

- **LE NOVITA' IN MATERIA DI IMMOBILI**
- **I CREDITI DI IMPOSTA PER GLI INVESTIMENTI IN BENI STRUMENTALI**

**API**  
NOVARA, VCO E VERCELLI

**Dott. Mongiardini Fabio**



**CODA, MONGIARDINI E TERUGGI**  
CONSULENZA SOCIETARIA, TRIBUTARIA E DEL LAVORO

# ■ LE NOVITA' IN MATERIA DI IMMOBILI



**CODA, MONGIARDINI E TERUGGI**  
CONSULENZA SOCIETARIA, TRIBUTARIA E DEL LAVORO

# LE NOVITA' IN MATERIA DI IMMOBILI

## IMMOBILI PLUSVALENTI

### CESSIONI IMMOBILI SUPERBONUS

#### ART. 67, C. 1 TUIR

Sono redditi diversi:

se non costituiscono redditi di capitale ovvero se non sono conseguiti nell'esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali o da società in nome collettivo e in accomandita semplice, né in relazione alla qualità di lavoratore dipendente:

*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, **che si siano conclusi da non più di dieci anni** all'atto della cessione, esclusi gli immobili acquisiti per successione e quelli 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*



# LE NOVITA' IN MATERIA DI IMMOBILI

## IMMOBILI PLUSVALENTI

### LA NOVITA'

Dal 1 gennaio 2024 è reddito diverso la plusvalenza realizzata in caso di cessione di immobili sui quali sono stati realizzati interventi con il c.d. "superbonus" che si sono conclusi da non più di 10 anni all'atto della cessione.

**Oggetto:** immobili con interventi super bonus di cui all'art. 119 del DL 34/2020

**Tempi:** 10 anni dalla conclusione dei lavori

**Decorrenza:** 1 gennaio 2024



Vale anche per cessione beni su cui sono stati effettuati solo interventi trainati?



# LE NOVITA' IN MATERIA DI IMMOBILI

## IMMOBILI PLUSVALENTI

### QUALI INTERVENTI

La norma si riferisce a 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

Ciò dovrebbe valere nel caso in cui siano stati effettuati interventi per i quali si è beneficiato del superbonus a prescindere dalla sua misura (110%, 90%, 70% o 65%) e a prescindere dal fatto che la detrazione sia stata fruita nella sua forma naturale direttamente nella dichiarazione dei redditi o che si sia optato per la sua cessione o per lo sconto sul corrispettivo, di cui all'art. 121 del DL 34/2020».



# LE NOVITA' IN MATERIA DI IMMOBILI

## IMMOBILI PLUSVALENTI

### QUANDO EVITO IL REDDITO

1. Immobili acquisiti per successione
2. Immobili che siano stati adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni antecedenti alla cessione
3. Qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione sia decorso un periodo inferiore a dieci anni, siano stati adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte di tale periodo



# LE NOVITA' IN MATERIA DI IMMOBILI

## IMMOBILI PLUSVALENTI

### CALCOLO DELLA PLUS

**Caso 1: interventi agevolati conclusi da non più di cinque anni all'atto della cessione:**

Nella determinazione dei costi inerenti rilevanti per il calcolo della plusvalenza:

**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 decreto-legge n.34 del 2020.



1. cessione del credito
2. sconto sul corrispettivo



# LE NOVITA' IN MATERIA DI IMMOBILI

## IMMOBILI PLUSVALENTI

### CALCOLO DELLA PLUS

**Caso 2: interventi agevolati conclusi da più di cinque anni all'atto della cessione:**

Nella determinazione dei costi inerenti rilevanti per il calcolo della plusvalenza:

**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 di cui all'articolo 121, comma 1, lettere a) e b), del decreto-legge n.34 del 2020.



1. cessione del credito
2. sconto sul corrispettivo





# LE NOVITA' IN MATERIA DI IMMOBILI

## IMMOBILI PLUSVALENTI

### GLI ESEMPI

#### Cessione entro 5 anni

**Costo acquisto:** 100.000 euro

**Ricavo vendita:** 300.000 euro

**Tipo:** no abitazione principale

**Interventi:** superbonus per 160.000 con sconto sul corrispettivo.

**Corrispettivo cessione :** 300.000 euro

**Plusvalenza:** 200.000 euro  
(differenza tra 300.000 e 100.000 euro).

#### Cessione oltre 5 anni

**Costo acquisto:** 100.000 euro

**Ricavo vendita:** 300.000 euro

**Tipo:** no abitazione principale

**Interventi:** superbonus per 160.000 con sconto sul corrispettivo.

**Corrispettivo cessione :** 300.000 euro

**Plusvalenza:** 120.000 euro  
(differenza tra 300.000 euro –  
(100.000 euro + 80.000 euro)].



# LE NOVITA' IN MATERIA DI IMMOBILI

## IMMOBILI PLUSVALENTI

### LA RIVALUTAZIONE

#### **Immobili acquisiti o costruiti, alla data della cessione, da oltre cinque anni:**

il prezzo di acquisto o il costo di costruzione è rivalutato in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

#### **Immobili acquisiti o costruiti, alla data della cessione, da meno di cinque anni:**

il prezzo di acquisto o il costo di costruzione non è rivalutato



# LE NOVITA' IN MATERIA DI IMMOBILI

## IMMOBILI PLUSVALENTI

### TASSAZIONE SOSTITUTIVA

Possibile la tassazione delle «nuove» plusvalenze con l'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito di cui all'articolo 1, comma 496, legge 23 dicembre 2005, n.266, con le modalità ivi previste:

**Imposta sostitutiva dell'IRPEF del 26%**



# LE NOVITA' IN MATERIA DI IMMOBILI INCREMENTO IVIE (E IVAFE)

## IVIE E IVAFE AUMENTATO

**AMBITO OGGETTIVO:** si interviene sulle due mini-patrimoniali applicabili su beni esteri (prodotti finanziari e immobili) innalzando le aliquote a partire dal 2024.

**IVIE (Imposta sul Valore degli Immobili Esteri) :** si passa dall'attuale 0,76% all'1,06%.

**IVAFA (Imposta sul Valore delle Rendite Finanziarie detenute all'Estero):**

- si passa dall'attuale 0,2% allo 0,4%, ma soltanto per i prodotti finanziari detenuti in Paesi black list;
- il riferimento è alla black list prevista dal Dm 4 maggio 1999, dalla quale, sempre a partire dal 2024, sarà espunta la Svizzera. I prodotti finanziari detenuti presso istituzioni finanziarie elvetiche non saranno quindi toccati.

**IMPOSTA SUL VALORE DELLE CRIPTO-ATTIVITÀ:** dovrebbe restare allo 0,2%, in quanto le crypto-attività si differenziano dai prodotti finanziari ai fini della tassazione patrimoniale in questione.



# ■ I CREDITI DI IMPOSTA PER GLI INVESTIMENTI IN BENI STRUMENTALI



# I CREDITI DI IMPOSTA PER GLI INVESTIMENTI IN BENI STRUMENTALI

## AMBITO SOGGETTIVO

### **Imprese:**

- possono beneficiare del credito imposta per investimenti tutte le tipologie di imprese, a prescindere dalla forma giuridica, dalla dimensione e dal regime di determinazione del reddito;
- soggetti in contabilità ordinaria o semplificata o forfetaria.

### **Sono escluse le imprese:**

- in stato di crisi e sottoposte a procedure non finalizzate alla continuazione dell'attività economica;
- sottoposte a sanzioni interdittive derivanti dalla violazione delle norme sulla responsabilità amministrativa delle persone giuridiche (D. Lgs. 231/2001).



# I CREDITI DI IMPOSTA PER GLI INVESTIMENTI IN BENI STRUMENTALI

## AMBITO OGGETTIVO

**Investimenti in beni materiali e immateriali strumentali:** requisito della novità.

**Beni strumentali:** sono esclusi dall'agevolazione i beni merce e i materiali di consumo.

**Investimenti in beni strumentali ordinari (non 4.0):** l'agevolazione spettava per gli investimenti effettuati fino al 31.12.2022 (o nel termine "lungo" del 30.11.2023 acconto del 20% entro il 31.12.2022 più ordine e conferma d'ordine entro medesima data).

### **Due tipologie di investimenti agevolabili 4.0:**

1. beni materiali di cui all'Allegato A della L.232/2016, ovvero beni ad elevato contenuto tecnologico, che caratterizzano il modello Industria 4.0;
2. beni immateriali di cui all'Allegato B della L.232/2016.



# I CREDITI DI IMPOSTA PER GLI INVESTIMENTI IN BENI STRUMENTALI

## MOMENTO DI EFFETTUAZIONE INVESTIMENTO

**Normativa di riferimento:** articolo 109 TUIR.

**Momenti rilevanti:**

- consegna o spedizione (compravendita);
- ultimazione dei lavori per investimenti in appalto.

**Attenzione a:**

- collaudo, come condizione sospensiva per il trasferimento di rischi e benefici;
- servizi accessori, quali installazione, montaggio, personalizzazioni, messa in opera ...;
- investimenti complessi formati da più componenti autonome.





# I CREDITI DI IMPOSTA PER GLI INVESTIMENTI IN BENI STRUMENTALI

## LA PRENOTAZIONE DELL'AGEVOLAZIONE

### **Investimenti prenotati:**

per gli investimenti prenotati, l'agevolazione spetta con le regole e le percentuali previste nel momento della prenotazione.

### **Prenotazione:**

sono richieste le seguenti due condizioni:

- il relativo ordine risulti accettato dal venditore;
- sia avvenuto il pagamento di acconti in misura almeno pari al 20% del costo di acquisizione.



# I CREDITI DI IMPOSTA PER GLI INVESTIMENTI IN BENI STRUMENTALI

## INVESTIMENTI MATERIALI 4.0

<b>Investimenti</b>	<b>Dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2022 (o 30 novembre 2023 se prenotati entro il 31.12.2022)</b>	<b>Triennio 2023 – 2024 – 2025 (con coda al 30/06/2026 se prenotati entro 31/12/2025)</b>
<b>Beni materiali 4.0 di cui all'Allegato A della L. 232/2016</b>	Credito: <ul style="list-style-type: none"><li>• 40% per la quota di investimenti fino a 2,5 milioni</li><li>• 20% per investimenti tra 2,5 e 10 milioni</li><li>• 10% per investimenti tra 10 e 20 milioni</li></ul>	Credito: <ul style="list-style-type: none"><li>• 20% per investimenti fino a 2,5 milioni di euro</li><li>• 10% per investimenti dai 2,5 ai 10 milioni di euro</li><li>• 5% per investimenti dai 10 ai 20 milioni di euro</li></ul>



# I CREDITI DI IMPOSTA PER GLI INVESTIMENTI IN BENI STRUMENTALI

## INVESTIMENTI IMMATERIALI 4.0

Investimenti	2022 (termine lungo 30 giugno 2023)	2023 (termine lungo 30 giugno 2024)	2024 (termine lungo 30 giugno 2025)	2025 (termine lungo 30 giugno 2026)
<b>Beni immateriali 4.0 di cui all'Allegato B della L. 232/2016</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Credito 50%</li><li>• Costi 1 milione di euro</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Credito 20%</li><li>• Costi 1 milione di euro</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Credito 15%</li><li>• Costi 1 milione di euro</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Credito 10%</li><li>• Costi 1 milione di euro</li></ul>



# I CREDITI DI IMPOSTA PER GLI INVESTIMENTI IN BENI STRUMENTALI

## PERIZIA ASSEVERATA

### **Investimenti nei beni di cui all'Allegato A e all'Allegato B della L. 232/2016**

Le imprese sono tenute a produrre una perizia asseverata rilasciata da un ingegnere o da un perito industriale iscritti nei rispettivi albi professionali, o un attestato di conformità rilasciato da un ente di certificazione accreditato, da cui risulti che i beni:

- possiedono caratteristiche tecniche tali da includerli negli elenchi di cui ai richiamati allegati A e B della L. 232/2016;
- sono interconnessi al sistema aziendale di gestione della produzione, o alla rete di fornitura.

### **Beni di costo unitario di acquisizione non superiore a 300.000 euro**

L'onere documentale può essere adempiuto attraverso una dichiarazione sostitutiva resa dal legale rappresentante.



# I CREDITI DI IMPOSTA PER GLI INVESTIMENTI IN BENI STRUMENTALI

## INTERCONNESSIONE TARDIVA

### **Risposta interpello AdEn. 71/2022:**

- la circostanza che l'interconnessione possa avvenire anche in un periodo d'imposta successivo non può estendersi fino a ricomprendere qualsiasi periodo d'imposta;
- la tardiva interconnessione deve dipendere da condizioni oggettive che devono essere documentate e dimostrate dall'impresa e non da comportamenti discrezionali e strumentali del contribuente.

### **Aspetti critici:**

orientamento ministeriale che desta perplessità.

