



UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI PADOVA

**DIPARTIMENTO DI SCIENZE ECONOMICHE ED AZIENDALI
"M. FANNO"**

**DIPARTIMENTO DI DIRITTO PUBBLICO INTERNAZIONALE E
COMUNITARIO**

CORSO DI LAUREA IN ECONOMIA

PROVA FINALE

**"Beni immobili e determinazione
della ricchezza fiscalmente rilevante"**

RELATORE:

CH.MO PROF. BEGHIN MAURO

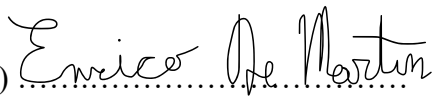
LAUREANDO: De Martin Enrico

MATRICOLA N. 2032057

ANNO ACCADEMICO 2023 – 2024

Dichiaro di aver preso visione del “Regolamento antiplagio” approvato dal Consiglio del Dipartimento di Scienze Economiche e Aziendali e, consapevole delle conseguenze derivanti da dichiarazioni mendaci, dichiaro che il presente lavoro non è già stato sottoposto, in tutto o in parte, per il conseguimento di un titolo accademico in altre Università italiane o straniere. Dichiaro inoltre che tutte le fonti utilizzate per la realizzazione del presente lavoro, inclusi i materiali digitali, sono state correttamente citate nel corpo del testo e nella sezione ‘Riferimenti bibliografici’.

I hereby declare that I have read and understood the “Anti-plagiarism rules and regulations” approved by the Council of the Department of Economics and Management and I am aware of the consequences of making false statements. I declare that this piece of work has not been previously submitted – either fully or partially – for fulfilling the requirements of an academic degree, whether in Italy or abroad. Furthermore, I declare that the references used for this work – including the digital materials – have been appropriately cited and acknowledged in the text and in the section ‘References’.

Firma (signature) 

INDICE

INTRODUZIONE.....	4
CAPITOLO I.....	8
1.1 Beni immobili come indicatore di ricchezza patrimoniale.....	9
1.2 Beni immobili come indicatore di ricchezza reddituale.....	11
1.2.1 Redditi Fondiari.....	11
1.2.2 Redditi Fondiari nel Reddito d'Impresa.....	12
CAPITOLO II.....	13
2.1 Classificazione nuova tipologia di reddito diverso.....	13
2.2 Casi esclusi dalla tassazione della plusvalenza.....	14
▪ Intervallo superiore a 10 anni.....	14
▪ Successione.....	14
▪ Abitazione Principale.....	15
CAPITOLO III.....	16
3.1 Determinazione della base imponibile con cessione avvenuta meno di 5 anni dal termine dei lavori eseguiti con superbonus.....	16
3.2 Determinazione della base imponibile con cessione avvenuta tra i 5 e i 10 anni dal termine dei lavori eseguiti con superbonus.....	18
CAPITOLO IV.....	20
Scelta dell'aliquota sostitutiva dell'IRPEF fissa al 26%.....	20
CONCLUSIONI.....	22
BIBLIOGRAFIA.....	24
SITOGRAFIA.....	24
RINGRAZIAMENTI.....	26

INTRODUZIONE

In Italia, i beni immobili rivestono una posizione di particolare rilevanza non solo dal punto di vista giuridico ed economico, ma anche come strumento di investimento apprezzato e consolidato. La loro individuazione è sancita dall'articolo 812 del Codice Civile, che li definisce come segue:

“Sono beni immobili il suolo, le sorgenti e i corsi d’acqua, gli alberi, gli edifici e le altre costruzioni, anche se unite al suolo a scopo transitorio, e in genere tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo. Sono reputati immobili i mulini, i bagni e gli altri edifici galleggianti quando sono saldamente assicurati alla riva o all’alveo o sono destinati ad esserlo in modo permanente per la loro utilizzazione”

Questo macro-insieme comprende i beni *“demaniaali”*, ovvero quei beni di proprietà del demanio pubblico che non possono essere alienati, soggetti al possesso o all’usucapione, ma possono solo essere dati in concessione (art. 823 CC). Essi però non sono oggetto della trattazione in questo testo in quanto non rappresentano una ricchezza di proprietà del singolo contribuente.

Ci occuperemo invece degli immobili che hanno una rilevanza fiscale cioè quelli inseriti nel catasto immobiliare, esso è un registro di tutti gli immobili presenti sul territorio nazionale, correlati da atti e da elementi grafici. Al suo interno presenta un’ulteriore suddivisione in due parti: Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) e Nuovo Catasto Terreni (NCT).

Il primo comprende le unità immobiliari urbane ovvero *“ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per se stessa utile ed atta a produrre un reddito proprio”* (art. 5 del Regio decreto-legge 652/1939). Mentre il catasto dei terreni comprende, oltre ai terreni, tutti i fabbricati rurali. Essi sono individuabili perché sono posti al servizio dei terreni agricoli o dell’attività agricola oppure servono come abitazione del coltivatore diretto.

Nel catasto vengono classificate tutte le unità immobiliare in una categoria racchiusa in uno dei seguenti macrogruppi¹:

- **A** immobili uso di abitazioni o assimilabili
- **B** immobili uso di alloggi collettivi
- **C** destinazione ordinaria commerciale e varie
- **D** immobili a destinazione speciale
- **E** immobili a destinazione particolare

¹ Tabella dettagliata con le sottocategorie a pag. 7

- F non idonee a produrre ordinariamente un reddito

Oltre alla categoria ad ogni unità viene attribuita anche una rendita catastale, tranne per la categoria F. Questa rendita è essenziale per determinare il valore fiscalmente rilevante, essa consiste in un importo monetario che viene attribuito inizialmente in fase di accatastamento.

Un problema, che si genera dall'utilizzo della rendita catastale come metodo di determinazione del valore fiscale di un immobile, è il fatto che essa non venga rivalutata in base all'andamento del mercato immobiliare, ma che essa resti invariata fino al momento che l'unità la stessa unità subisce una ristrutturazione, un ri-accatastamento per cambio destinazione d'uso oppure si trovi in una zona catastale che subisce una rivalutazione. Questo divario tra valore fiscale e di mercato può essere a vantaggio dello stato nel caso in cui ad esempio un appartamento di lusso con il passare degli anni deperisca e mantenga comunque una rendita alta, d'altra parte è uno svantaggio nel caso in cui un contribuente svolga lavori di ristrutturazione aumentando il valore di mercato ma non la rendita catastale.

Nel quinquennio 2020-2024 il settore dell'edilizia è stato caratterizzato dall'incentivo statale denominato "superbonus 110", un bonus molto generoso che aveva una triplice funzione: rilanciare il settore edile dopo la depressione dovuta alla pandemia, aiutare le famiglie meno abbienti a ristrutturare casa e ridurre i consumi energetici del parco immobiliare italiano. Il bonus prevedeva che, chi avesse eseguito determinati lavori di ristrutturazione, volti a migliorare l'efficienza energetica di almeno due classi, avrebbe ottenuto un credito d'imposta pari al 110% dell'importo dei lavori sostenuti e nel caso in cui non avesse avuto la capienza fiscale per portarselo in detrazione avrebbe potuto cederlo a terzi.

Questo bonus non ha portato solo i piccoli proprietari immobiliari ad iniziare le ristrutturazioni ma ha spinto anche grandi e piccoli investitori nel mercato immobiliare. Il risultato finale se guardiamo la diffusione è stato un successo, ma se analizziamo chi ha tratto un maggior beneficio notiamo che sono stati i contribuenti con la capacità economica per affrontare la spesa e, allo stesso tempo, portarsela completamente in detrazione. Inoltre, il bonus ha mancato l'obiettivo di supportare principalmente le famiglie meno abbienti avvantaggiando coloro che hanno applicato la tecnica del flipping immobiliare. Il flipping immobiliare prevede il seguente schema operativo:

1. acquisto di un immobile ad un prezzo pari o inferiore al prezzo di mercato;
2. esecuzione di tutti i possibili lavori di ristrutturazione per accrescere il valore dell'immobile. Tra questi sono risultati convenienti quelli rientranti nel "Superbonus 110" tramite sconto in fattura oppure generando un credito d'imposta cedibile;

3. rivendita dello stesso immobile, e talvolta anche il credito d'imposta, ad un prezzo maggiore generando una plusvalenza, quest'ultima comprende l'importo dei lavori eseguiti maggiorato di un 10% con l'aggiunta della normale plusvalenza dovuta al maggiore appeal delle case energeticamente più efficienti.

Fortunatamente lo stato italiano ha arginato la situazione e, oltre a ridurre fino all'eliminazione il Superbonus 110, ha introdotto una nuova tipologia di plusvalenza immobiliare volta a colpire coloro che volevano che applicavano il metodo del flipping.

Le nuove norme sono contenute nella legge di bilancio n. 213 del 30 dicembre 2023, più precisamente nei commi 64, 65, 66 e 67 che ho l'obiettivo d'illustrare nei capitoli seguenti. Tuttavia, prima di iniziare la trattazione, di questa nuova introduzione vorrei analizzare le imposte che gravano sugli immobili nel contesto italiano.

A1	Abitazione di tipo signorile
A2	Abitazione di tipo civile
A3	Abitazione di tipo economico
A4	Abitazione di tipo popolare
A5	Abitazione di tipo ultrapopolare
A6	Abitazione di tipo rurale
A7	Abitazione in villini
A8	Abitazione in ville
A9	Castelli, palazzi artistici e storici
A10	Uffici o studi privati
A11	Abitazione tipici dei luoghi
B1	Collegi, convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme
B2	Case di cura e ospedali senza fini di lucro
B3	Prigioni e riformatori
B4	Uffici pubblici
B5	Scuole e laboratori scientifici
B6	Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie diverse da A/9
B7	Cappelle e oratori non destinati all'esercizio di pubblico culto
B8	Magazzini sotterranei per depositi di derrate
C1	Negozi e botteghe
C2	Magazzini e locale di deposito
C3	Laboratori per arti e mestieri
C4	Fabbricati e locali per esercizi sportivi senza fine di lucro
C5	Stabilimenti Balneari e di acque curative
C6	Garage, stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse
C7	Tettoie chiuse o aperte
D1	Opifici
D2	Alberghi e pensioni
D3	Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili con fini di lucro
D4	Case di cura ed ospedali con fini di lucro
D5	Istituti di credito, cambio ed assicurazione
D6	Fabbricati e locali sportivi con fini di lucro
D7	Fabbricati costruiti od adattati per le speciali esigenze di attività industriale
D8	Fabbricati costruiti od adattati per le speciali esigenze di attività commerciali
D9	Edifici galleggianti o sospesi fissati a punti del suolo, ponti privati a pedaggio
D10	Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole
E1	Stazione per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei
E2	Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio
E3	Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche
E4	Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche
E5	Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze
E6	Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale
E7	Fabbricati destinati all'esercizio pubblico di culto
E8	Fabbricati nei cimiteri ad esclusione di colombari, tombe di famiglia e sepolcri
E9	Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti
F1	Area urbana
F2	Unità collabente
F3	Unità in corso di costruzione
F4	Unità in corso di definizione
F5	Lastrici solari
F6	Fabbricato in attesa di dichiarazione
F7	Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione

CAPITOLO I

I beni immobili tra tassazione del reddito e del patrimonio

Nel contesto della legislazione fiscale italiana, la tassazione degli immobili rappresenta un ambito complesso e articolato, che coinvolge differenti categorie di immobili, soggetti e modalità di imposizione. Innanzitutto, gli immobili partecipano alla formazione di ricchezza sia sotto forma di patrimonio che di reddito.

Ma prima di trattare le due diverse situazioni, va analizzato il concetto di “*valore catastale*”, esso è valore di una determinata unità immobiliare² o di un terreno secondo il catasto.

Per calcolarlo si deve utilizzare una formula standard ma con un coefficiente specifico per ogni categoria di unità immobiliare. La formula prevede che la rendita catastale venga inizialmente rivalutata del 5% e che il risultato venga moltiplicato per un coefficiente.

$$\text{Valore Catastale} = \text{Rendita Catastale} * 1,05 * \text{Coefficiente}$$

Categoria	Coefficiente	ESEMPI
A prima casa esclusa A/10	115,5	Abitazione prima casa A/2 con rendita di 900€ $900€ \times 1,05 \times 115,5 = 109'147,5€$
A seconda casa esclusa A/10	126	
A/10	63	
B	176,4	
C esclusa C/1	126	Ufficio A/10 con rendita di 2300€ $2300€ \times 1,05 \times 63 = 152'145€$
C1	42,84	
D	63	
E	42,84	

Nel caso dei terreni invece la formula è simile, tuttavia, la rendita catastale è sostituita dal reddito dominicale:

$$\text{Valore Catastale terreni} = \text{Reddito dominicale} * 1,05 * \text{Coefficiente terreni (112,5)}$$

Per risalire alla rendita catastale e alla categoria di un immobile si può procedere tramite le visure catastali per immobile se si conoscono i dati identificativi oppure per soggetto se si conoscono i dati del proprietario.

L'immagine seguente è un esempio di una visura per soggetto in cui sono risultati di proprietà dello stesso tre unità immobiliari:

- la prima è categorizzata come “*area urbana*”, in questo caso è una strada ad uso pubblico ma la proprietà è rimasta al soggetto privato. La sua destinazione spiega il fatto che è priva di rendita.

- la seconda unità è “*un'abitazione di tipo economico*” e presenta delle informazioni più dettagliate come la classe catastale che serve a identificare il grado di redditività di immobili

² Art. 5 del Regio decreto-legge 652/1939 “ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per se stessa utile ed atta a produrre un reddito proprio”

appartenenti alla stessa categoria. La consistenza conteggia i vani³ dell'immobile mentre la superficie catastale corrisponde, in linea generale, alla superficie commerciale e si indica in metri quadrati.

- la terza è una pertinenza dell'abitazione ed è categorizzata come "garage o autorimessa" essa presenta le stesse informazioni ma al posto dei vani considera i metri quadrati.

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	D	14	75	1			F/1						
2	D	14	75	2			A/3	4	5,5 vani	Totale: 120 m ² Totale escluse aree scoperte** : 118 m ²	Euro 411,87		
3	D	14	75	3			C/6	4	12m ²	Totale: 14 m ²	Euro 30,99		

Ora che la questione del valore catastale è stata snocciolata possiamo proseguire analizzando gli aspetti patrimoniali e reddituali di un immobile.

1.1 Beni immobili come indicatore di ricchezza patrimoniale

La tassazione patrimoniale di un immobile comprende un insieme variegato di imposte tra cui IMU, TARI, imposta di registro e imposta di successione. La principale, tuttavia, è l'Imposta Municipale Unica (IMU) essa è stata introdotta con il Decreto Legislativo n. 23 del 2011 e successivamente modificata da vari interventi legislativi. L'IMU si applica a partire dal 1° gennaio 2012 e ha sostituito l'ICI (Imposta Comunale sugli Immobili).

Sono soggetti passivi dell'IMU i proprietari di immobili, i titolari di diritti reali di godimento (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie) e i locatari finanziari. L'imposta non si applica, invece, sull'abitazione principale e relative pertinenze⁴, ad eccezione delle abitazioni di lusso classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, che restano soggette all'imposizione.

La base imponibile dell'IMU viene calcolata partendo dalla rendita catastale degli immobili, rivalutata del 5%, e moltiplicata per specifici coefficienti stabiliti dalla legge, a seconda della tipologia di immobile.

Categoria catastale	Coefficiente IMU
A esclusa A/10, C/2, C/6 e C/7	160
B, C/3, C/4 e C/5	140
D esclusa D/5	65
A/10 e D/5	80
C/1	55
Terreni Agricoli	135

³ Il conteggio dei vani è una modalità applicata alle abitazioni della categoria A. I **vani principali** sono gli ambienti utilizzati come abitazione principale (soggiorno, cucina, camera) ed hanno consistenza pari ad un vano. I **vani accessori diretti** sono gli ambienti ai quali si accede senza uscire dall'abitazione (ingresso, corridoio, bagno, disimpegno) essi hanno consistenza pari a 1/3 di vano. I **vani accessori indiretti** sono gli ambienti ai quali si accede senza uscire dall'abitazione (cantine, soffitte, magazzini) essi hanno consistenza pari a 1/4 di vano.

⁴ Una pertinenza accessoria si definisce secondo il Codice civile art. 817 come "...le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa". Nel caso degli immobili rientrano pertinenze all'abitazione gli immobili in categoria C/2 (magazzini e locali di deposito, cantine, soffitti, solai), C/6 (stalle, scuderie, rimesse, posti auto, autorimesse) e C/7 (tettoie chiuse o aperte)

L'aliquota base dell'IMU è fissata annualmente dallo Stato, ma i comuni hanno la facoltà di modificarla entro un range stabilito, incrementandola o riducendola a seconda delle esigenze locali. Annualmente il contribuente ha l'obbligo di saldare quest'imposta in due rate con scadenza rispettivamente il 16 giugno e il 16 dicembre, in alternativa il contribuente può saldare tutto il dovuto in un'unica rata entro il 16 giugno.

Per spiegare meglio la discrezionalità di un comune di seguito sono riportate le aliquote 2024 (le stesse dal 2020) che il comune di Paese ha approvato con delibera comunale, e il margine di discrezionalità stabilito dallo stato:

Tipologia di immobile	Aliquota stabilita per legge	Aliquota minima che può essere stabilita dal comune	Aliquota massima che può essere stabilita dal comune	Aliquota deliberata dal comune di Paese
Categorie A/1, A/8 e A/9 e pertinenze abitazione principale (detrazione € 200,00)	0,50%	0%	0,60%	0,55%
Abitazione e relative pertinenze concesse in comodato (genitori/figli; fratelli; nonno/nipote)				0,61%
Abitazione e relative pertinenze concesse in comodato (genitori/figli) con contratto REGISTRATO (e requisiti di legge) Base imponibile -50%				0,61%
Fabbricati uso produttivo categoria D	0,86%	0,76%	1,06%	0,95%
Fabbricati strumentali all'attività agricola	0,1%	0%	0,10%	0,1%
Altri fabbricati diversi da quelli sopra	0,86%	0%	1,06%	0,95%
Aree edificabili	0,86%	0%	1,06%	0,95%
Terreni agricoli no coltivatori diretti e IAP	0,76%	0%	1,06%	0,8%

Se prendiamo quindi l'immobile precedentemente descritto nella visura: abitazione A/3 con rendita 411,87 € e il garage di pertinenza C/6 con rendita di 30,99 €.

Entrambi gli immobili rientrano nel comune di Paese quindi, non essendo abitazione principale, IMU dovuto è calcolabile determinando la base imponibile:

- Abitazione: $411,87 * 1,05 * 160 = 69'194,16 \text{ €}$
- Garage: $30,99 * 1,05 * 160 = 5'206,32 \text{ €}$

Entrambi rientrano nella tipologia "Altri fabbricati diversi da quelli sopra" quindi l'aliquota da applicare è 0,95%. Ne deriva che l'imposta totale per l'anno 2024 è 706,80 € saldabile in due rate:

- 1° rata entro 16 giugno 2024 = 353,4 €
- 2° rata entro 16 dicembre 2024 = 353,4 €

Anche le imprese e i lavoratori autonomi sono tenuti a versare l'IMU allo Stato. Tuttavia, con la Legge di Bilancio 2020 (L. 160/2019), è stato introdotto un importante beneficio: se gli immobili soggetti all'IMU sono strumentali all'attività svolta, questi soggetti possono dedurre interamente l'importo dell'IMU dalla base imponibile. Poiché la norma è entrata in vigore nel 2023, i contribuenti possono esercitare questo diritto nelle dichiarazioni dei redditi a partire da quelle relative all'anno fiscale 2022.

L'IMU rappresenta il maggiore onere fiscale per i proprietari di immobili; tuttavia, essa svolge un ruolo chiave nel bilancio delle amministrazioni comunali, costituendo una delle principali fonti di entrate locali. Questa diversificazione delle imposte a livello locale permette inoltre un'imposizione patrimoniale mirata, volta a stimolare determinati utilizzi delle aree agricole o edificabili e degli immobili, in modo da incentivare la crescita

economica locale, promuovere uno sviluppo urbanistico sostenibile e orientare le decisioni degli investitori e dei proprietari verso il recupero e la valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente.

Attraverso la modulazione delle aliquote e delle esenzioni, i comuni possono favorire interventi di riqualificazione, scoraggiare l'abbandono di aree edificabili e promuovere attività agricole compatibili con la tutela del territorio. In questo senso, l'IMU non è solo uno strumento di prelievo fiscale, ma anche un mezzo per influenzare positivamente le dinamiche urbane e territoriali, contribuendo alla realizzazione di politiche locali che mirano al benessere della collettività e alla sostenibilità a lungo termine.

1.2 Beni immobili come indicatore di ricchezza reddituale

La distinzione tra patrimonio e reddito è una delle questioni più complesse e discusse nel contesto della tassazione. Il patrimonio rappresenta un insieme di beni e diritti detenuti da un soggetto in un determinato momento, mentre il reddito è il flusso di ricchezza generato da questi beni o da altre attività economiche nel corso di un periodo di tempo. La questione si complica ulteriormente quando si considera l'imposizione fiscale, poiché esistono imposte che colpiscono direttamente il patrimonio (come l'IMU) e imposte che colpiscono il reddito derivante dall'uso o dalla proprietà di tali beni (come l'IRPEF o l'IRES).

Questa distinzione è cruciale nell'ambito della tassazione degli immobili, poiché chiarisce le sovrapposizioni e le interferenze tra imposte patrimoniali, come l'IMU, e imposte reddituali, come quelle sui redditi fondiari. Questa situazione può generare problematiche di doppia imposizione e solleva interrogativi riguardanti il rispetto del principio di capacità contributiva sancito dall'art. 53 della Costituzione italiana. Un esempio emblematico di questo problema è rappresentato dagli immobili non affittati, per i quali si paga l'IMU senza che vi sia un reddito fondiario da dichiarare. Il legislatore in questi casi ha previsto l'assenza di imposizione sul reddito fondiario, riconoscendo di fatto la doppia imposizione patrimoniale e reddituale.

1.2.1 Redditi Fondiari

I redditi fondiari sono definiti dal TUIR (Testo Unico delle Imposte sui Redditi) come

“... quelli inerenti ai terreni e ai fabbricati situati nel territorio dello Stato che sono o devono essere iscritti, con attribuzione di rendita, nel catasto dei terreni o nel catasto edilizio urbano. I redditi fondiari si distinguono in redditi dominicali dei terreni, redditi agrari e redditi dei fabbricati”

Per i redditi fondiari la determinazione della base imponibile avviene su basi presuntive, utilizzando criteri medi e ordinari, come le rendite catastali. Questo implica che tali redditi sono considerati indipendentemente dall'effettivo utilizzo economico del bene e dalla percezione concreta di un reddito.

In questo contesto, l'imposizione sui redditi fondiari assume un carattere “patrimonializzato”, poiché è basata sulla presunzione di redditività del bene, senza considerare se il proprietario effettivamente ne tragga un reddito. Ad esempio, un immobile non locato produce comunque un reddito fondiario imponibile, determinato dalla sua rendita catastale, anche se il proprietario non percepisce alcun affitto. Questo differisce sostanzialmente dalla tassazione sui redditi d'impresa, dove il reddito è determinato in base ai risultati economici effettivamente conseguiti dall'attività imprenditoriale.

Questa impostazione può portare a situazioni in cui il contribuente si trova a dover pagare imposte su un reddito presunto, senza disporre del flusso di cassa necessario per far fronte al pagamento. Inoltre, l'imposizione sui redditi fondiari può risultare penalizzante in situazioni in cui l'immobile non è in grado di generare un reddito effettivo, come nel caso di immobili non affittati o non utilizzabili senza interventi di riqualificazione. In questi casi, la tassazione sui redditi fondiari si configura più come un prelievo patrimoniale che reddituale, penalizzando i proprietari di immobili che non riescono a sfruttare economicamente i propri beni.

1.2.2 Redditi Fondiari nel Reddito d'Impresa

Diversa è la situazione in cui gli immobili rientrano nell'ambito di un'attività d'impresa. In questo caso, i redditi fondiari non vengono più considerati come tali, ma come redditi d'impresa. Ciò avviene, ad esempio, quando un immobile è utilizzato direttamente per lo svolgimento dell'attività economica, come nel caso di fabbricati destinati a uso commerciale o produttivo. In tali circostanze, il reddito generato dall'immobile viene calcolato in base ai criteri propri del reddito d'impresa, che considerano i ricavi effettivamente ottenuti e i costi sostenuti per l'attività. Questo significa che, a differenza dei redditi fondiari, il reddito d'impresa riflette la reale capacità economica dell'impresa di generare profitti, con la possibilità di dedurre le spese e gli oneri connessi all'attività.

La differenza di trattamento fiscale tra redditi fondiari e redditi d'impresa solleva importanti questioni in termini di equità e coerenza del sistema tributario. In effetti, un immobile che genera reddito d'impresa è soggetto a un'imposizione che tiene conto della capacità economica reale, mentre un immobile considerato come fonte di reddito fondiario può essere tassato su una base presuntiva, anche in assenza di redditi effettivi. Questo può creare disparità tra contribuenti e portare a una sovrapposizione di imposte, specialmente quando l'IMU si somma all'imposizione sui redditi fondiari.

Per affrontare queste problematiche, il legislatore ha introdotto alcune forme di coordinamento, come la sostituzione dell'IRPEF con l'IMU per gli immobili non locati. Tuttavia, tali interventi sono stati spesso limitati e non hanno risolto in modo definitivo le questioni legate alla doppia imposizione e alla sovrapposizione tra imposte patrimoniali e reddituali. Rimane quindi aperto il dibattito sulla necessità di una riforma complessiva che garantisca un trattamento più equo e razionale dei redditi fondiari, tenendo conto delle peculiarità dei diversi contesti in cui gli immobili sono utilizzati.

CAPITOLO II

Cessione di immobili privati e specificazione normativa delle plusvalenze

Come analizzato precedentemente le plusvalenze che derivano da cessioni di immobili di società rientrano nel reddito di impresa e quindi sono in ogni caso tassate. Dal lato delle cessioni tra privati, le plusvalenze sono considerate redditi diversi, e in questa categoria rientrano solo quelle che hanno determinate caratteristiche. Prima della legge di bilancio del 2023, lo stato aveva individuato due casi di plusvalenza tassabili.

Il primo è descritto alla lettera a) dell'articolo 67 del D.P.R. 917/1986:

“le plusvalenze realizzate mediante la lottizzazione di terreni, o l'esecuzione di opere intese a renderli edificabili, e la successiva vendita, anche parziale, dei terreni e degli edifici”

Mentre il secondo caso è spiegato alla lettera b) dello stesso articolo:

“le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquisiti per successione e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari, nonché, in ogni caso, le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione. In caso di cessione a titolo oneroso di immobili ricevuti per donazione, il predetto periodo di cinque anni decorre dalla data di acquisto da parte del donante”

Le plusvalenze qualificate come redditi diversi erano quelle derivanti dalla vendita di immobili acquistati o costruiti da non più di 5 anni (art. 67, comma 1, lettera b del D.P.R. n. 917/1986). In questa definizione rientrano dei casi che non rispecchiano l'obiettivo del legislatore, di conseguenza sono escluse le plusvalenze di immobili ricevuti in successione per “mortis causa”, gli immobili che sono stati adibiti ad abitazione principale dal cedente oppure dai suoi familiari e i terreni con caratteristiche edificatorie. Tramite questa classificazione il legislatore ha tracciato un confine tra semplici proprietari di immobili e gli investitori immobiliari.

2.1 Plusvalenza Immobili oggetto di interventi Ecobonus e Sismabonus

Con la legge di bilancio 2023 viene introdotta una nuova categoria di redditi diversi. Il comma 64 enuncia quanto segue:

“Al testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 67, comma 1:

1) alla lettera b) sono premesse le seguenti parole: «al di fuori delle ipotesi di cui alla lettera b-bis),»;

2) dopo la lettera b) è inserita la seguente: «b-bis) le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili, in relazione ai quali il cedente o gli altri aventi diritto abbiano eseguito gli interventi agevolati di cui all'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77...”

Con l'aggiunta della lettera b-bis) viene definita una nuova tipologia di plusvalenza con caratteristiche simili a quelle della lettera b). La nuova plusvalenza fa riferimento alle abitazioni che hanno subito interventi agevolati di cui all'art. 119 del DL n. 34/2020, convertito nella legge n. 77/2020.

Gli interventi in questione sono quelli relativi all'Ecobonus e al Sismabonus e possiamo riassumerli come segue:

- 1) Ecobonus prevede l'efficientamento energetico dell'immobile:
 - interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio;
 - 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, a pompa di calore, ibridi o geotermici;
 - l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica sugli edifici, inclusi sistemi di accumulo integrati;
 - l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici;
 - Sostituzione di infissi, finalizzati a migliorare l'efficienza energetica dell'edificio.

- 2) Sismabonus prevede il consolidamento strutturale dell'immobile situato in zone sismiche 1, 2 e 3⁵:
 - interventi di consolidamento e rinforzo delle fondazioni esistenti per migliorarne la capacità di sopportare carichi sismici;
 - installazione di dispositivi che assorbono e dissipano l'energia sismica, riducendo il movimento dell'edificio durante un terremoto;
 - nei casi in cui l'edificio non sia migliorabile con interventi locali, è previsto anche l'incentivo per la demolizione e la successiva ricostruzione con criteri antisismici.

Ogni intervento prevedeva un massimale di spesa e l'agevolazione era subordinata, per l'Ecobonus, al miglioramento di almeno due classi energetiche o il raggiungimento della classe energetica più alta possibile. Mentre per il Sismabonus bastava il miglioramento di una classe di rischio sismico.

2.2 Casi esclusi dalla tassazione della plusvalenza

Il comma 64 prosegue elencando i casi in cui, nonostante siano stati eseguiti i lavori elencati precedentemente, la vendita non sia soggetta a plusvalenza:

- Il primo motivo di esclusione prevede l'applicazione della plusvalenza solo nel caso “...che si siano conclusi da non più di dieci anni all'atto della cessione...”
- Il comma prosegue escludendo “...gli immobili acquisiti per successione...”. Il comma prosegue escludendo categoricamente “...gli immobili acquisiti per successione...”. Questo significa che, indipendentemente da qualsiasi altra condizione o situazione, tutte le case che hanno beneficiato dei lavori agevolati con il Superbonus 110%, ma che sono state acquisite per successione, sono automaticamente escluse dall'imposizione fiscale sulla plusvalenza anche se la vendita avviene entro dieci anni dalla conclusione dei lavori. Questa esclusione dimostra che il legislatore ha voluto tutelare chi eredita un immobile, permettendo di godere appieno dei benefici derivanti dalle agevolazioni fiscali senza essere gravato da ulteriori imposte al momento della vendita. Probabilmente, uno degli scopi principali di tale imposta è colpire coloro che traggono profitto dal commercio immobiliare, un obiettivo che certamente non include coloro che ricevono una casa mortis causa.

⁵ Il territorio italiano è suddiviso in 4 zone di rischio sismico: la zona 1 è quella in cui c'è la più alta probabilità che si verifichi un forte terremoto mentre nella zona 4 la probabilità di terremoto è molto bassa.

- La terza casistica esclude “...quelli (immobili) che siano stati adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni antecedenti alla cessione o, qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione sia decorso un periodo inferiore a dieci anni, per la maggior parte di tale periodo” Come nella precedente tipologia di plusvalenze sono esclusi, coloro che desiderino vendere l’immobile che è stato l’abitazione principale del proprietario, oppure della sua famiglia, per la maggior parte del periodo che intercorre tra gli i lavori e la vendita. In questo caso si considera maggior parte del periodo ovvero il cinquanta per cento dei giorni più uno.

CAPITOLO III

Determinazione della base imponibile

Posto che le precedenti condizioni di esclusione non siano applicabili e che quindi:

- l'immobile sia venduto prima dei dieci anni;
- non sia stato acquisito per successione;
- non sia stato l'abitazione principale del cedente o dei suoi familiari.

Possiamo proseguire l'analisi del comma 64 per comprendere le modalità per il calcolo della base imponibile

La legge individua due differenti metodi di determinazione della base imponibile che variano in funzione del tempo trascorso, indipendentemente dalle spese sostenute.

Prima di analizzare a fondo i due casi va chiarito come determinare il prezzo di acquisto dell'immobile nel caso in cui sia stato venduto più di 5 anni dopo l'acquisto.

La legge di bilancio prevede quanto segue:

«Per i medesimi immobili di cui alla lettera b-bis) del comma 1 dell'articolo 67, acquisiti o costruiti, alla data della cessione, da oltre cinque anni, il prezzo di acquisto o il costo di costruzione, determinato ai sensi dei periodi precedenti, è rivalutato in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati⁶»

Quanto sopra significa che se l'immobile è stato acquistato a giugno 2010 la vendita avviene ad aprile 2024 dovremmo aggiustare il prezzo di acquisto del 2010, 14 anni prima, tramite l'indice Istat come segue:

Prezzo acquisto 06/2010	Prezzo rivalutato 04/2024
500'000 €	$500'000 * 1,28^7 = 640'000$ €

In aggiunta alla rivalutazione il venditore deve aggiungere anche i costi documentati riguardanti la manutenzione straordinaria. Una volta eseguito questo passaggio analizziamo le tre possibili casistiche.

3.1 Determinazione della base imponibile con cessione avvenuta meno di 5 anni dal termine dei lavori eseguiti con superbonus

“Per gli immobili di cui alla lettera b-bis) del comma 1 dell'articolo 67, ai fini della determinazione dei costi inerenti al bene, nel caso in cui gli interventi agevolati ai sensi dell'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, si siano conclusi da non più di cinque anni all'atto della cessione, non si tiene conto delle spese relative a tali interventi, qualora si sia fruito dell'incentivo nella misura del 110 per cento e siano state esercitate le opzioni di cui all'articolo 121, comma 1, lettere a) e b), del citato decreto-legge n. 34 del 2020”

La legge tratta prima il caso in cui la cessione dell'immobile sia avvenuta nei primi 5 anni dagli interventi. In questo caso il venditore sarà tenuto a trascurare le spese rientrate nell'agevolazione se siano state esercitate le opzioni di cui all'articolo 121, comma 1, lettere a) e b), del citato decreto-legge n. 34 del 2020.

⁶ L'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati è calcolato dall'Istat e è indicato anche con l'acronimo FoI.

⁷ Il coefficiente è stato ricavato tramite il calcolatore online fornito dall'Istat

Analizzando l'articolo del decreto-legge esso enuncia:

“I soggetti che sostengono, negli anni 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024, spese per gli interventi elencati al comma 2 possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, alternativamente:

- a) *per un contributo, sotto forma di **sconto sul corrispettivo dovuto**, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, cedibile dai medesimi ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, ...*
- b) *per la **cessione di un credito d'imposta** di pari ammontare ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, ...”*

Le due alternative esposte identificano coloro che hanno utilizzato il cosiddetto “sconto in fattura” ovvero uno sconto sul corrispettivo dei lavori di modo da non dover pagare niente per i lavori o solo una piccola parte. Nell'altro caso rientrano coloro che hanno preferito cedere il credito d'imposta maturato, ad un soggetto terzo per incapacienza fiscale.

Alla luce di quanto sopra le situazioni in cui un venditore si può trovare diventano tre:

- la prima è indipendentemente dal momento temporale della vendita, ma dipende dal fatto che il venditore, stesso, abbia beneficiato del credito d'imposta;
- la seconda prevede sia che la vendita prima sia avvenuta prima di 5 anni dal termine dei lavori sia che il venditore abbia optato per lo “sconto in fattura” o la cessione del credito;
- la terza, trattata nel prossimo paragrafo prevede che il venditore abbia optato per lo “sconto in fattura” o la cessione del credito e che siano passati più di 5 anni ma meno di 10 dalla vendita.

Riprendendo l'immobile rivalutato nella pagina precedente, analizziamo la differenza tra la prima e la seconda situazione. Il soggetto venditore ha eseguito dei lavori di manutenzione straordinaria del tetto per un importo di 50'000 € e spese rientranti nel bonus 110 ne primo caso con opzione sconto in fattura o cessione del credito pari a 150'000 € nel secondo caso l'importo reste il medesimo ma il venditore ha scelto di beneficiare per se stesso del credito.

1° situazione con prezzo di vendita pari a 1'000'000 €

Prezzo acquisto	500'000 €	
Prezzo rivalutato	640'000 €	
Spese straordinarie	50'000 €	
Spese rientranti nel 110	150'000 €	fiscalmente imputabili come costo
Prezzo di vendita	1'000'000 €	
Plusvalenza fiscale	160'000 €	1'000'000 - 640'000 - 50'000 - 150'000

2° situazione con prezzo di vendita pari a 1'000'000 €

Prezzo acquisto	500'000 €	
Prezzo rivalutato	640'000 €	
Spese straordinarie	50'000 €	
Spese rientranti nel 110	150'000 €	Non fiscalmente imputabili come costo
Prezzo di vendita	1'000'000 €	
Plusvalenza fiscale	310'000 €	1'000'000 - 640'000 - 50'000

3.2 Determinazione della base imponibile con cessione avvenuta tra i 5 e i 10 anni dal termine dei lavori eseguiti con superbonus

“Nel caso in cui gli interventi agevolati si siano conclusi da più di cinque anni all'atto della cessione, nella determinazione dei costi inerenti al bene si tiene conto del 50 per cento di tali spese, qualora si sia fruito dell'incentivo nella misura del 110 per cento e siano state esercitate le opzioni di cui al periodo precedente”

Nel caso di vendita avvenuta dopo 5 anni ma prima che ne siano trascorsi 10 i costi sostenuti con agevolazione 110 sono deducibili dalla plusvalenza in misura pari al 50 per cento. Se quindi confrontiamo primo caso con il terzo mantenendo gli stessi dati ma ipotizzando che la vendita sia avvenuta nel 2026 allo stesso prezzo di 1'000'000 otterremmo:

1° situazione con nuova rivalutazione ipotizzata al 2026

Prezzo acquisto	500'000 €	
Prezzo rivalutato	660'000 €	Rivalutazione ipotizzata ⁸
Spese straordinarie	50'000 €	
Spese rientranti nel 110	150'000 €	Fiscalmente imputabili come costo
Prezzo di vendita	1'000'000 €	
Plusvalenza fiscale	140'000 €	1'000'000 - 660'000 - 50'000 - 150'000

3° situazione con nuova rivalutazione ipotizzata al 2026

Prezzo acquisto	500'000 €	
Prezzo rivalutato	660'000 €	Rivalutazione ipotizzata ⁸
Spese straordinarie	50'000 €	
Spese rientranti nel 110	150'000 €	Imputabili al 50%
Prezzo di vendita	1'000'000 €	
Plusvalenza fiscale	215'000 €	1'000'000 - 660'000 - 50'000 - 75'000

In questo caso, la possibilità di dedurre il 50% delle spese relative agli interventi agevolati con il superbonus 110% dopo cinque anni solleva alcune questioni critiche. Se inizialmente tali spese non sono fiscalmente rilevanti, cioè non deducibili dalla base imponibile al momento della cessione dell'immobile nei primi cinque anni, ci si potrebbe chiedere perché dovrebbero diventare parzialmente deducibili semplicemente a causa del trascorrere del tempo.

Dal punto di vista della coerenza normativa, se una spesa è considerata non rilevante per la determinazione della plusvalenza all'inizio, dovrebbe mantenere tale carattere anche successivamente, indipendentemente dal periodo di detenzione dell'immobile. Introdurre una deducibilità parziale dopo cinque anni potrebbe apparire come una concessione arbitraria, priva di un fondamento logico chiaro, se non quello di incentivare la detenzione a lungo termine dell'immobile.

⁸ Non potendo ricorrere al calcolatore dell'Istat per l'indice Foi, in quanto rientriamo in una previsione futura, ho scelto 1,32 come coefficiente.

Questa scelta legislativa potrebbe essere interpretata come una forma di compromesso, finalizzata a bilanciare l'onere fiscale con l'incentivo a mantenere l'immobile per un periodo più esteso. Tuttavia, la deducibilità parziale delle spese agevolate dopo cinque anni sembra contraddire il principio di indeducibilità iniziale, creando un'incongruenza che può complicare la trasparenza e la comprensione delle regole fiscali da parte dei contribuenti.

CAPITOLO IV

Scelta dell'aliquota sostitutiva dell'IRPEF fissa al 26%

Una volta individuate le cessioni che rientrano in questa nuova tipologia di plusvalenza e calcolata la base imponibile, è necessario procedere all'analisi dell'aliquota applicabile. In conformità con le altre plusvalenze immobiliari, lo Stato ha optato per l'applicazione di un'aliquota sostitutiva dell'IRPEF, fissata al 26%.

Per il contribuente questa scelta risulta conveniente in quanto permette un risparmio fiscale significativo rispetto all'applicazione degli scaglioni IRPEF. Optando per l'imposta sostitutiva al 26%, il contribuente evita l'aumento della base imponibile che si verificherebbe se la plusvalenza fosse tassata interamente con l'IRPEF. Questo perché quest'ultima è un'imposta progressiva quindi un aumento del reddito imponibile può portare ad un aumento più che proporzionale dell'imposta. L'imposta sostitutiva, invece, offrendo una tassazione proporzionale, evita al contribuente l'esposizione ad aliquote marginali più elevate.

Nella tabella seguente vengono riportati i nuovi scaglioni IRPEF 2024. Si può notare come la direzione verso cui sta andando il governo sia quella di passare verso un'aliquota unica. Anche con il rischio di perdere la progressività.

Scaglione	Reddito	Aliquota applicata
1°	fino 28'000 €	23%
2°	da 28'000 € a 50'000 €	35%
3°	oltre i 50'000 €	43%

Viste le aliquote possiamo notare che l'imposta sostitutiva è leggermente più alta rispetto all'aliquota IRPEF del primo scaglione. Tuttavia, dobbiamo considerare che, in linea generale, nella base imponibile dell'IRPEF fluiscono anche le altre categorie: redditi fondiari; redditi da capitale; redditi da lavoro dipendente; redditi da lavoro autonomo redditi di impresa; redditi diversi. La plusvalenza, quindi, può facilmente far eccedere i 28'000 € ed essere soggetta ad una tassazione maggiore

Per rendere più lampante il vantaggio dell'imposta sostitutiva analizziamo il primo esempio del capitolo precedente quello in cui i costi per lavori 110 non erano fiscalmente rilevanti ed il reddito da lavoro dipendente del soggetto venditore è pari a 20'000 €.

	Tassazione IRPEF	Imposta sostitutiva 26%
Base Imponibile IRPEF	20'000 € + 310'000 €	20'000 €
Plusvalenza immobiliare	-	310'000 €
Imposta Totale	134'540 €	85'200 €
Aliquota Media	40,77%	25,82%

Dalla tabella possiamo notare che, nel caso si applichi la progressività degli scaglioni IRPEF, l'aliquota media crescerebbe significativamente. Tuttavia, optando per l'aliquota sostitutiva del 26%, si ottiene un prelievo fiscale proporzionale alla plusvalenza.

Se si compara questa imposta sostitutiva si può notare che essa è in linea con le altre imposte sostitutive sugli investimenti di capitali, anch'esse al 26%. Bisogna comunque sottolineare che, nel caso delle plusvalenze immobiliari, alcuni costi sostenuti possono essere dedotti dalla base imponibile, riducendo così l'importo della plusvalenza tassabile. Questo fatto negli investimenti di capitale non è generalmente possibile per le persone fisiche. Tuttavia, esiste un'eccezione simile a quella delle plusvalenze immobiliari nel caso degli investimenti in azioni: le eventuali

minusvalenze realizzate in precedenti operazioni di vendita possono essere utilizzate per compensare le plusvalenze future, riducendo così l'importo complessivo da tassare.

CONCLUSIONI

La tassazione degli immobili in Italia è un tema molto sentito dai legislatori, in quanto gli immobili hanno una doppia valenza patrimoniale e reddituale. Il denominatore comune delle imposte periodiche riguardanti gli immobili come, ad esempio, IMU e redditi fondiari è il "valore catastale", la sua importanza è centrale per determinare la base imponibile perché rappresenta il valore dell'immobile secondo il fisco.

In aggiunta i beni immobili sono soggetti ad imposte non periodiche nel caso generino plusvalenze a seguito di cessione. Queste plusvalenze sono considerate redditi diversi e, prima della legge di bilancio 2023, erano tassate solo nei seguenti casi:

- le plusvalenze derivanti dalla lottizzazione di terreni
- dalla vendita di immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, escludendo quelli ricevuti per successione o adibiti ad abitazione principale.

Dal 1° gennaio 2024 è stata introdotta una nuova categoria di plusvalenze per gli immobili sottoposti a interventi agevolati come Ecobonus e Sismabonus. Tuttavia, anche questa tassazione prevede dei casi di esclusione:

- se gli interventi sono stati conclusi da più di dieci anni o
- se l'immobile è stato acquisito per successione o
- se l'immobile è stato utilizzato come abitazione principale.

Queste disposizioni tracciano una chiara distinzione tra semplici proprietari e investitori immobiliari, con l'obiettivo di tassare maggiormente chi realizza profitti dal commercio immobiliare, proteggendo al contempo gli eredi e i proprietari di abitazioni principali.

Il trattamento fiscale delle plusvalenze, derivanti dalla vendita di immobili, che hanno beneficiato del Superbonus 110% o del Sismabonus, si dimostra un efficace strumento per tassare coloro che generano reddito tramite il "flipping" immobiliare, ovvero coloro che acquistano, ristrutturano e rivendono un immobile in tempi brevi a fini speculativi. Inoltre, attraverso l'introduzione di criteri specifici e limiti temporali, il legislatore ha imposto restrizioni che riducono la convenienza di questa pratica, imponendo una tassazione più severa a chi vende l'immobile entro 10 anni dal termine dei lavori agevolati.

La legge stabilisce tre scenari per la determinazione della base imponibile, differenziati dal fatto che il venditore abbia optato per lo "sconto in fattura" o la cessione del credito, oppure, sia trascorso diverso tempo dalla conclusione dei lavori:

- **Cessione nel caso in cui venditore abbia beneficiato per sé stesso del credito d'imposta:** Se l'immobile viene venduto prima dei 10 anni e il venditore non ha optato per lo sconto in fattura o la cessione del credito le spese coperte dai bonus 110% sono un costo deducibile e riducono la base imponibile.
- **Cessione entro 5 anni dalla conclusione dei lavori:** Se l'immobile viene venduto entro cinque anni dal completamento degli interventi agevolati e il venditore ha usufruito di opzioni come lo sconto in fattura o la cessione del credito. Allora le spese coperte dai bonus 110% non sono deducibili e quindi non riducono la base imponibile.
- **Cessione tra 5 e 10 anni dalla conclusione dei lavori:** Se l'immobile viene venduto prima di dieci, ma dopo cinque anni dal completamento degli interventi agevolati e il venditore ha usufruito di opzioni come lo sconto in fattura o la cessione del credito. Allora le spese coperte dai bonus 110% sono deducibili solo in misura del 50% e quindi riducono solo in parte la base imponibile

Queste disposizioni incentivano il mantenimento l'immobile per un periodo almeno 5 anni. Tuttavia, la deducibilità parziale delle spese agevolate dopo cinque anni sembra contraddire

l'indeducibilità iniziale nel caso della vendita anticipata. Questo crea una discrepanza anche considerando che il contribuente che, al momento dei lavori, ha optato per lo sconto in fattura o ha ceduto il credito, ritrovandosi impossibilitato a dedurre quelle spese.

L'analisi ha rilevato che, l'aliquota sostitutiva fissa al 26% per la tassazione delle plusvalenze immobiliari, si dimostra vantaggiosa rispetto alla tassazione progressiva dell'IRPEF. Questa scelta consente al contribuente un risparmio fiscale significativo, poiché evita l'esposizione a aliquote IRPEF marginali più elevate, che si applicherebbero se la plusvalenza fosse aggiunta al reddito complessivo.

Se consideriamo tutti i punti dell'analisi, trovo che lo scalpore mediatico che questa manovra ha suscitato sia ingiustificato rispetto al numero di contribuenti che dovranno pagare questa nuova imposta. Si può notare che essa colpisce un numero ristretto di contribuenti perché presenta tre consistenti condizioni di esclusione. Inoltre, nel caso della plusvalenza, lo stato sta tassando un reddito non figurativo; quindi, colui che vendendo ha generato la plusvalenza generalmente ha la liquidità per pagare l'imposta. Infine, concludo sottolineando che l'aggravio fiscale dei pochi contribuenti interessati andrà a finanziare il "Fondo per la riduzione della pressione fiscale", come scritto nel comma 67 L.213/2023; quindi, sarà a beneficio di tutti gli altri contribuenti.

BIBLIOGRAFIA

Clelia Buccico, 2008. *Il catasto profili procedurali e processuali*. Napoli: Jovene. 1-84

Luigi Einaudi, 1946. *L'imposta patrimoniale*. Roma: Chiarelettere editore

Michele Mauro, 2021. *Imposta patrimoniale e imposizione sui redditi fondiari: profili critici e possibile razionalizzazione*. Rivista di diritto finanziario e scienze delle finanze n. 2

L. 30 dicembre 2023 n. 213, Co. 64, 65, 66 e 67.

Dl. 19 maggio 2020, n. 34, Art. 121.

Circolare Agenzia delle Entrate 13/06/2024, n. 13/E.

SITOGRAFIA

Gazzetta Ufficiale:

- https://www.gazzettaufficiale.it/atto/serie_generale/caricaArticolo?art.progressivo=0&art.idArticolo=812&art.versione=1&art.codiceRedazionale=042U0262&art.dataPubblicazioneGazzetta=1942-04-04&art.idGruppo=101&art.idSottoArticolo1=10&art.idSottoArticolo=1&art.flagTipoArticolo=2#:~:text=812.,artificialmente%20e%20incorporato%20al%20suolo
- https://www.gazzettaufficiale.it/atto/serie_generale/caricaArticolo?art.progressivo=0&art.idArticolo=823&art.versione=1&art.codiceRedazionale=042U0262&art.dataPubblicazioneGazzetta=1942-04-04&art.idGruppo=103&art.idSottoArticolo1=10&art.idSottoArticolo=1&art.flagTipoArticolo=2#:~:text=823.,dalle%20leggi%20che%20li%20riguardano

Ministero dell'Economia e delle Finanze:

- <https://www.finanze.gov.it/it/fiscalita-regionale-e-locale/Imposta-municipale-propria-IMU/disciplina-del-tributo/base-imponibile/>
- <https://www.finanze.gov.it/it/fiscalita-regionale-e-locale/Imposta-municipale-propria-IMU/disciplina-del-tributo/aliquote/>

Istat:

- <https://rivaluta.istat.it/Rivaluta/Widget/calcolatoreWidget.jsp>

Comune di Paese:

- <https://www.comune.paese.tv.it/c026055/zf/index.php/servizi-aggiuntivi/index/index/idtesto/101>

Protezione Civile

- <https://rischi.protezionecivile.gov.it/it/sismico/attivita/classificazione-sismica/>

Fisco e Tasse:

- <https://www.fiscoetasse.com/rassegna-stampa/33961-deducibilita-imu-immobili-strumentali-regole-2024.html#:~:text=Dall'anno%20d'imposta%202022,pagata%20per%20gli%20immobili%20strumentali.>
- <https://www.fiscoetasse.com/domande-e-risposte/12090-cosa-si-intende-per-pertinenza-.html>

Studio Sigaudò:

- <https://studiosigaudò.com/la-gestione-del-patrimonio-immobiliare-immobiliare-dellente-locale/#:~:text=Il%20Codice%20civile%20distingue%20le,corretta%20gestione%20d ei%20beni%20immobili>

RINGRAZIAMENTI

Al termine di questo percorso, desidero esprimere la mia profonda gratitudine a tutte le persone che mi hanno supportato e accompagnato in questo viaggio. Questo percorso è durato tre anni ma non è stato esclusivamente universitario.

Un ringraziamento speciale alla mia famiglia, che mi ha sostenuto in ogni fase di questo percorso. A mia mamma, a mio papà e a mio fratello Luca, per aver creduto in me e avermi spronato a fare sempre meglio, sia all'università che a lavoro. Un pensiero va anche ai miei nonni, Luciana e Sigismondo, per avermi sempre pensato e incoraggiato. Voglio anche estendere il mio ringraziamento a tutti gli altri parenti, che, con il loro affetto e il loro sostegno, hanno partecipato a questo percorso.

Un sincero ringraziamento va anche al mio relatore, il Professor Mauro Beghin, che ho avuto la fortuna di conoscere durante il corso di diritto tributario, uno degli insegnamenti che ho apprezzato di più nel mio percorso di studi. Egli è stato per me una guida preziosa, e i suoi consigli e dritte sono stati fondamentali per la realizzazione di questo lavoro.

Non posso dimenticare di ringraziare i miei compagni di università, che hanno reso questi tre anni un'esperienza indimenticabile, ricca di momenti di crescita, scambi di idee e condivisione di esperienze. Insieme abbiamo affrontato progetti, lezioni, esami e giornate interminabili, creando ricordi che porterò per sempre con me.

Infine, un sentito ringraziamento va ai miei amici, che con la loro presenza nei momenti extrauniversitari hanno arricchito questo percorso, rendendolo ancor più speciale e costellato di indimenticabili esperienze.

A tutti voi, va il mio più profondo ringraziamento.