per la **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale** esistenti con **impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua**

calda sanitaria, a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal [regolamento delegato \(UE\) n. 811/2013 della Commissione, del 18 febbraio 2013](#) a **pompa di calore** (ivi compresi gli **impianti ibridi o geotermici**, anche abbinati all'installazione di **impianti fotovoltaici** (comma 5) e relativi sistemi di accumulo (comma 6) ovvero con impianti di **microcogenerazione o a collettori solari**). La detrazione è riconosciuta inoltre per **l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente esclusivamente per i comuni montani** non interessati dalle procedure europee di infrazione relative alla qualità dell'aria con riferimento al mancato rispetto dei valori limite di biossido di azoto. La detrazione è calcolata su un **ammontare complessivo delle spese non superiore a 20.000** euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti **fino a otto unità immobiliari** ovvero a **15.000** euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da **più di otto unità immobiliari** ed è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.

- **interventi sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari** che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno **per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A** di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione, del 18 febbraio 2013, a pompa di calore, (ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici (comma 5) e relativi sistemi di accumulo (comma 6) **ovvero con impianti di microcogenerazione, nonché a collettori solari**). L'agevolazione è riconosciuta altresì, **esclusivamente per le aree non metanizzate** nei comuni non interessati dalle procedure europee di infrazione sopra citate, per **la sostituzione con caldaie a biomassa aventi prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5 stelle**. Infine, l'agevolazione è riconosciuta anche nei **comuni montani** non interessati dalle procedure europee di infrazione richiamate **per l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente**. La detrazione prevista è calcolata su un ammontare complessivo delle spese **non superiore a 30.000 euro ed è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito**.

Il *superbonus* spetta anche per gli **interventi trainati** (se eseguiti congiuntamente ad almeno uno di quelli trainanti), cioè quelli per **efficientamento energetico (ecobonus)**, nei limiti di spesa previsti dalla legislazione vigente per ciascun intervento, nonché (norma introdotta alla legge di bilancio 2021) agli **interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche**, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità, **anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni**, per **l'installazione delle colonnine di ricarica dei veicoli elettrici**, per **l'installazione di impianti solari fotovoltaici anche su strutture pertinenziali agli edifici**.

L'**articolo 33** del decreto legge n. 77 del 2021 riconosce la detrazione al 110 per cento (**Superbonus**) anche per gli interventi volti alla **eliminazione delle barriere architettoniche**, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, eseguiti **congiuntamente ad interventi antisismici**.

In merito all'applicazione della misura agli interventi di volti alla eliminazione delle barriere architettoniche il Governo nella risposta all'interrogazione [5-05839 Fragomeli](#) ha precisato che la presenza, nell'edificio oggetto degli interventi, di «persone di età superiore a sessantacinque anni», sia, in ogni caso, irrilevante ai fini dell'applicazione del beneficio, atteso che, come ribadito con la circolare dell'Agenzia delle entrate n. 19/E dell'8 luglio 2020, la detrazione di cui al citato articolo 16- *bis*, comma 1, lettera e), del Tuir spetta per le spese sostenute per gli interventi che presentano le caratteristiche previste dalla specifica normativa di settore applicabile ai fini dell'eliminazione delle barriere architettoniche, anche in assenza di disabili nell'unità immobiliare o nell'edificio oggetto degli interventi. La predetta detrazione spetta, in sostanza, qualora l'intervento presenti le caratteristiche di cui al citato decreto ministeriale, a prescindere dalla sussistenza di ulteriori requisiti, quali, tra gli altri, la presenza nell'immobile o nell'edificio di persone di età superiore a sessantacinque anni.

Tali misure si applicano esclusivamente agli interventi effettuati **dai condomini**, dalle **persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni**, **dagli Istituti autonomi case popolari (IACP)** comunque denominati, dalle **cooperative di abitazione a proprietà indivisa**, dagli enti del Terzo

settore, nonché dalle associazioni e dalle società sportive dilettantistiche per determinate tipologie di intervento. L'articolo 33 del decreto legge n.77 del 2021 **estende**, altresì, **alle organizzazioni non lucrative di utilità sociale** la possibilità di avvalersi dell'agevolazione fiscale per gli interventi realizzati su immobili rientranti nelle categorie catastali B/1, B/2 e D/4 (ad esempio: **ospedali, case di cura e conventi**) e ne determina il **limite di spesa** per le singole unità immobiliari. La disposizione chiarisce che tali interventi possono fruire della detrazione a condizione che i soggetti beneficiari svolgano 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.

Le **deliberazioni dell'assemblea del condominio** aventi per oggetto l'approvazione degli interventi e degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, nonché l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la **maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio.**

Secondo una norma introdotta dal comma 66 della legge di bilancio 2021, le deliberazioni dell'assemblea del condominio, aventi per oggetto **l'imputazione a uno o più condomini dell'intera spesa** riferita all'intervento deliberato, sono valide se approvate con le stesse modalità e a condizione che **i condomini ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole**

Per le persone fisiche le agevolazioni per la riqualificazione energetica degli edifici **si applicano** per gli interventi realizzati su un **numero massimo di due unità immobiliari**. Le norme **non si applicano alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A 1, A8** (abitazioni di tipo signorile, ville e castelli) e **A9** (ovvero palazzi di eminenti pregi artistici o storici) **ma solo per le unità immobiliari non aperte al pubblico** a seguito della modifica introdotta dall'articolo 80, comma 6, del [decreto legge n.104 del 2020, cd. decreto Agosto.](#)

La legge di bilancio 2021 (comma 66) stabilisce, altresì, che rientrano tra i soggetti beneficiari dell'agevolazione anche le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli **interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate**, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche.

La detrazione è concessa **a condizione che la regolarità degli interventi sia asseverata da professionisti abilitati**, che devono anche **attestare la congruità delle spese** sostenute con gli interventi agevolati. Ai fini del rilascio delle attestazioni ed asseverazioni, i tecnici abilitati sono tenuti alla stipula di una **polizza di assicurazione** della responsabilità civile, con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi, non inferiore a 500.000 euro. Ferma l'applicazione delle **sanzioni penali** ove il fatto costituisca reato, ai soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni infedeli **si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da 2.000 a 15.000 euro** per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa. A tal proposito il comma 66 della legge di bilancio 2021 chiarisce che l'obbligo di sottoscrizione della polizza si considera rispettato qualora i soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni abbiano già sottoscritto una **polizza assicurativa per danni derivanti da attività professionale** (articolo 5 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 7 agosto 2012, n.137), purché questa:

- **non preveda esclusioni** relative ad attività di asseverazione;
- **preveda un massimale non inferiore a 500.000 euro**, specifico per il rischio di asseverazione da integrare a cura del professionista ove si renda necessario;
- garantisca, se in operatività di *claims made*, **un'ultrattività** pari ad **almeno cinque anni** in caso di cessazione di attività e una retroattività pari anch'essa ad almeno cinque anni a garanzia di asseverazioni effettuate negli anni precedenti.

In alternativa il professionista può optare per una **polizza dedicata** alle attività richiamate con un massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e, comunque, **non inferiore a 500.000 euro**, senza interferenze con la polizza di responsabilità civile.

L'articolo 33 del decreto legge 77 del 2001 stabilisce che gli **interventi rientranti nella misura del Superbonus, anche qualora riguardino le parti strutturali degli edifici o i prospetti, con esclusione di quelli comportanti la demolizione e la ricostruzione** degli edifici, **costituiscono manutenzione**

straordinaria e sono realizzabili mediante **CILA**. Nella CILA sono attestati **gli estremi del titolo abilitativo** che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del **provvedimento che ne ha consentito la legittimazione** ovvero è attestato che **la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967**.

La norma specifica che la **presentazione della CILA non richiede l'attestazione dello stato legittimo** (articolo 9-*bis*, comma 1-*bis*, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380).

Per tali interventi, inoltre, la **decadenza del beneficio fiscale** (articolo 49 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001) opera **esclusivamente** nei casi di:

- mancata presentazione della CILA;
- interventi realizzati in **difformità dalla CILA**;
- **assenza dell'attestazione dei dati richiesti** nel secondo periodo del nuovo comma 13-*ter* (titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero dell'attestazione che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967);
- non corrispondenza al vero delle attestazioni previste dalla disciplina del Superbonus (articolo 119, comma 14).

L'articolo 33-*bis* del sopra citato decreto stabilisce inoltre che in caso di opere già classificate come attività di **edilizia libera** (ai sensi dell'articolo 6 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 2 marzo 2018 o della normativa regionale) **nella CILA è richiesta la sola descrizione dell'intervento**. In caso di varianti in corso d'opera queste sono comunicate a fine lavori e costituiscono integrazione della CILA presentata. **Non è richiesta, alla conclusione dei lavori, la segnalazione certificata di inizio attività** (articolo 24 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380).

A tale proposito si segnala che il 4 agosto 2021 la Conferenza Unificata ha dato il via libera all'adozione del [modulo unico per la Cila-Superbonus](#).

La norma stabilisce altresì che **le violazioni meramente formali che non arrecano pregiudizio all'esercizio delle azioni di controllo non comportano la decadenza** delle agevolazioni fiscali limitatamente alla irregolarità od omissione riscontrata. Nel caso in cui le violazioni riscontrate nell'ambito dei controlli da parte delle autorità competenti **siano rilevanti ai fini dell'erogazione degli incentivi, la decadenza dal beneficio si applica limitatamente al singolo intervento oggetto di irregolarità od omissione**.

La disciplina prevede, inoltre, che ai comuni dei **territori colpiti da eventi sismici la detrazione al 110%** delle spese relative a specifici interventi di efficienza energetica e di misure antisismiche (cd Superbonus) **spetta per l'importo eccedente il contributo riconosciuto per la ricostruzione** e i **limiti delle spese ammesse alla fruizione degli incentivi fiscali sono aumentati del 50 per cento** per gli interventi di ricostruzione riguardanti i comuni colpiti dagli eventi sismici del 2016 e 2017 e del 2009, nonché, secondo una norma introdotta dalla legge bilancio 2021, **tutti i comuni interessati dagli eventi sismici verificatisi dopo l'anno 2008 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza** (in alternativa al contributo per la ricostruzione). Sempre la legge di bilancio 2021 ha stabilito inoltre, che nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, gli incentivi spettano per **l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione**.

Sul punto l'agenzia delle entrate ha pubblicato la guida "[Ricostruzione post sisma Italia centrale e Superbonus 110%](#)", che chiarisce aspetti normativi e operativi sulle misure agevolative finalizzate a velocizzare e rafforzare la ricostruzione dei fabbricati danneggiati dagli eventi calamitosi del 2016 e quelli situati nei Comuni in cui è stato dichiarato lo stato di emergenza. Il documento indica come usufruire dei *bonus* e spiega le modalità di applicazione del *Superbonus* nell'ambito dei progetti di ricostruzione, le procedure per accedervi, la rendicontazione e la modalità di fatturazione degli interventi. Come segnalato l'incentivo spetta per la parte eccedente il contributo concesso sugli interventi di riparazione o ricostruzione post sisma. Nella guida, pertanto, si chiarisce che è possibile accedere a entrambi gli istituti con la presentazione di un unico progetto e di un unico computo metrico, ferma restando la chiara riferibilità nell'ambito di tale computo metrico delle spese finanziate con il contributo e quelle eccedenti ammesse al *Superbonus*.

Secondo i dati presentati dall'Enea nel suo [Rapporto](#) sul Superbonus 110%, al **31 gennaio 2022**, erano in corso **107.588 interventi edilizi incentivati**, per circa 18.3 miliardi di investimenti che **porteranno a detrazioni per oltre 20 miliardi**. Sono 16.348 i lavori condominiali avviati (63,7% già ultimati), che rappresentano il 48,1 % del totale degli investimenti, mentre i lavori negli edifici unifamiliari e nelle unità immobiliari funzionalmente indipendenti sono rispettivamente 56.342 (74,5 % già realizzati; il 33,6% del totale investimenti) e 34.895 (75,7% realizzati; il 18,3% degli investimenti). La regione con più lavori avviati è la Lombardia (16.268 edifici per un totale di oltre 2,9 miliardi di euro di investimenti ammessi a detrazione), seguita dal Veneto (13.933 interventi e 1,8 miliardi di euro d'investimenti) e dal Lazio (9.402 interventi già avviati e 1,6 miliardi di euro di investimenti).

L'**articolo 121** del decreto Rilancio **consente, per le spese sostenute negli anni dal 2020 al 2024, e solo per il superbonus fino al 2025** (nuovi termini introdotti dalla legge di bilancio 2022), **di usufruire di alcune detrazioni fiscali in materia edilizia ed energetica (in prevalenza, aventi forma di detrazione dalle imposte sui redditi) sotto forma di crediti di imposta o sconti sui corrispettivi, cedibili ad altri soggetti, comprese banche e intermediari finanziari, in deroga alle ordinarie disposizioni** previste in tema di cedibilità dei relativi crediti. L'Agenzia delle entrate ha pubblicato una [guida](#) nella quale sono descritti i passaggi necessari per accedere alla procedura *web* predisposta per gestire i crediti d'imposta acquisiti perché ceduti dai beneficiari.

In sintesi:

- **il credito di imposta è di importo pari alla detrazione** spettante e che può essere ceduto anche a istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;
- è stato previsto che la trasformazione della detrazione in credito di imposta opera solo all'atto della cessione ad altri soggetti;
- è stata introdotta la possibilità di **esercitare la predetta opzione in relazione a ciascuno stato di avanzamento** dei lavori;
- sono stati precisati gli interventi per cui spetta l'agevolazione nel caso di restauro delle facciate;
- nel caso di trasformazione in crediti di imposta, **non si applica il divieto di compensazione in presenza di debiti iscritti a ruolo, per imposte erariali ed accessori, di ammontare superiore a 1.500 euro**;
- per l'esercizio dell'opzione è possibile avvalersi dei soggetti che possono presentare le dichiarazioni in via telematica.

Dal 4 febbraio 2022 è disponibile sul sito dell'Agenzia delle entrate il [nuovo modello](#) per la comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica con le relative istruzioni e specifiche tecniche alla luce delle modifiche introdotte dalla legge di Bilancio 2022 (legge n. 234/2021) e dall'articolo 28 del decreto Sostegni *Ter* (DI n. 4/2022) che **esclude la facoltà di successiva cessione a favore dei primi cessionari** (per i crediti che alla data del 7 febbraio 2022 sono stati precedentemente oggetto di cessione o sconto in fattura, viene consentita esclusivamente una ulteriore cessione ad altri soggetti).

Successivamente alla conversione in legge del decreto Rilancio, sono stati pubblicati in Gazzetta Ufficiale i **decreti del MISE recanti i requisiti tecnici e delle asseverazioni** per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici.

Sul sito dell'Agenzia delle entrate sono altresì consultabili la [guida sul Superbonus 110%](#), aggiornata a settembre 2021, la - Circolare 8 agosto 2020, n. 24/E "[Detrazione per interventi di efficientamento energetico e di riduzione del rischio sismico degli edifici, nonché opzione per la cessione o per lo sconto in luogo della detrazione previste dagli articoli 119 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34](#) (decreto Rilancio) convertito con modificazione dalla [legge 17 luglio 2020, n. 77](#)– Primi chiarimenti, nonché il [Provvedimento n. 326047](#) che ha approvato le **specifiche tecniche** per la predisposizione e trasmissione telematica delle **comunicazioni** dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica (Superbonus) da inviarsi all'Amministrazione finanziaria in caso di **opzione per la cessione del credito e per lo sconto sul corrispettivo**.

In sintesi con il provvedimento L'Agenzia chiarisce che la comunicazione deve essere inviata entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese per cui viene esercitata l'opzione, quindi

per le spese effettuate nel 2020 la finestra va dal 15 ottobre 2020 al 16 marzo 2021. Con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate prot. n. 51374 del 22 febbraio 2021, limitatamente alle spese sostenute nell'anno 2020, il suddetto termine per la comunicazione delle opzioni è stato prorogato al 31 marzo 2021 e successivamente il provvedimento [prot. n. 83933/2021](#) ha ulteriormente prorogato al 15 aprile 2021. Il modello dovrà essere trasmesso dal beneficiario della detrazione per gli interventi eseguiti sulle unità immobiliari o dall'amministratore del condominio per gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici, anche tramite intermediari abilitati. Nel modello vanno indicati i dati del beneficiario, o del suo rappresentante, il codice fiscale del condominio e dell'amministratore nei casi di interventi sulle parti comuni di un edificio. Solo in presenza di *Superbonus*, poi, andrà compilata la parte con i dati dei responsabili del visto di conformità, dell'asseverazione dell'efficienza energetica e dell'asseverazione del rischio sismico.

Il quadro A accoglie i dati sulla tipologia di intervento, il quadro B quelli catastali. Nel quadro C andrà barrata la tipologia di opzione, se si sceglie cioè il contributo sotto forma di sconto o la cessione del credito, e indicati i soggetti beneficiari. Il quadro D è dedicato ai dati dei cessionari o dei fornitori che applicano lo sconto e va compilato solo se è intervenuta la relativa accettazione.

La Commissione parlamentare di vigilanza sull'anagrafe tributaria ha approvato [la Relazione sull'applicazione delle misure fiscali per la riqualificazione energetica e sismica](#). Il testo contiene una dettagliata ricostruzione normativa nonché le osservazioni e le proposte avanzate nel corso delle audizioni. Nelle conclusioni della Relazione vengono inoltre suggerite alcune misure normative volte a:

- **estendere la durata** dell'incentivo;
- provvedere a un riordino delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di riqualificazioni edilizie (attraverso la redazione di un Testo **unico compilativo**) che risultano frammentate in una molteplicità di provvedimenti fra loro correlati attraverso complessi richiami incrociati;
- rendere **strutturali lo sconto in fattura e la cessione del credito**;
- **semplificare le procedure** per poter accedere al superbonus;
- prevedere un termine, dal momento della conclusione dei lavori, entro il quale i professionisti tecnici possano procedere a un **ravvedimento operoso** onde poter sanare errori materiali o ritardi di scarso rilievo;
- considerare la possibilità di estendere il superbonus anche alle spese relative a **rimozione e smaltimento dell'amianto**;
- istituire presso il MISE un **Osservatorio di carattere consultivo** sulla materia, a cui possano partecipare anche esponenti di categorie e ordini professionali.

Il **comma 37 della legge di bilancio 2022** dispone la **proroga** fino al **31 dicembre 2024** delle **detrazioni** spettanti per le spese sostenute per interventi di **efficienza energetica**, di **ristrutturazione edilizia**, nonché per l'acquisto di **mobili e di grandi elettrodomestici**. Per tali ultime spese la norma **riduce** altresì l'importo massimo detraibile, fissandolo nella misura di **10.000 euro per l'anno 2022 e di 5.000 euro per gli anni 2023 e 2024**. Il comma 42 della medesima legge introduce **una detrazione dall'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, per le spese documentate sostenute dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2022** per la realizzazione di interventi direttamente finalizzati al **superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti**.

La detrazione, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo, spetta **nella misura del 75 per cento delle spese sostenute** ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a:

- **50.000 euro** per gli **edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti** e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- **40.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari** che compongono l'edificio per gli edifici composti da **due a otto unità immobiliari**;
- **30.000 a euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari** che compongono l'edificio per gli edifici composti da **più di otto unità immobiliari**.

La detrazione in esame spetta anche per gli interventi di **automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche** nonché in caso di

sostituzione dell'impianto, per le **spese relative allo smaltimento e alla bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito**.

Il [decreto-legge n. 34 del 2019](#) ha disposto, tra l'altro, la tassazione agevolata - con applicazione dell'imposta di registro e delle imposte ipocatastali in misura fissa - per gli interventi di sostituzione di vecchi edifici (articolo 7), nonché l'estensione delle detrazioni per gli interventi di rafforzamento antisismico realizzati mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici (articolo 8) e le semplificazioni degli incentivi fiscali per interventi di efficienza energetica e di riduzione del rischio sismico (articolo 10).

Si segnala che il Servizio studi della Camera, in collaborazione con l'Istituto di ricerca CRESME ha pubblicato un [dossier](#) in materia di recupero e riqualificazione energetica del patrimonio edilizio da cui emerge che gli incentivi fiscali per il recupero edilizio e per la riqualificazione energetica hanno interessato **dal 1998 al 2020, oltre 21 milioni di interventi**. In ventidue anni le misure di incentivazione fiscale hanno attivato investimenti pari a oltre **346 miliardi di euro**. Il dato a consuntivo per il **2019** indica un volume di investimenti pari a **28.762 milioni di euro** veicolati dagli incentivi fiscali per il recupero edilizio, la riqualificazione energetica, la riduzione del rischio sismico e la riqualificazione delle facciate (la previsione elaborata nel rapporto dello scorso anno per il 2019 era stata di 28.963 milioni di euro).

Nel 2020, a causa della crisi pandemica, la previsione costruita a partire dai dati dei primi nove mesi dell'anno porta a stimare questo valore in 25.105 milioni di euro, con una **flessione del 12,7%** rispetto al 2019.

Per un approfondimento delle agevolazioni fiscali previste per gli interventi di ristrutturazione edilizia, riqualificazione energetica si rinvia alla [Guida dell'Agenzia delle entrate](#), nonché alle schede alla pagina [web Detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia e di efficienza energetica](#) del Portale della documentazione della Camera dei deputati e allo studio realizzato dal Servizio Studi della Camera dei deputati in collaborazione con il CRESME (Centro ricerche economiche sociali di mercato per l'edilizia e il territorio) Il recupero e la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio: una stima dell'impatto delle misure di incentivazione.

Focus

[Detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia e di efficienza energetica](#)

https://temi.camera.it/leg18/post/pl18_app_detrazioni_fiscali_per_interventi_di_ristrutturazione_edilizia_e_di

Allegati e Link Web

[Guida dell'Agenzia delle entrate sul bonus ristrutturazioni edilizie \(febbraio 2018\)](#)

<http://www.camera.it/temiap/2018/03/20/OCD177-3503.pdf>

IMU

Accanto alle misure di natura transitoria legate all'emergenza da COVID-19, si ricorda che la [legge di bilancio 2021](#) ha introdotto una modifica operante a regime che prevede **la riduzione a metà dell'IMU** dovuta sull'unica unità immobiliare, purché non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da **soggetti non residenti nel territorio dello Stato**, che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia. Per tali immobili la **TARI** o l'equivalente tariffa è applicata nella misura di **due terzi** (commi 48-49).

L'articolo 1, comma 743 della [legge di bilancio 2022](#) **riduce al 37,5 per cento** per l'anno **2022** la predetta misura dell'IMU in favore dei pensionati.

I [commi da 738 a 783](#) delle legge di bilancio 2020 riformano **l'assetto dell'imposizione immobiliare locale, unificando le due vigenti forme di prelievo** (l'Imposta comunale sugli immobili, IMU e il Tributo per i servizi indivisibili, TASI) e facendo confluire la relativa normativa in un unico testo. **L'aliquota di base** è fissata allo **0,86 per cento** e può essere manovrata dai comuni a determinate condizioni. Ulteriori aliquote sono definite nell'ambito di una **griglia** individuata con **decreto** del MEF. Sono introdotte **modalità di pagamento telematiche**.

Il provvedimento ha sostanzialmente recepito, in tal modo, le proposte avanzate in sede parlamentare e già all'esame delle competenti Commissioni permanenti; si tratta dell'[A.C. 1429](#), cui sono stati successivamente abbinati [l'A.C. 1904](#) e [l'A.C. 1918](#).

La legge di bilancio 2020 ha inoltre disposto che **l'aliquota di base per i fabbricati rurali ad uso strumentale** è pari allo **0,1 per cento** e i comuni **possono solo ridurla fino all'azzeramento** (comma 750) e ha **anticipo al 2022 la deducibilità** dell'IMU sugli immobili strumentali.

Tra le altre principali innovazioni:

- viene **eliminata la possibilità di avere due abitazioni principali**, una nel comune di residenza di ciascun coniuge;
- è precisato che il **diritto di abitazione assegnata al genitore affidatario** è considerato un **diritto reale ai soli fini dell'IMU**;
- è chiarito che **le variazioni di rendita catastale** intervenute in corso d'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, producono **effetti dalla data di ultimazione dei lavori, o, se antecedente, dalla data di utilizzo**;
- analogamente, per le **aree fabbricabili** si stabilisce che il **valore** è costituito da quello venale al 1° gennaio ovvero **dall'adozione degli strumenti urbanistici in caso di variazione in corso d'anno**;
- si consente ai **comuni di affidare**, fino alla scadenza del contratto, **la gestione dell'IMU ai soggetti ai quali, al 31 dicembre 2019, è affidato il servizio di gestione della vecchia IMU o della TASI**.

Come anticipato, i provvedimenti adottati in occasione dell'emergenza economico-sanitaria da COVID-19 hanno disposto l'esenzione dall'IMU 2020 per numerose categorie di immobili produttivi, con particolare riferimento ai settori maggiormente colpiti dalla crisi. Per ulteriori informazioni si rinvia al relativo [tema web](#).

I commi 599-601 [della legge di bilancio 2021](#) **esentano dalla prima rata dell'IMU 2021** gli immobili ove si svolgono specifiche attività connesse ai settori del **turismo, della ricettività alberghiera e degli spettacoli**, contestualmente incrementando l'apposito Fondo di ristoro per i comuni.

L'articolo 4-ter del [decreto legge n. 73 del 2021](#) **esenta dall'IMU dovuta nel 2021** gli immobili a uso abitativo, posseduti da **persone fisiche e concessi in locazione**, per cui sia stata emessa una **convalida di sfratto per morosità** entro il 28 febbraio 2020, la cui esecuzione è sospesa fino al 30 giugno 2021. La medesima **esenzione per il 2021** si applica nel caso in cui la convalida di sfratto sia stata emessa dopo il 28 febbraio 2020 e l'esecuzione sia sospesa fino al 30 settembre 2021 o fino al 31 dicembre 2021. I soggetti destinatari dell'agevolazione hanno diritto al **rimborso della prima rata pagata per il 2021**. Viene istituito presso il Ministero dell'interno un **Fondo** destinato al **ristoro ai Comuni** delle minori entrate derivanti dall'agevolazione, la cui dotazione è pari a **115 milioni di euro per il 2021**.

L'articolo 6 del citato decreto n.73 prevede l'istituzione, nello stato di previsione del Ministero dell'interno, di un fondo con una dotazione di 600 milioni di euro per l'anno 2021, finalizzato alla concessione da parte dei comuni di una riduzione della Tari, o della Tari corrispettiva, in favore delle categorie economiche interessate dalle chiusure obbligatorie o dalle restrizioni nell'esercizio delle rispettive attività disposte per fronteggiare l'emergenza epidemiologica mentre l'articolo 9-bis **proroga** dal 30 giugno **al 31 luglio 2021** il termine di approvazione delle tariffe e dei regolamenti della tassa rifiuti (TARI) e della tariffa corrispettiva per l'anno 2021.

Il [decreto legge 125](#) del 2020 (commi **4-quinquies-4-septies**) **proroga al 31 gennaio 2021 il termine per la pubblicazione**, da parte dei comuni, sul sito del Dipartimento delle finanze del MEF, **delle aliquote e dei regolamenti concernenti i tributi comunali**. E' altresì prorogata **al 31 dicembre 2020** la data entro la quale il comune deve inserire il **prospetto delle aliquote IMU** e il relativo regolamento sul Portale del federalismo fiscale. **Resta fermo** il termine per il **versamento della seconda rata IMU al 16 dicembre**

2020. L'eventuale differenza positiva tra l'IMU calcolata e l'imposta versata entro il 16 dicembre 2020 è dovuta senza applicazione di sanzioni e interessi entro il 28 febbraio 2021.

Si ricorda inoltre che la legge di bilancio 2019 non ha riprodotto la disposizione, introdotta dal legislatore del 2016, che aveva sospeso (da ultimo per l'anno 2018, per effetto del comma 37 della [legge di bilancio 2018](#)) l'efficacia delle **leggi regionali e delle deliberazioni comunali**, per la parte in cui **aumentano i tributi e le addizionali attribuite ai medesimi enti territoriali**, con alcune specifiche esclusioni (tra cui la TARI). Siffatte norme delibere, a partire **dal 1° gennaio 2019**, sono dunque pienamente **efficaci**.

L'articolo 3-ter del decreto-legge n. 34 del 2019 (cd. decreto crescita) ha spostato il **termine** di presentazione della **dichiarazione IMU/TASI dal 30 giugno al 31 dicembre** dell'anno successivo a quello in cui si è verificato il presupposto impositivo. Inoltre, il successivo articolo 3-quater elimina gli **obblighi dichiarativi** relativi al **possesso dei requisiti** per fruire delle **agevolazioni IMU e TASI** per gli **immobili concessi in comodato a parenti in linea retta di primo grado**, nonché per fruire delle agevolazioni sugli immobili in **locazione a canone concordato**.

Per una disamina del panorama della tassazione immobiliare, profondamente ridisegnato nel corso del tempo, si rinvia al [dossier di ricerca sulla tassazione immobiliare in Italia](#) ed alla [documentazione della precedente legislatura](#). Si ricorda in questa sede che con la legge di stabilità 2014 è stata istituita l'Imposta Unica Comunale (IUC), basata su due presupposti impositivi: uno costituito dal possesso di immobili e collegato alla loro natura e valore (IMU) ed uno collegato all'erogazione e alla fruizione di servizi comunali. La componente riferita ai servizi a sua volta si articola in un tributo per i servizi indivisibili (TASI) e nella la tassa sui rifiuti (TARI). L'abitazione principale dei contribuenti è esente da IMU e da TASI.

La Corte di Cassazione, con la sentenza n. 4186 del 2019, ha sancito il principio secondo cui i comuni non possono a emettere avvisi di accertamento a fini ICI nei confronti del Demanio, in quanto esso non [non è soggetto passivo dell'imposta](#).

Con la sentenza [262 del 2020](#) la Corte costituzionale ha dichiarato **l'illegittimità dell'indeducibilità dell'Imu sugli immobili strumentali dall'Ires**. La Corte ha sottolineato che l'Imu sugli immobili strumentali è un costo fiscale inerente di cui **non si può precludere**, senza compromettere la coerenza del disegno impositivo, **la deducibilità** una volta che il legislatore abbia, nella propria discrezionalità, stabilito per il reddito d'impresa **il criterio di tassazione al netto**.

Focus

[La cd. Nuova IMU](#)

<https://temi.camera.it/leg18/post/la-cd-nuova-imu.html>

Tassazione degli immobili produttivi e delle imprese immobiliari

Il **decreto-legge Rilancio** (decreto-legge n. 34 del 2020), in ragione dell'[emergenza coronavirus](#), **ha abolito la prima rata IMU 2020** per i possessori di **immobili adibiti a stabilimenti balneari** marittimi, lacuali e fluviali o stabilimenti **termali**, così come per gli immobili di **agriturismi, villaggi turistici, ostelli della gioventù e campeggi**, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività. L'agevolazione è **estesa agli immobili in uso da parte di imprese esercenti attività di allestimenti di strutture espositive** nell'ambito di eventi fieristici o manifestazioni (articolo 177).

Il [comma 772 della legge di bilancio 2020](#) dispone, relativamente agli **immobili strumentali**, la **deducibilità dell'IMU** dal reddito di impresa e dal reddito derivante dall'esercizio di arti e professioni, diversamente da quanto accade per l'**I RAP**, imposta rispetto alla quale il tributo locale risulta, invece, **indeducibile**. In via transitoria, il **comma 773**, stabilisce che la deduzione si applica nella misura del **60 per cento per gli anni 2020 e 2021** (ovvero per i periodi d'imposta successivi a quello in corso, rispettivamente, al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2020), mentre **l'intera deducibilità** dell'IMU, dell'IMI e dell'IMIS ha effetto **a decorrere dal 2022**, ovvero dal periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2021. La deducibilità per **l'anno 2019 viene invece fissata nella misura del 50 per cento** dai **commi 4 e 5**.

Si ricorda che **l'articolo 3 del decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34**, cd. decreto crescita, ha progressivamente incrementato la **percentuale deducibile** dal reddito d'impresa e dal reddito professionale dell'IMU dovuta **sui beni strumentali**, sino a raggiungere la **totale deducibilità dell'imposta** a decorrere

dal 2023 (più precisamente, dal periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2022).

Con riferimento alla tassazione delle imprese del settore immobiliare, la legge di bilancio 2019 (articolo 1, commi 7 e 8 della legge n. 145 del 2018) chiarisce che, per le **società** che svolgono in via effettiva e prevalente **attività immobiliare**, gli **interessi passivi** riferiti a mutui ipotecari su immobili destinati alla locazione, sono **esclusi** dalla deducibilità secondo gli ordinari limiti e regole previsti dalla disciplina IRES (articolo 96 del Testo Unico delle Imposte sui Redditi).

In sostanza, la norma è volta a mantenere ferma, per tali imprese, **l'esclusione degli interessi passivi riferiti a mutui ipotecari su immobili destinati alla locazione dalla deducibilità secondo le regole ordinarie** (ex articolo 96 del Testo Unico delle Imposte sui Redditi - TUIR, di cui al D.P.R. n. 917 del 1986), ovvero nei limiti del 30 per cento del risultato operativo lordo (ROL).

La TARI

La [legge di bilancio 2019](#) (articolo 1, comma 1091 della legge n. 145 del 2018) consente ai comuni che hanno approvato il bilancio di previsione ed il rendiconto entro i termini di legge, di **destinare**, con proprio regolamento, **il maggiore gettito** accertato e riscosso, relativo agli accertamenti **dell'IMU e della TARI**, nell'esercizio fiscale precedente a quello di riferimento risultante dal conto consuntivo approvato, **nella misura massima del 5%** e limitatamente all'anno di riferimento, al **potenziamento** delle risorse strumentali degli uffici comunali preposti alla **gestione delle entrate** e al trattamento accessorio del personale dipendente, anche di qualifica dirigenziale, in deroga ai limiti assunzionali di legge.

Il medesimo provvedimento (comma 1093) **ha prorogato al 2019** la modalità di misurazione della **TARI** da parte dei comuni sulla base di un **criterio medio-ordinario** (ovvero in base alle quantità e qualità medie ordinarie di rifiuti prodotti per unità di superficie in relazione agli usi e alla tipologia di attività svolte) e non sull'effettiva quantità di rifiuti prodotti.

[Il decreto legge 124 del 2019](#) incide significativamente sulla disciplina:

- proroga la modalità di misurazione della **Tari** da parte dei Comuni sulla base di un **criterio medio-ordinario** e non sull'effettiva quantità di rifiuti prodotti;
- **fissa al 30 aprile** il termine di deliberazione delle tariffe Tari **per l'anno 2020**;
- prevede l'accesso a **condizioni tariffarie agevolate** alla fornitura del servizio di gestione integrato dei rifiuti urbani e assimilati agli utenti domestici che si trovino in **condizioni economico-sociali disagiate**;
- consente, **dal 1° gennaio 2021**, **l'accesso in modo automatico al bonus sociale**.

In particolare proroga, fino a diversa regolamentazione disposta dall'ARERA e in attesa di una revisione complessiva del DPR 158/1999, recante le norme per la elaborazione del metodo normalizzato per definire la tariffa del servizio di gestione del ciclo dei rifiuti urbani, la modalità di misurazione della **Tari** da parte dei Comuni sulla base di un **criterio medio-ordinario**. Prevede l'accesso a **condizioni tariffarie agevolate** alla fornitura del servizio di gestione integrato dei rifiuti urbani e assimilati agli utenti domestici che si trovino in **condizioni economico-sociali disagiate**. Gli utenti beneficiari sono individuati in analogia ai criteri utilizzati per i bonus sociali relativi all'energia elettrica, al gas e al servizio idrico integrato.

Sul sito della Banca d'Italia è stato pubblicato il numero 474 della serie Questioni di economia e finanza: [Il prelievo locale sui rifiuti in Italia: benefit tax o imposta patrimoniale \(occulta\)?](#) Il lavoro analizza le caratteristiche della Tari sia in termini di efficienza che in termini di equità, avvalendosi di una simulazione sui dati dell'indagine sui bilanci delle famiglie della Banca d'Italia. L'Istituto rileva che i risultati dello studio indicano che la Tari non discrimina adeguatamente fra famiglie in base alla produzione di rifiuti e presenta effetti redistributivi peculiari a sfavore dei nuclei con redditi più bassi; una riconfigurazione del prelievo in chiave tariffaria porterebbe quindi benefici non solo in termini di efficienza - per gli incentivi ad un utilizzo più responsabile delle risorse pubbliche e di quelle ambientali - ma anche in termini di equità, poiché rimuoverebbe i profili di regressività dell'attuale tariffa.

Le imposte sui trasferimenti immobiliari

Anche l'imposizione sui trasferimenti immobiliari è stata oggetto di modifiche nel corso degli ultimi anni, sia al fine di razionalizzarne la misura e le modalità applicative, sia per contrastare la crisi del settore immobiliare attraverso la leva fiscale. I trasferimenti immobiliari in Italia sono assoggettati alle:

- **imposte sul trasferimento degli immobili a titolo oneroso**, ovvero IVA, imposte di registro e di bollo e imposte ipotecarie e catastali. In particolare, le imposte ipotecarie e catastali sono in somma fissa per i trasferimenti onerosi e in percentuale per la parte non agevolata di successioni e donazioni. Inoltre, negli anni più recenti, le **aliquote IVA del 4 per cento** sull'acquisto dell'**abitazione principale** (n. 21 della tabella A, parte II, allegata al Dpr n. 633/1972) e **del 10 per cento** sugli acquisti di **immobili non di lusso** che non rientrano nell'ambito dell'agevolazione sull'abitazione di residenza (n. 127-undecies della tabella A, parte III, allegata al Dpr n. 633/1972) sono rimaste invariate, mentre **l'aliquota applicata agli acquisti dei fabbricati di lusso**, che è l'aliquota ordinaria, è aumentata progressivamente fino al **22 per cento**. **L'imposta sugli atti traslativi a titolo oneroso esenti da IVA** è stata modificata nel 2014, con una riduzione dell'incidenza della tassazione immobiliare complessiva, dal 10 per cento al **9 per cento**, e, in particolare, della tassazione relativa all'abitazione principale, dal 3 per cento al 2 per cento (articolo 10 del D.Lgs. 14 marzo 2011, che modifica, a decorrere dal 2014, l'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986);
- **imposte sul trasferimento degli immobili a titolo gratuito, ovvero su successioni e donazioni**. È anzitutto prevista una franchigia di un milione di euro per i parenti in linea retta e di 100 mila euro per fratelli e sorelle e il prelievo varia a seconda del grado di parentela tra cedente e beneficiario, con un'aliquota compresa tra il 4 per cento e l'8 per cento, cui si aggiungono le imposte ipotecarie e catastali rispettivamente fissate al 2 per cento e all'1 per cento (per le successioni: articolo 2, comma 48, decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262; per le donazioni: comma 49 del medesimo decreto).

Più nello specifico i trasferimenti immobiliari sono assoggettati ad **imposta di registro** sul corrispettivo pagato ovvero, su richiesta dell'acquirente al notaio rogante, sul valore catastale del fabbricato. In particolare, per le cessioni dei fabbricati a uso abitativo e delle relative pertinenze, effettuate nei confronti di persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, l'acquirente può scegliere - richiedendolo al notaio rogante - di calcolare l'imposta di registro sul valore catastale del fabbricato, anziché sul corrispettivo pagato. Quando la vendita della casa è soggetta a Iva la base imponibile è costituita dal prezzo della cessione come stabilito dall'**articolo 43 del Testo unico sull'imposta di registro (TUR)** che prevede che la **base imponibile**, per i contratti a titolo oneroso traslativi o costitutivi di diritti reali, è costituita dal valore del bene o del diritto alla data dell'atto e, in base all'**articolo 51** dello stesso TUR, in caso di atti riguardanti i beni immobili o i diritti reali immobiliari, per valore deve intendersi il valore venale in comune commercio.

Successivamente l'articolo 1, comma 497, della legge n. 266 del 2005 ha stabilito che, in deroga al sopra citato articolo 43, per i trasferimenti immobiliari, per le sole cessioni nei confronti di persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, la base imponibile può essere costituita dal **valore catastale dell'immobile, indipendentemente dal corrispettivo pattuito nell'atto** (cosiddetto **prezzo-valore**).

Si ricorda che il valore catastale dei fabbricati a uso abitativo (diversi dalla prima casa) si determina moltiplicando la rendita catastale (rivalutata del 5%) per il coefficiente 120. Nel caso di acquisto di prima casa il valore catastale si determina moltiplicando la rendita catastale (rivalutata del 5%) per il coefficiente 110.

L'aliquota è **pari al 9 per cento, che scende al 2 per cento per la casa adibita ad abitazione**, ove non di lusso, con esclusione cioè di quelle di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 a cui vanno aggiunte **le imposte catastale e ipotecaria, nella misura di 50 euro ciascuna**, per le operazioni di vendita fra privati o impresa con vendita esente da Iva, e nella misura di **200 euro ciascuna se soggette a Iva**.

Se il venditore è un'impresa, i trasferimenti sono soggetti a **IVA** del 10% (22% in caso di abitazioni di lusso), che scende al 4% ove sussistano i requisiti di prima casa.

Si ricorda che la cessione è soggetta a Iva nei seguenti casi:

- vendite effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino dei fabbricati entro 5 anni dall'ultimazione della

costruzione o dell'intervento, oppure anche dopo i 5 anni se il venditore sceglie di sottoporre la cessione a Iva (la scelta va espressa nell'atto di vendita);

- vendite di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali, per le quali il venditore sceglie di sottoporre la cessione a Iva (anche in questo caso, la scelta va espressa nell'atto di vendita).

Si applica, infine, l'aliquota del **15 per cento per i trasferimenti di terreni agricoli** a favore di soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali (articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986).

In caso di trasferimento di proprietà per successione e donazione si applica **l'imposta ipotecaria nella misura del 2% e l'imposta catastale nella misura dell'1% del valore dell'immobile**. Ove si tratta di prima casa il beneficiario sostiene le imposte ipotecaria e catastale nella misura **fissa di 200 euro** ciascuna (articolo 69, comma 3, della legge 21 novembre 2000, n. 342).

Recentemente **l'articolo 7 del decreto legge 30 aprile 2019, n. 34** (decreto crescita) ha introdotto un **regime di tassazione agevolata** per incentivare gli interventi su vecchi edifici, allo scopo di conseguire **classi energetiche elevate** e il rispetto delle **norme antisismiche**. Esso consiste nell'applicazione dell'**imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa sui trasferimenti** di detti beni. In particolare si dispone in via temporanea (sino al 31 dicembre 2021) l'applicazione dell'imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna, per i trasferimenti di interi fabbricati a favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare che entro i successivi dieci anni provvedono: alla demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica rispetto al fabbricato preesistente ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale variazione oppure agli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, nonché agli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti dal TU edilizia (D.P.R. n. 380 del 2001, articolo 3, comma 1, lettere b), c) e d), e all'alienazione degli stessi.

Sulla materia sono state presentate alcune ipotesi di riforma nel Documento conclusivo dell'indagine conoscitiva: [Per una riforma della fiscalità immobiliare, equità, semplificazione e rilancio del settore](#) svolta dalla Commissione parlamentare di vigilanza sull'anagrafe tributaria, che tiene conto delle proposte avanzate nel corso di numerose audizioni.

Nel testo si sottolinea l'esigenza di ridurre l'aliquota dell'imposta di registro sulla seconda casa e sulla prima casa di lusso, poiché l'attuale gravosa aliquota al 9% ne riduce pesantemente la commercializzazione; ciò anche nell'ottica di incentivare acquirenti esteri. Viene segnalata altresì la possibilità di estendere il meccanismo del prezzo-valore ai trasferimenti di immobili non abitativi, onde dare certezza al contribuente sui costi fiscali connessi ai trasferimenti immobiliari e ridurre al minimo il contenzioso. Si suggerisce inoltre di ridurre l'aliquota del 15% dell'imposta di registro prevista per le cessioni di terreni agricoli laddove permanga l'uso agricolo e introducendo semplificazioni, anche da un punto di vista notarile, per i trasferimenti.

Il regime fiscale delle locazioni

Al fine di incoraggiare l'emersione di base imponibile, il legislatore nel tempo ha esteso il regime della **cd. cedolare secca** (che consente di optare per un'imposta sostitutiva ad aliquota unica, in luogo delle ordinarie regole IRPEF) sui redditi derivanti dalle locazioni immobiliari. Il regime agevolato consente di applicare ai redditi derivanti da locazione (ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23) un' **imposta sostitutiva del 21%** (ovvero del 10% in presenza di locazioni a canone concordato).

Il [comma 6 della legge di bilancio 2020](#) **riduce dal 15 al 10 per cento**, a regime, la misura dell'aliquota della cedolare secca da applicare ai canoni derivanti dai contratti di locazione di immobili ad uso abitativo a canone concordato nei comuni ad alta densità abitativa.

I commi 381-384 della [legge di bilancio 2021](#) attribuiscono **un contributo a fondo perduto**, per l'anno 2021, al locatore di immobile adibito a uso abitativo (solo abitazione principale) situato in un comune ad alta tensione abitativa in caso di **riduzione del canone di locazione**. Il contributo è pari al 50% della riduzione del canone entro il limite massimo annuo di 1.200 euro per singolo locatore. Per tale finalità è

autorizzata la spesa di 50 milioni di euro per l'anno 2021.

L'[articolo 28 del dl 34 del 2020](#) introduce **un credito d'imposta per l'ammontare mensile del canone di locazione di immobili a uso non abitativo a favore di alcuni soggetti esercenti attività d'impresa, arte o professione, con ricavi o compensi non superiori a 5 milioni di euro**, che hanno subito una diminuzione del fatturato o dei corrispettivi. Per le strutture alberghiere e agrituristiche, le agenzie di viaggio e turismo e i tour operator, il credito d'imposta spetta indipendentemente dal volume di affari registrato nel periodo d'imposta precedente. La disposizione estende il credito d'imposta, anche se in misura minore, alle imprese esercenti attività di commercio al dettaglio, con ricavi o compensi superiori a 5 milioni di euro ed elimina, per le imprese che hanno avviato l'attività nel 2019 e per alcuni comuni colpiti da eventi calamitosi (con stato di emergenza ancora in atto alla data di dichiarazione dello stato di emergenza Covid-19), il vincolo della diminuzione del fatturato o dei corrispettivi; è stato inoltre specificato che il credito d'imposta può essere ceduto al locatore in luogo del pagamento della corrispondente parte del canone, previo consenso del locatore.

Il [decreto legge n. 162 del 2019](#) estende ai comuni per i quali sia stato deliberato lo **stato di emergenza** a seguito del verificarsi di **eventi calamitosi**, inclusi i **comuni colpiti dagli eventi sismici del Centro Italia**, la **riduzione dell'aliquota dal 15 al 10 per cento**, a regime, **della cedolare secca** da applicare ai canoni derivanti dai **contratti di locazione di immobili ad uso abitativo a canone concordato** nei comuni ad alta densità abitativa

L'articolo 1, comma 59 della **legge di bilancio 2019** ha esteso il regime della cedolare ai contratti stipulati nell'anno **2019** relativi a **locali commerciali** classificati nella categoria catastale C/1 fino a 600 mq di superficie. Lo stesso provvedimento (comma 1127) ha elevato al cento per cento la misura del relativo acconto a decorrere dal 2021.

In precedenza, il decreto-legge n. 50 del 2017 (articolo 4) aveva previsto la possibilità di optare per l'applicazione della cedolare secca con aliquota al 21 per cento sui redditi derivanti dalle locazioni brevi di immobili ad uso abitativo, se stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio d'impresa, direttamente o in presenza di intermediazione immobiliare, anche *on line*. Tali norme si applicano per i contratti stipulati dal 1 giugno 2017. E' stata introdotta una specifica disciplina degli obblighi informativi posti a carico degli intermediari; se tali soggetti intervengono anche nella fase del pagamento dei canoni di locazione, sono tenuti ad applicare una ritenuta del 21 per cento all'atto dell'accredito, a titolo di acconto o d'imposta a seconda che sia stata effettuata o meno l'opzione per la cedolare secca.

L'Agenzia delle entrate ha fornito chiarimenti sul regime fiscale delle locazioni brevi con la [circolare 24/E](#) del 12 ottobre 2017.

L'Autorità garante della concorrenza e del mercato il 24 novembre 2017 ha trasmesso al Parlamento una [segnalazione](#) sulla norma descritta, evidenziando profili di impatto restrittivo della concorrenza: l'obbligo fiscale inerente all'assunzione della qualità di sostituto d'imposta, infatti, rappresentando un ulteriore onere amministrativo non direttamente collegato con l'attività d'impresa svolta dagli operatori del settore, è ritenuto suscettibile di disincentivare gli intermediari dal mettere a disposizione dei conduttori forme di pagamento digitale sulle proprie piattaforme.

L'[articolo 3-bis del decreto-legge n. 34 del 2019](#) abroga l'obbligo della comunicazione della proroga della cd. cedolare secca e la relativa sanzione.

Il medesimo provvedimento ([articolo 13-quater](#)) per contrastare l'evasione nel settore turistico-ricettivo, stabilisce che gli intermediari immobiliari residenti in Italia, appartenenti al medesimo gruppo degli intermediari non residenti che non abbiano nominato un rappresentante fiscale, sono solidalmente responsabili per il pagamento della ritenuta sui canoni e corrispettivi relativi ai contratti di locazione breve. I dati relativi alle generalità delle persone alloggiate presso le strutture ricettive, forniti dal Ministero dell'interno all'Agenzia delle Entrate in forma anonima e aggregata per struttura ricettiva, sono trasmessi ai comuni che hanno istituito l'imposta di soggiorno o il contributo di soggiorno a fini di monitoraggio. Viene istituita una apposita banca dati delle strutture ricettive e degli immobili destinati alle locazioni brevi, identificate secondo un codice alfanumerico, da utilizzare in ogni comunicazione inerente all'offerta e alla promozione dei servizi all'utenza, consentendone l'accesso all'Agenzia delle entrate.

I titolari delle strutture ricettive, gli intermediari e i soggetti che gestiscono portali telematici devono

pubblicare il richiamato codice identificativo nelle comunicazioni inerenti all'offerta e alla promozione, pena la sanzione pecuniaria da 500 euro a 5.000 euro.

La tassazione immobiliare in agricoltura

La **legge di stabilità per il 2014** ([legge n. 147 del 2013](#)), all'art. 1, comma 608, ha ripristinato, a decorrere dal 1° gennaio 2014, **le agevolazioni previste per la piccola proprietà contadina**, di cui al comma 4-*bis* dell'art. 2, del [decreto-legge n. 194 del 2009](#), già soppresse dal [D.Lgs. n. 23 del 2011](#) (con l'art. 10, comma 4): pertanto gli atti di trasferimento a titolo oneroso di terreni e relative pertinenze, qualificati agricoli in base a strumenti urbanistici vigenti, posti in essere a favore di coltivatori diretti (CD) ed imprenditori agricoli professionali (IAP) iscritti nella relativa gestione previdenziale, sono soggetti alle imposte di registro ed ipotecaria nella misura fissa ed all'imposta catastale nella misura dell'1 per cento; gli onorari dei notai per gli atti suindicati sono ridotti alla metà.

La **legge di stabilità 2016** ([legge n. 208 del 2015](#)), all'art. 1, **comma 906**, ha esteso le suddette agevolazioni agli atti di trasferimento a titolo oneroso di terreni agricoli e relative pertinenze, posti in essere a favore di proprietari di **masi chiusi** di cui alla [legge della provincia autonoma di Bolzano 28 novembre 2001, n. 17](#), da loro abitualmente coltivati.

Il successivo **comma 907** della suddetta legge di stabilità **ha esteso le medesime agevolazioni previste per la piccola proprietà contadina**, di cui al citato comma 4-*bis* dell'art. 2, del decreto-legge n. 194 del 2009, così come integrato dal predetto comma 906, **a favore del coniuge o dei parenti in linea retta** - purchè già proprietari di terreni agricoli e conviventi - **di coltivatori diretti ed imprenditori agricoli professionali**.

Il **comma 917** della stessa legge di stabilità 2016 ha previsto che ogni atto, documento e provvedimento relativo ai procedimenti relativi alle controversie in materia di **masi chiusi**, nonché quelli relativi all'assunzione del maso chiuso, in seguito all'apertura della successione, siano esenti dall'imposta di bollo, di registro, da ogni altra imposta e tassa e dal contributo unificato.

La medesima **legge di stabilità per il 2016** ([art. 1, comma 13 della legge n. 208 del 2015](#)) ha **esentato dal pagamento dell'IMU i terreni agricoli**:

- ricadenti in **aree montane o di collina**, come individuati *ex lege* (circolare n. 9 del 14 giugno 1993);
- **posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali** iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione;
- ubicati nei comuni delle **isole minori** indipendentemente, dunque, dal possesso e dalla conduzione da parte di specifici soggetti;
- con specifica destinazione, ossia con **immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile**, dunque indipendentemente in tal caso da ubicazione e possesso.

La **legge di bilancio per il 2017** ([legge n. 232 del 2016](#)) ha poi ripristinato l'agevolazione fiscale relativa ai **trasferimenti di proprietà** a qualsiasi titolo di **fondi rustici** nei territori montani finalizzati all'**arrotondamento della proprietà contadina**, di cui all'art. 9 del [DPR n. 603 del 1973](#) (imposta di registro ed ipotecaria in misura fissa ed esenzione dalle imposte catastali) (art. 1, comma 47).

La **legge di bilancio 2019** ([legge n. 145 del 2018](#)) ha previsto le seguenti misure:

- l'estensione alle aziende agricole ubicate nei **comuni prealpini di collina**, pedemontani e della pianura non irrigua della facoltà già prevista per quelle ubicate nei comuni montani di non dover disporre del **titolo di conduzione** del terreno agricolo ai fini della costituzione del relativo **fascicolo aziendale**. Con decreto del Ministro delle politiche agricole alimentari, forestali e del turismo e del Ministro dell'ambiente e del territorio e del mare si dovrà provvedere alla determinazione delle aree ubicate nei comuni prealpini di collina, pedemontani e della pianura non irrigua tenendo in considerazione, tra l'altro, gli specifici fattori di svantaggio indicati (art. 1, commi 702 e 703);
- la proroga della facoltà di rideterminare i **valori delle partecipazioni in società non quotate e dei terreni** (sia agricoli sia edificabili) posseduti, sulla base di una perizia giurata di stima, a condizione che il valore così rideterminato sia assoggettato a un'imposta sostitutiva (art.1, commi 1053 e 1054).

L'**articolo 16-ter** del [decreto-legge n. 34 del 2019](#) ([legge n. 58 del 2019](#)) equipara, con una norma di

interpretazione autentica, quindi retroattiva, le società agricole agli imprenditori agricoli a titolo principale (IAP) e ai coltivatori diretti, al fine di includerle nelle agevolazioni fiscali riconosciute a questi ultimi ai fini dell'imposta municipale propria.

La [legge di bilancio 2020](#) che riforma l'assetto dell'imposizione immobiliare locale, stabilisce che per i **terreni agricoli**, l'aliquota di base è fissata nella misura dello **0,76 per cento** (perché esenti da TASI nella normativa vigente) e i comuni, con deliberazione del consiglio comunale, possono aumentarla sino allo 1,06 per cento o diminuirla fino all'azzeramento (**comma 752**).

Il cd. decreto Rilancio (articolo 136-*bis*) consente alle cooperative agricole a mutualità prevalente e ai loro consorzi di **rivalutare i beni d'impresa e le partecipazioni risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2018**, el rispetto di specifiche condizioni, fino alla concorrenza delle perdite dei periodi precedenti, **senza versare imposte sostitutive**.

Rivalutazione dei terreni

Il [decreto Rilancio](#) (articolo 137 del decreto-legge n. 34 del 2020) **proroga la facoltà di rideterminare i valori delle partecipazioni in società non quotate e dei terreni** (sia agricoli sia edificabili) posseduti, sulla base di una perizia giurata di stima, a condizione che il valore così rideterminato sia assoggettato a un'**imposta sostitutiva** il cui versamento può essere rateizzato fino ad un massimo di tre rate annuali di pari importo. Il termine per il **versamento della prima rata**, nonché quello per **la redazione e il giuramento della perizia**, sono fissati **al 15 novembre 2020**.

In sintesi si ricorda che articoli 5 e 7 della legge n. 448 del 2001 (legge finanziaria 2002) hanno introdotto la possibilità; di rideterminare i valori delle partecipazioni in società; non quotate e dei terreni (sia agricoli sia edificabili) posseduti da persone fisiche e società; semplici alla data del 1° gennaio 2002, agli effetti della determinazione delle plusvalenze e minusvalenze di cui all'articolo 81, comma 1, lettere a) e b), del D.P.R. n. 917 del 1986 (testo unico delle imposte sui redditi - TUIR). Il valore da assumere in luogo del costo o valore di acquisto deve essere determinato sulla base di una perizia giurata di stima redatta da specifiche categorie di soggetti. Il valore così;rideterminato è; assoggettato un'imposta sostitutiva. Il decreto legge n. 282 del 2002 ha poi riaperto i termini per la rivalutazione dei suddetti valori, applicandola a partecipazioni e terreni posseduti alla data del 1° gennaio 2003. In seguito, i termini sono stati riaperti nel tempo sino alla proroga contenuta nell'articolo 1, comma 693, della legge n. 160 del 2019 (legge di bilancio 2020) che consente di effettuare la rivalutazione per le partecipazioni in società; non quotate e per i terreni posseduti alla data del 1° gennaio 2020. Il successivo comma 694 ha inoltre modificato il valore delle aliquote per la determinazione dell'imposta sostitutiva, prevedendo un'unica aliquota all'11 per cento applicabile alla rideterminazione di valore delle partecipazioni in società; non quotate e dei terreni. In particolare, mentre è; stata mantenuta pari all'11 per cento l'aliquota per le partecipazioni qualificate detenute alla data del 1o gennaio 2020, la stessa è; stata aumentata dal 10 all'**11 per cento** per le partecipazioni in società; non quotate su mercati regolamentati che non risultano qualificate.