LED Taxand - Real Estate Tax Insider n. 4/2022

4Q 2022 Italian Real Estate Tax News

LED Taxand riassume qui di seguito le principali novità in materia di fiscalità immobiliare relative al quarto trimestre dell'anno 2022.

Plusvalenze immobiliari - art. 1 commi 96-99 L. 197/2022

L'art. 1 commi 96-99 della legge n.197 del 29 dicembre 2022 (Legge di Bilancio 2023) introduce una modifica ai criteri di territorialità e di imposizione delle plusvalenze realizzate da soggetti non residenti per effetto della cessione a titolo oneroso di partecipazioni in società od enti residenti in Italia il cui valore è prevalentemente riconducibile a immobili situati in Italia. Viene, innanzitutto, modificato l'art. 23 del Testo Unico sulle Imposte sui Redditi al fine di ricomprendere tra i redditi che si considerano prodotti in Italia anche le plusvalenze realizzate da investitori esteri e derivanti dalla cessione, diretta o indiretta, di una partecipazione in società o enti non residenti, il cui valore per più del 50%, ed in qualsiasi momento nel corso dei 365 giorni antecedenti alla cessione, deriva da beni immobili situati in Italia.

In secondo luogo, viene modificato l'art. 5 del D. Lgs. n. 461/1997 – che disciplina l'imposta sostitutiva sulle plusvalenze – al fine di rendere inapplicabile il regime di non imposizione delle plusvalenze derivanti dalla cessione di partecipazioni in società italiane realizzate da soggetti residenti in Stati e territori che consentono un adeguato scambio di informazioni e da altri soggetti qualificati (quali gli investitori esteri costituiti in uno di tali Paesi).

Per effetto di tali modifiche, le plusvalenze derivanti dalla cessione di una partecipazione in una società italiana che rispetta i requisiti indicati – o anche di una partecipazione in una società estera che detiene una partecipazione in una società italiana che rispetta i requisiti indicati – potrebbe essere assoggettata ad imposizione in Italia – essendo tale reddito di fonte italiana e non operando più l'esclusione da imposizione prevista dal citato art. 5 del D. Lgs. n, 461/1997. È fatta comunque salva l'applicazione della Convenzione contro le doppie imposizioni in vigore tra l'Italia ed il Paese di residenza del cedente – che potrebbe comunque riservare la potestà impositiva sul reddito in esame allo Stato di residenza del cedente.

Ai fini della verifica circa la composizione del patrimonio della società oggetto di cessione non rilevano gli immobili utilizzati direttamente nell'esercizio dell'impresa e gli immobili la cui produzione o al cui scambio

è effettivamente diretta l'attività di impresa. Inoltre, il regime appena descritto non si applica alle plusvalenze realizzate da organismi di investimento collettivo del risparmio individuati dall'articolo 1, comma 633, della legge 30 dicembre 2020, n. 178L. 30/12/2020, n. 178, Art. 1 - Comma 633 (ovvero, OICR conformi alla Direttiva UCITS o non conformi, il cui gestore è assoggettato a forme di vigilanza nel Paesi di istituzione ai sensi della Direttiva AIFM). Sono altresì escluse dall'ambito di applicazione del regime in esame le plusvalenze derivanti dal trasferimento di titoli negoziati in mercati regolamentati.

Ammortamento fabbricati strumentali nel settore commerciale al 6% - art. 1 commi 65 – 69 L. 197/2022

L'art. 1, commi 65-69, della Legge di Bilancio 2023 ha previsto che per le imprese che operano nei settori del commercio di prodotti di consumo al dettaglio le quote di ammortamento del costo dei fabbricati strumentali per l'esercizio delle imprese sono deducibili in misura non superiore a quella risultante dall'applicazione del coefficiente del 6%.

La disposizione riguarda solo i fabbricati strumentali utilizzati dalle imprese operanti in settori specificatamente individuati (sulla base del codice ATECO – ad esempio, ipermercati e supermercati) ed esclusivamente con riferimento al quinquennio 2023-2027.

La norma in esame prevede, inoltre, che le società che svolgono le attività commerciali identificate con i codici ATECO individuati dalla stessa, il cui valore del patrimonio è prevalentemente costituito da beni immobili diversi dai beni merce e da fabbricati utilizzati direttamente, che aderiscono al regime del consolidato fiscale, possono usufruire dell'incremento del coefficiente di ammortamento al 6% per il quinquennio 2023-2027, relativamente agli immobili concessi in locazione a imprese incluse nel consolidato fiscale – sempre che operino in uno dei settori del commercio al dettaglio individuati dalla legge.

Detrazione IVA 50% per acquisto immobili – art. 1 comma 76 L. 197/2022

L'art. 1, comma 76, della Legge di Bilancio 2023 ha introdotto una detrazione ai fini IRPEF del 50% dell'IVA pagata per l'acquisto di immobili residenziali di casse energetica A o B.

Ai fini di beneficiare di suddetta detrazione (i) l'acquisto deve essere effettuato entro il 31 decembre 2023; e (ii) la cessione deve essere effettuata da OICR immobiliari o da imprese che hanno costruito le abitazioni.

La detrazione è limitata all'IVA pagata nel corso dell'anno 2023 ed è ripartita in dieci quote annuali di pari importo, a partire dell'anno in cui sono state sostenute le spese.

Interpello 554/2022 – IVA - cessione di terreni con unità collabenti - trattamento ai fini delle imposte indirette

Con la risposta a interpello n. 554, l'Agenzia delle Entrate definisce il trattamento delle imposte indirette da applicare alla cessione di unità collabenti iscritte nella categoria catastale F/2, precedentemente qualificati come fabbricati strumentali (in particolare, fabbricati a destinazione alberghiera iscritti nella categoria catastale D/2) e oggetto di interventi di demolizione e ricostruzione al momento della cessione.

L'amministrazione finanziaria, innanzitutto, rammenta che il regime impositivo della cessione (in particolare, l'applicabilità dell'art. 10 del D.P.R. n. 633/1972) deve essere individuato sulla base della classificazione catastale al momento della cessione, indipendentemente dalla classificazione originaria o successiva alla vendita. Chiarisce, quindi, che la cessione di fabbricati non ultimati e dei fabbricati collabenti, iscritti nella categoria catastale F/2, non è riconducibile all'ambito di applicazione dell'art. 10, commi 8bis o 8ter, del D.P.R. n. 633/1972 (che recano la disciplina ai fini IVA della cessione di fabbricati strumentali e di fabbricati diversi dagli strumentali). Tale cessione deve essere invece ricondotta all'ordinario regime di imponibilità (di cui all'art 3 del D.P.R. n. 633/1972), con applicazione dell'IVA con aliquota ordinaria del 22%.

In virtù de principio di alternatività IVA e imposta di registro di cui all'art. 40, comma 1, D.P.R. n. 131/1986, l'imposta di registro deve essere applicata nella misura fissa di euro 200,00. Nella stessa misura sono dovute anche le imposte ipotecarie e catastali, ai sensi rispettivamente della nota all'articolo 1 della Tariffa allegata al D. Lgs. 347/1990 (TUIC) e dall'art. 10, comma 2, del medesimo TUIC.

Ordinanza Costituzionale sent. 209 del 13/10/22: IMU coniuge

Con la sentenza in commento la Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 13, comma 2, del DL 201/2011, nella parte in cui fa il riferimento al nucleo familiare (e non solo al possessore dell'immobile) per la verifica della residenza anagrafica e della dimora abituale ai fini del riconoscimento dell'esenzione IMU per l'abitazione principale.

La disposizione appena citata prevede l'esenzione da IMU per l'abitazione principale e le relative pertinenze, chiarendo che è abitazione principale l'immobile nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. In base al tenore della norma, nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile.

La Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 13, comma 2, quinto periodo, del DL n. 201 del 2011 nella parte in cui stabilisce che per abitazione principale debba intendersi l'immobile in cui sia il possessore che il suo nucleo familiare abbiano stabilito la residenza anagrafica o la dimora. A parere della Corte, deve qualificarsi come abitazione principale ai fini dell'esenzione quella in cui il possessore (e non anche il suo nucleo familiare) dimora abitualmente e risiede anagraficamente.

Conseguentemente, è stata dichiarata altresì l'illegittimità costituzionale dell'art. 1, comma 741, lettera b), primo periodo, della legge n. 160/2019, che reca la disciplina IMU applicabile dal 1° gennaio 2020, con la stessa formulazione già prevista dal citato art. 13 in tema di esenzione da IMU per l'abitazione principale.

Nel caso di coniugi residenti in due differenti luoghi, entrambi potranno beneficiare dell'esenzione IMU prevista per gli immobili adibiti ad abitazione principale.

Per maggiori informazioni si prega di rivolgersi al vostro contatto in LED Taxand, a jpbaroni@led-taxand.it, fcardone@led-taxand.it; eprocopio@led-taxand.it, aferranti@led-taxand.it oppure adamico@led-taxand.it.

DISCLAIMER: ***Le informazioni contenute nella presente newsletter non possono essere considerate come un parere legale. LED Taxand non accetta alcuna responsabilità in relazione all'utilizzo di tale pubblicazione senza la collaborazione dei suoi professionisti.***