

LEGGE DI BILANCIO 2023: NOVITÀ IN MATERIA DI IMMOBILI

Si esaminano le principali disposizioni introdotte dalla Legge di Bilancio 2023 con riferimento al comparto immobiliare

Informativa n. 6/2023

Riferimenti normativi Legge n. 197 del 29/12/2022 pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 303 del 29/12/2022, c.d. "Legge di Bilancio 2023"



Con la presente Informativa vengono esaminate le principali disposizioni introdotte con riferimento agli immobili dalla c.d. “Legge di Bilancio 2023” in vigore dall’1/01/2023, con particolare focus sulle detrazioni edilizie per le quali per una completa disamina si rinvia alle Informative Unistudio n. 10/2022, 11/2022, 20/2022, 24/2022, 30/2022 e 45/2022.

Superbonus: novità in materia di interventi effettuati dai condomini

Come evidenziato nell’Informativa Unistudio 45/2022, il Decreto Aiuti-*quater* (D.L. 176/2022) ha stabilito che per gli interventi effettuati dai condomini e dalle persone fisiche su parti comuni di edifici interamente posseduti fino a 4 unità, il superbonus spetta anche per le spese sostenute entro il 31/12/2025, nelle seguenti misure:

Anno di sostenimento della spesa	Percentuale di detrazione
2022	110%
2023	90%
2024	70%
2025	65%

Sempre ai sensi del Decreto Aiuti-*quater*, la riduzione dal 110% al 90% per le spese sostenute nel 2023 non si applica:

- agli interventi per i quali, alla data del 25/11/2022, risulti effettuata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA/CILAS); in caso di interventi su edifici condominiali è necessario anche che la delibera assembleare di approvazione dell’esecuzione dei lavori risulti adottata in data antecedente al 25/11/2022 (ovvero entro il 24/11/2022);
- agli interventi che prevedono la demolizione e la ricostruzione degli edifici per i quali, alla data del 25/11/2022, risulti presentata l’apposita istanza per l’acquisizione del titolo abitativo.

Con la “Legge di Bilancio 2023” è stato altresì previsto che la riduzione dal 110% al 90% per le spese sostenute nel 2023 non si applica anche agli interventi effettuati dai condomini per i quali ricorrano congiuntamente le seguenti condizioni:

- la delibera assembleare che ha approvato l’esecuzione dei lavori risulta adottata in data antecedente alla data di entrata in vigore del Decreto Aiuti-*quater* (19/11/2022);
- alla data del 31/12/2022 risulti effettuata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA/CILAS).

La data dell’assemblea dovrà essere attestata, con apposita dichiarazione sostitutiva di atto notorio rilasciata ai sensi dell’art. 47 D.P.R. 445/2000, dall’amministratore del condominio (ovvero, nel caso in cui, ai sensi dell’art. 1129 del Codice Civile, non vi sia l’obbligo di nominare l’amministratore e i condomini non vi abbiano provveduto, dal condomino che ha presieduto l’assemblea).

Proroga “bonus barriere architettoniche”

Viene prorogata fino al 31/12/2025 la detrazione IRPEF/IRES pari al 75% in 5 anni delle spese sostenute fino al 31/12/2025 per la realizzazione di interventi direttamente finalizzati all’eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti.

Come evidenziato nell’Informativa Unistudio n. 11/2022:

- sono agevolabili anche le spese di smaltimento e bonifica dei materiali e della barriera architettonica sostituita;
- la detrazione spetta in 5 quote annuali di pari importo;
- la spesa massima agevolabile è pari a:
 - o 50.000,00 euro per edifici unifamiliari;
 - o 50.000,00 euro per unità immobiliari site in edifici plurifamiliari, funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo dall’esterno;
 - o 40.000,00 euro, moltiplicato per il numero di unità immobiliari che compongono l’edificio, in caso di edifici composti da 2 a 8 unità immobiliari;
 - o 30.000,00 euro, moltiplicato per il numero di unità immobiliari che compongono l’edificio, in caso di edifici composti più di 8 unità immobiliari.

La “Legge di bilancio 2023” ha stabilito, inoltre, che per le deliberazioni in sede di assemblea condominiale relative ai suddetti lavori è necessaria la maggioranza dei partecipanti all’assemblea che rappresenti un terzo del valore millesimale dell’edificio.

Detrazione per acquisto di unità immobiliari residenziali ad elevata efficienza energetica

Viene reintrodotta la detrazione IRPEF sull'IVA pagata per l'acquisto di unità immobiliari residenziali ad elevata efficienza energetica (classe A o B).

Le caratteristiche della detrazione in esame sono le seguenti:

- è pari al 50% dell'importo corrisposto per il pagamento dell'IVA dovuta sul corrispettivo d'acquisto;
- è ripartita in 10 quote annuali di pari importo;
- spetta in relazione all'acquisto, effettuato entro il 31/12/2023, di unità immobiliari a destinazione residenziale, di classe energetica A o B. Tali unità immobiliari devono essere nuove senza che siano intervenute cessioni intermedie;
- non è rilevante si tratti di acquisto dell'abitazione principale;
- spetta a condizione che le unità immobiliari residenziali ad elevata efficienza energetica sopra identificate siano cedute da organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR) immobiliari o dalle imprese costruttrici delle stesse. Per "impresa costruttrice" deve intendersi, in senso ampio, l'impresa che applica l'IVA all'atto del trasferimento: pertanto, rivestono tale qualifica non solo le imprese che hanno realizzato/costruito l'immobile, ma anche le imprese di "ripristino" o "ristrutturatrici", dello stesso (anche a mezzo imprese appaltatrici).

Bonus mobili: limite di spesa per l'anno 2023

Viene incrementato da 5.000,00 a 8.000,00 euro il limite di spesa detraibile del c.d. "bonus mobili" per le spese sostenute nell'anno 2023.

Pertanto, per l'anno 2023, spetta una detrazione IRPEF del 50% per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici finalizzati all'arredo di immobili oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio, da ripartire in 10 quote annuali di pari importo, entro un limite di spesa massimo di 8.000,00 euro.

Con riferimento alla classe energetica degli elettrodomestici acquistabili, essa deve essere:

- non inferiore alla classe A per forni;
- non inferiore alla classe E per lavatrici, lavasciugatrici e lavastoviglie;
- non inferiore alla classe F per frigoriferi e congelatori.

Il limite massimo di spesa rimane pari a 5.000,00 euro per le spese sostenute nel 2024, come evidenziato nell'Informativa Unistudio n. 11/2022.

Proroga agevolazioni acquisto prima casa "under 36"

Per gli atti di acquisto a titolo oneroso della proprietà di abitazioni "prime case", ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, o di acquisto o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse, è confermata fino a 31/12/2023, **l'esenzione dall'imposta di registro e dalle imposte ipotecaria e catastale** se stipulati:

- a favore di soggetti che non hanno ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è rogitato;
- che hanno un valore dell'ISEE non superiore a 40.000,00 euro annui.

In caso di insussistenza delle condizioni per beneficiare delle agevolazioni o di decadenza dalle stesse, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura ordinaria e una sanzione del 30%.

Per gli atti traslativi di cui sopra soggetti ad IVA, è attribuito agli acquirenti che non hanno ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è stipulato e che hanno un valore dell'ISEE non superiore a 40.000,00 euro annui, un credito d'imposta di ammontare pari all'IVA corrisposta in relazione all'acquisto.

Il credito d'imposta può alternativamente:

- essere portato in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito;
- essere utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data dell'acquisto;
- essere utilizzato in compensazione nel modello F24.

I finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo per i quali ricorrono le condizioni sopra indicate e sempreché la sussistenza delle stesse risulti da dichiarazione della parte mutuataria resa nell'atto di finanziamento o allegata al medesimo, sono esenti dall'imposta sostitutiva delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative.

Trasferimento terreni agricoli a under 40

Le agevolazioni concesse, in sede di acquisto di terreni agricoli, ai coltivatori diretti e agli imprenditori agricoli professionali iscritti alla relativa gestione previdenziali ed assistenziali, consistenti nell'applicazione in misura fissa dell'imposta di registro e ipotecaria e dell'imposta catastale nella misura del 1%, **a partire dall'1/01/2023**, si applicano anche agli 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 persone fisiche di età inferiore a quaranta anni che dichiarino nell'atto di trasferimento di volere conseguire, entro il termine di ventiquattro mesi, l'iscrizione nell'apposita gestione previdenziale e assistenziale prevista per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali.

Cordiali saluti.