

## FISCO E IMMOBILI

### BONUS FISCALI

**Superbonus:  
chiarimenti ministeriali  
sulla nuova disciplina  
delle plusvalenze**

Il Ministro dell'economia e delle finanze, Giancarlo Giorgetti, durante il *question time* del 13.11.2024, ha risposto all'interrogazione dell'on. Mauro Del Barba (IV) sul nuovo regime delle plusvalenze in caso di cessione di immobili oggetto di interventi che hanno beneficiato del superbonus (art. 1, commi 64-67, della legge di bilancio 2024).

In particolare, l'onorevole interrogante – dopo aver evidenziato che la nuova disciplina ha introdotto nel nostro ordinamento un nuovo presupposto fiscale con effetti potenzialmente retroattivi che gravano sui contribuenti per scelte effettuate prima della sua entrata in vigore, creando per giunta un possibile rischio di disparità fiscale (poiché immobili simili per tipologia e ubicazione potrebbero essere tassati in modo diverso) – aveva chiesto al Ministro se lo stesso avesse valutato l'impatto economico di tale normativa sul mercato immobiliare e se non ritenesse opportuno adottare iniziative normative volte a rivedere tali disposizioni al fine di evitare effetti retroattivi lesivi del legittimo affidamento dei contribuenti e di garantire maggiore equità fiscale tra immobili simili.

Il Ministro, nella sua risposta, ha prima precisato che parlare di retroattività delle misure in questione o di irragionevole disparità di trattamento non risulta giustificato. E ciò in quanto "in primo luogo, le nuove norme in argomento si applicano alle cessioni poste in essere a decorrere dal 1° gennaio 2024, ovvero alle cessioni poste in essere dal momento dell'entrata in vigore della legge di bilancio e non in momenti antecedenti". Ha poi osservato che "la nuova plusvalenza immobiliare non è direttamente collegata agli interventi agevolati realizzati sull'immobile, ma colpisce un presupposto impositivo diverso e successivo ad essi, ossia la cessione del bene effettuata entro limiti temporali ben delineati". Con riferimento alla potenziale diversa tassazione per immobili simili per tipologia e ubicazione, l'on. Giorgetti ha evidenziato che "la plusvalenza in esame va a colpire, in linea di principio, i beni che, a parità di condizioni iniziali, hanno visto incrementare il proprio valore di mercato proprio grazie al superbonus o i beni che, a parità di condizioni finali, hanno fruito di un importante beneficio fiscale rappresentato dal mancato sostenimento delle spese per la realizzazione degli interventi, in quanto hanno optato per le opzioni dello sconto in fattura o della cessione del credito". Ha poi aggiunto che, "proprio al fine di non realizzare indebite penalizzazioni per chi ha usufruito del bonus ma aveva acquistato l'immobile in periodi antecedenti anche di molti anni, è stato espressamente previsto che il prezzo di acquisto o il costo di costruzione sia rivalutato in base alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati". In conclusione, il Ministro ha ritenuto che "la disciplina introdotta, lungi dal generare una disparità di trattamento fiscale, sia piuttosto diretta a evitare ingiustificati vantaggi per chi ha potuto usufruire di un aumento di valore dell'immobile per effetto di quello che è stato un generosissimo contributo da parte dello Stato".

# I focus di CONFEDILIZIA

## FISCO E IMMOBILI

### BONUS FISCALI

#### Nuovo modello per crediti d'imposta edilizi

Con provvedimento del 21.11.2024, l'Agenzia delle entrate ha definito il nuovo modello (e le modalità telematiche di invio) di comunicazione per l'attestazione, da parte di banche, assicurazioni e intermediari, che le rate annuali che possono essere utilizzate a partire dall'anno 2025 in relazione ai crediti d'imposta edilizi come il superbonus, il sismabonus e il bonus barriere architettoniche sono state acquistate per un importo pari o superiore al 75% delle relative detrazioni. I soggetti anzidetti, infatti, devono presentare il modello all'Agenzia, per evitare l'ulteriore ripartizione del credito in sei rate annuali come previsto dall'art. 121, comma 3-ter, del d.l. n. 34/2020.

Il provvedimento precisa anche le tempistiche sull'invio della comunicazione (dal 3 al 31.12.2024, per le rate dei crediti già accettate; a partire dal 3.12.2024, per le rate dei crediti non ancora accettate o acquistate a partire da tale data).

### IMPOSTA DI REGISTRO

#### Risoluzione anticipata del contratto di locazione in cedolare secca

Su *FiscoOggi*, la rivista online dell'Agenzia delle entrate, si affronta il tema della debenza o meno dell'imposta di registro nel caso di risoluzione anticipata di un contratto di locazione assoggettato al regime della cedolare secca.

La risposta è la seguente: "Si conferma che per la risoluzione di un contratto di locazione per il quale è stata esercitata l'opzione per il regime fiscale della "cedolare secca" non è richiesto il pagamento dell'imposta di registro. Tra le imposte sostituite dalla cedolare secca, infatti, vi rientrano anche l'imposta di registro dovuta sulle risoluzioni e sulle proroghe dei contratti (a condizione che alla data della risoluzione anticipata sia in corso l'annualità per la quale è esercitata l'opzione per la cedolare o venga esercitata tale opzione per il periodo di durata della proroga). È importante ricordare, tuttavia, che se vi sono due o più locatori questa regola vale solo se tutti hanno optato per il regime della cedolare secca. Se anche un solo locatore non ha esercitato l'opzione, l'imposta per la risoluzione del contratto è dovuta".



# I focus di CONFEDILIZIA

## FISCO E IMMOBILI

### TASSAZIONE

**Regime di tassazione  
dei corrispettivi  
derivanti dalla costituzione  
del diritto di superficie**

Nella risposta del 19.11.2024 ad interpello n. 224, l'Agenzia delle entrate ha chiarito che, nel caso in cui i corrispettivi per la costituzione del diritto di superficie su un terreno agricolo siano stati percepiti in parte nel 2023 e, in parte, nel 2024 per effetto dell'avveramento della condizione sospensiva a cui è stato sottoposto l'atto, il contribuente dovrà assoggettare a tassazione le somme ricevute nel 2024 quali redditi diversi di cui all'art. 67, comma 1, lett. h), del Tuir, determinati secondo i criteri di cui al successivo art. 71, comma 2, mentre ai corrispettivi percepiti nell'anno 2023 si applicheranno le disposizioni di cui al comma 1, lett. b), del medesimo articolo 67 e, pertanto, non rilevano ai fini dell'emersione di eventuali plusvalenze tassabili in quanto, nel caso in esame all'Entrate, il terreno è pervenuto all'istante per successione.

**Tassazione canoni  
di locazione non riscossi**

La Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 28742, depositata il 7.11.2024, ha ribadito il principio secondo il quale il reddito fondiario degli immobili locati ad uso diverso da quello abitativo – riguardo ai quali non opera la deroga introdotta dall'art. 8, comma 5, della l. n. 431 del 1998 – è commisurabile ai canoni dovuti dal conduttore fin quando risulta in vita un contratto di locazione, poiché il criterio ordinario di imputazione di tale reddito è costituito dalla titolarità del diritto reale, a prescindere dall'effettiva percezione. Nella sentenza in commento i supremi giudici hanno ancora una volta affermato che tali canoni, pertanto, rappresentano reddito tassabile fino a che non intervenga la risoluzione del contratto o un provvedimento di convalida dello sfratto (cfr. Cass. n. 12254/2022, Cass. n. 28743/2021, Cass. n. 19240/2016, Cass. n. 651/2012). "I suenunciati principi di diritto, che vanno qui ribaditi, – ha concluso la Corte – sono stati erroneamente disattesi dalla Commissione di secondo grado, la quale, pur avendo accertato in fatto che il 30 giugno 2009 era stato emesso nei confronti del conduttore dell'immobile un provvedimento di convalida di sfratto per morosità, ha ritenuto sussistente l'obbligo del locatore di esporre in dichiarazione il reddito derivante dai canoni locativi maturati dalla suddetta data fino a quella di rilascio del bene, «anche se non percepito». Alla luce di quanto argomentato, deve, infatti, ritenersi che per il periodo successivo alla pronuncia del menzionato provvedimento giurisdizionale la tassazione del reddito fondiario non potesse essere parametrata al canone locativo".

### CHI SIAMO

*Confedilizia – Confederazione italiana proprietà edilizia – è un'Associazione di secondo grado costituita da tutte le Associazioni territoriali dei proprietari di casa, i cui primi nuclei associativi sono sorti nel 1883.*

*Da 140 anni Confedilizia è il punto di riferimento per tutti i proprietari di immobili. Rappresentiamo milioni di cittadini italiani: coloro che possiedono la casa in cui abitano, anche in condominio, così come i piccoli proprietari e locatori, sino ai grandi investitori immobiliari.*

Maggiori informazioni presso le Associazioni territoriali di Confedilizia, i cui recapiti sono reperibili consultando il sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it) oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.