

# LE PRINCIPALI NOVITÀ PER IL 2023 PER IL COMPARTO IMMOBILIARE

## Legge di bilancio 2023

Sul Supplemento Ordinario n. 43 alla Gazzetta Ufficiale n. 197 del 29.12.2022, è stata pubblicata la legge 29.12.2022, n. 197 contenente la manovra di bilancio per l'anno 2023 ("Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2023 e bilancio pluriennale per il triennio 2023-2025").

Di seguito si riassumono le norme di nostro maggiore interesse.

<b>Superbonus (art. 1, commi 10 e 894)</b>	Le due norme indicate in rubrica sono trattate unitamente a quelle contenute nel decreto-legge cd. "Aiuti-quater" nella sezione dedicata a tale provvedimento.
<b>Azzeramento degli oneri generali di sistema elettrico per il primo trimestre 2023 (art. 1, commi 11 e 12)</b>	Si dispone che l'Arera provveda ad annullare, per il primo trimestre 2023, le aliquote relative agli oneri generali di sistema elettrico applicate alle utenze domestiche e alle utenze non domestiche in bassa tensione, per altri usi, con potenza disponibile fino a 16,5 kW.
<b>Riduzione dell'Iva e degli oneri generali nel settore del gas per il primo trimestre 2023 (art. 1, commi 13 e 14)</b>	<p>Viene prorogata la riduzione dell'aliquota Iva al 5% (in deroga all'aliquota del 10 o 22% prevista a seconda dei casi dalla normativa vigente) alle somministrazioni di gas metano usato per combustione per usi civili e industriali contabilizzate nelle fatture emesse per i consumi stimati o effettivi dei mesi di gennaio, febbraio e marzo 2023.</p> <p>Si ricorda che, in base alla normativa in vigore dall'1.1.2008, l'aliquota Iva applicabile alle somministrazioni di gas metano usato per combustione per usi civili è determinata sulla base di scaglioni di consumo, prevedendosi in particolare l'applicazione dell'aliquota del 10% per la somministrazione di gas metano usato per combustione per usi civili limitatamente a 480 metri cubi annui (riferiti all'anno solare). Per i consumi per uso civile, eccedenti il predetto limite, si applica l'aliquota del 22%.</p>
<b>Estensione riduzione Iva al settore del teleriscaldamento (art. 1, comma 16)</b>	Si estende l'aliquota Iva ridotta al 5% alle forniture di servizi di teleriscaldamento, contabilizzate nelle fatture emesse per i consumi stimati o effettivi dei mesi di gennaio, febbraio e marzo dell'anno 2023. Se le forniture sono contabilizzate sulla base di consumi stimati, l'aliquota Iva del 5% si applica anche alla differenza derivante dagli importi ricalcolati sulla base dei consumi effettivi riferibili, anche percentualmente, ai mesi di gennaio, febbraio e marzo dell'anno 2023.
<b>Misure in materia di bonus sociale elettrico e gas (art. 1, commi da 17 a 19)</b>	Vengono modificati i requisiti di accesso ai bonus sociali nel settore elettrico e in quello del gas aumentando da 12.000 a 15.000 euro il valore soglia dell'Indicatore della situazione economica equivalente (Isee) per accedere alle agevolazioni per l'anno 2023 con riferimento ai clienti domestici economicamente svantaggiati. La norma prevede inoltre che, per il primo trimestre 2023, le agevolazioni relative alle tariffe per la fornitura di energia elettrica riconosciute ai clienti domestici economicamente svantaggiati o in gravi condizioni di salute e la compensazione per la fornitura di gas naturale siano rideterminate dall'Arera, con delibera da adottare entro il 31.12.2022, nel limite di 2,4 miliardi di euro complessivamente tra elettricità e gas.

<p><b>Regime forfettario (art. 1, comma 54)</b></p>	<p>Si innalza a 85.000 euro (rispetto al precedente limite di 65.000 euro) la soglia di ricavi e compensi che consente agli esercenti attività di impresa e arti e professioni di applicare un'imposta forfettaria del 15% sostitutiva di quelle ordinariamente previste. La disposizione prevede inoltre che tale agevolazione cessi immediatamente di avere applicazione per coloro che avranno maturato compensi o ricavi superiori ai 100.000 euro, senza aspettare l'anno fiscale seguente.</p>
<p><b>Tassa piatta incrementale (art. 1, commi da 55 a 57)</b></p>	<p>Si introduce, a determinate condizioni e limitatamente all'anno 2023, per le persone fisiche titolari di reddito d'impresa e/o di lavoro autonomo che non applicano il regime forfettario, una tassa piatta al 15% da applicare alla parte degli aumenti di reddito calcolata rispetto ai redditi registrati nei tre anni precedenti. Viene altresì previsto che quando le vigenti disposizioni fanno riferimento, per il riconoscimento della spettanza o per la determinazione di deduzioni, detrazioni o benefici di qualsiasi titolo, anche di natura non tributaria, al possesso di requisiti reddituali, si tiene comunque conto anche della quota di reddito assoggettata alla nuova imposta sostitutiva.</p>
<p><b>Ammortamento immobili strumentali per imprese operanti nel settore del commercio di prodotti di consumo al dettaglio (art. 1, commi da 65 a 71)</b></p>	<p>Si prevede che le imprese che esercitano l'attività del commercio di beni al dettaglio (alimentare e non, ivi compresi i grandi magazzini, tabacco ed elettronica, individuati dai relativi codici Ateco) deducano le quote di ammortamento del costo dei fabbricati strumentali per l'esercizio dell'impresa con speciali modalità, ovvero in misura non superiore a quella risultante dall'applicazione di un coefficiente fissato al 6% al costo degli stessi fabbricati.</p>
<p><b>Riduzione dell'Iva applicabile sul pellet (art. 1, comma 73)</b></p>	<p>Si assoggetta ad aliquota Iva ridotta al 10% la cessione dei pellet, in luogo dell'aliquota ordinaria al 22%.</p>
<p><b>Proroga per il 2023 delle agevolazioni per l'acquisto della casa di abitazione in favore di coloro che non hanno compiuto 36 anni (art. 1, commi 74 e 75)</b></p>	<p>Si prorogano al 2023 le misure previste per agevolare l'acquisto della prima casa di abitazione a favore dei giovani che non abbiano compiuto 36 anni di età con riguardo all'operatività del Fondo di solidarietà per la sospensione dei mutui relativi all'acquisto della prima casa, al Fondo di garanzia per la prima casa e alle speciali agevolazioni in materia di imposte indirette. In particolare, viene esteso dal 31.12.2022 fino al 31.12.2023 l'orizzonte temporale di operatività delle misure di deroga all'ordinaria disciplina del Fondo di solidarietà per la sospensione dei mutui relativi all'acquisto della prima casa.</p> <p>Inoltre, si interviene sulla disciplina del Fondo di garanzia per la prima casa al fine di continuare a garantire ai soggetti più fragili (rientranti nelle categorie prioritarie, come le giovani coppie, i nuclei familiari monogenitoriali con figli minori, i conduttori di alloggi IACP e giovani di età inferiore ai 36 anni) l'accesso ai mutui garantiti al pari di quanto avvenuto durante l'emergenza sanitaria da Covid-19, nel corso della quale la misura ha avuto origine.</p> <p>Nello specifico, viene prorogato dal 31.12.2022 al 31.3.2023 il regime speciale in virtù del quale la misura massima della garanzia rilasciata dal Fondo è stata elevata, per le categorie prioritarie (di cui sopra), dal 50 fino all'80% della quota capitale, qualora in possesso di un Indicatore della situazione economica equivalente (Isee) non superiore a 40.000 euro annui e per mutui di importo superiore all'80% del prezzo dell'immobile, compreso di oneri accessori (Loan to Value-LTV).</p> <p>Inoltre, vengono prorogate di un anno, fino al 31.12.2023, le speciali agevolazioni in materia di imposte indirette, previste per l'acquisto della "prima casa" di abitazione e per i finanziamenti a tal fine erogati, disposte a favore dei giovani che presentino il duplice requisito, anagrafico ed economico, di non aver compiuto 36 anni di età e di avere un Indicatore della situazione economica equivalente (Isee) non superiore a 40.000 euro annui.</p>

SEGUE

<p><b>Proroga per il 2023 delle agevolazioni per l'acquisto della casa di abitazione in favore di coloro che non hanno compiuto 36 anni (art. 1, commi 74 e 75)</b></p>	<p>Nel caso di acquisto soggetto ad imposta di registro, dunque, è riconosciuta l'esenzione totale dalla stessa imposta (oltre che dall'imposta ipotecaria e da quella catastale). Qualora invece l'acquisto sia soggetto a Iva, la disposizione agevolativa prevede un ristoro pari all'imposta corrisposta in relazione all'acquisto, sotto forma di credito d'imposta, in forza del quale l'imposta dovuta diventa, di fatto, pari a zero (inoltre non sono dovute le imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale, cfr. circolare dell'Agenzia delle entrate n. 12 del 14.10.2021, pag. 13).</p> <p>Viene poi disposto il rifinanziamento del Fondo di garanzia per la prima casa per l'anno 2023, con l'assegnazione di ulteriori 430 milioni di euro.</p>
<p><b>Detrazione Iva imprese costruttrici (art. 1, comma 76)</b></p>	<p>Si prevede la possibilità di detrarre dall'Irpef lorda il 50% dell'Iva versata per l'acquisto, entro il 31.12.2023, di immobili residenziali di classe energetica A o B ceduti dalle imprese costruttrici degli immobili stessi o da organismi di investimento collettivo del risparmio (Oicr) immobiliari. La detrazione è pari al 50% dell'imposta dovuta sul corrispettivo ed è ripartita in dieci quote costanti nell'anno in cui sono state sostenute le spese e nei nove periodi d'imposta successivi.</p>
<p><b>Proroga esenzione Irpef redditi dominicali e agrari (art. 1, comma 80)</b></p>	<p>Viene estesa all'anno 2023 l'esenzione ai fini Irpef – già prevista per gli anni dal 2017 al 2022 – dei redditi dominicali e agrari relativi ai terreni dichiarati da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola.</p> <p>In particolare, la disposizione stabilisce che, con riferimento all'anno d'imposta 2023, non concorrano alla formazione della base imponibile ai fini dell'Irpef, e delle relative addizionali, i redditi dominicali e agrari relativi a terreni dichiarati dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola.</p>
<p><b>Esenzione Imu su immobili occupati (art. 1, comma 81)</b></p>	<p>Accogliendo una proposta (più ampia) della Confedilizia, si prevede l'esenzione dall'Imu degli "immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli articoli 614, secondo comma, o 633 del codice penale o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale" (i reati richiamati sono quelli di violazione di domicilio e di invasione di terreni o edifici). Il soggetto passivo Imu dovrà comunicare al Comune interessato, secondo modalità telematiche che saranno stabilite con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di bilancio, il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione. Analoga comunicazione deve essere trasmessa allorché cessi il diritto all'esenzione.</p>
<p><b>Tassazione delle plusvalenze da beni immobili realizzate da soggetti esteri (art. 1, commi da 96 a 99)</b></p>	<p>Si assoggettano a imposizione in Italia le plusvalenze derivanti, ai soggetti non residenti, dalla cessione di partecipazioni in società ed enti, non negoziate in mercati regolamentati, il cui valore, per più del 50%, derivi direttamente o indirettamente da beni immobili situati in Italia. Gli immobili alla cui produzione o al cui scambio è effettivamente diretta l'attività di impresa (cd. immobili merce) nonché quelli utilizzati direttamente nell'esercizio d'impresa (cd. immobili strumentali) sono esclusi dalle soglie rilevanti per l'imposizione in Italia delle plusvalenze derivanti dalle relative cessioni; sono escluse dall'applicazione delle norme sulla tassazione in Italia anche le plusvalenze realizzate da organismi di investimento collettivo del risparmio di diritto estero istituiti negli Stati membri dell'Unione europea e negli Stati aderenti all'Accordo sullo spazio economico europeo che consentono un adeguato scambio di informazioni.</p>

**Assegnazione agevolata ai soci (art. 1, commi da 100 a 105)**

Vengono introdotte agevolazioni fiscali temporanee per le cessioni o assegnazioni, da parte delle società – ivi incluse le cosiddette società non operative – di beni immobili e di beni mobili registrati ai soci: a queste operazioni si applica un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'Irap ed è ridotta l'imposta di registro. Analoghe agevolazioni sono previste per le relative trasformazioni societarie.

Le agevolazioni previste si applicano a condizione che: le cessioni o assegnazioni siano avvenute entro il 30.9.2023; tutti i soci siano iscritti nel libro dei soci, ove prescritto, alla data del 30.9.2022 ovvero vengano iscritti entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di bilancio, in forza di titolo di trasferimento avente data certa anteriore all'1.10.2022.

La base imponibile cui applicare l'imposta sostitutiva è data dalla differenza tra il valore normale dei beni assegnati – o, in caso di trasformazione, quello dei beni posseduti all'atto della trasformazione – e il loro costo fiscalmente riconosciuto. Per gli immobili, su richiesta della società e nel rispetto delle condizioni prescritte, il valore normale può essere determinato in misura pari a quello risultante dall'applicazione all'ammontare delle rendite risultanti in catasto dei moltiplicatori determinati con i criteri e le modalità previsti dalle norme in tema di imposta di registro.

L'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'Irap ha un'aliquota dell'8%, che cresce al 10,5% per le società considerate non operative in almeno due dei tre periodi di imposta precedenti a quello in corso al momento della assegnazione, cessione o trasformazione. In assenza di tale agevolazione il regime ordinario applicabile sarebbe: 24% di Ires, la tassazione progressiva Irpef, nonché l'aliquota del 3,9% di Irap salvo maggiorazione settoriale o regionale.

**Estromissione dei beni delle imprese individuali (art. 1, comma 106)**

Si prevede che le disposizioni concernenti la cosiddetta estromissione dei beni di imprese individuali – ossia la possibilità di escludere beni immobili strumentali dal patrimonio dell'impresa, assegnandoli all'imprenditore dietro pagamento di un'imposta sostitutiva – possano applicarsi anche alle esclusioni dei beni posseduti alla data del 31.10.2022, poste in essere dall'1.1.2023 al 31.5.2023.

La norma estende l'applicazione delle previsioni contenute nell'art. 1, comma 121, della legge 28.12.2015, n. 208. Il comma 121 aveva disposto l'applicazione opzionale, per gli imprenditori individuali, di un'imposta sostitutiva di Irpef e Irap, con aliquota dell'8%, sugli immobili strumentali posseduti alla data del 31.10.2015. Il pagamento dell'imposta consentiva di escludere tali beni dal patrimonio dell'impresa, con effetto dal primo periodo d'imposta in corso alla data dell'1.1.2016.

Più in dettaglio, si disponeva che l'imprenditore individuale che alla data del 31.10.2015 possedeva beni immobili strumentali potesse, entro il 31.5.2016, optare per l'esclusione dei beni stessi dal patrimonio dell'impresa, con effetto dal periodo di imposta in corso alla data dell'1.1.2016. L'esclusione implicava il pagamento di una imposta sostitutiva di Irpef e Irap, con aliquota dell'8%, applicata sulla differenza tra il valore normale di tali beni e il relativo valore fiscalmente riconosciuto.

Il versamento dell'imposta sostitutiva deve essere fatto in due rate, rispettivamente, entro il 30.11.2023 e il 30.6.2024 e gli effetti della estromissione decorrono dall'1.1.2023.

**Rideterminazione dei valori di acquisto dei terreni (art. 1, comma 108)**

Sono inoltre estese alla rideterminazione dei valori di acquisto delle partecipazioni negoziate e non negoziate in mercati regolamentati o in sistemi multilaterali di negoziazione e dei terreni edificabili e con destinazione agricola – posseduti alla data dell'1.1.2023 – le disposizioni in materia di rivalutazione, già previste in passato e più volte prorogate nel tempo, stabilendo anche per tali operazioni un'imposta sostitutiva con aliquota al 14%.

**Agevolazioni tributarie trasferimenti di proprietà di fondi rustici (art. 1, comma 111)**

Viene estesa ai trasferimenti immobiliari di fondi rustici nei territori montani l'esenzione dall'imposta catastale e di bollo e l'assoggettamento all'imposta ipotecaria e di registro in misura fissa a favore dei coltivatori diretti e degli imprenditori agricoli professionali, nonché delle cooperative agricole che conducono direttamente i terreni.

**Definizione agevolata  
avvisi bonari  
(art. 1, commi da 153 a 159)**

Si consente di definire con modalità agevolate le somme dovute a seguito del controllo automatizzato (cd. avvisi bonari), relative ai periodi d'imposta in corso al 31.12.2019, al 31.12.2020 e al 31.12.2021, per le quali il termine di pagamento non sia ancora scaduto alla data di entrata in vigore della legge di bilancio, ovvero i cui avvisi siano stati recapitati successivamente a tale data. Tali importi possono essere definiti con il pagamento:

- delle imposte e dei contributi previdenziali;
- degli interessi e delle somme aggiuntive;
- delle sanzioni nella misura ridotta del 3% (in luogo del 30% ridotto a un terzo), senza riduzione sulle imposte non versate o versate in ritardo.

È prevista inoltre la definizione agevolata delle somme derivanti da controlli automatizzati le cui rateazioni sono in corso all'entrata in vigore della norma in esame, che possono essere definite col pagamento del debito residuo a titolo di imposte e contributi previdenziali, interessi e somme aggiuntive. Anche in tal caso le sanzioni sono dovute nella misura del 3%.

**Regolarizzazione  
irregolarità formali  
(art. 1, commi da 166 a 173)**

Viene data la possibilità di sanare le irregolarità, le infrazioni e le inosservanze di obblighi o adempimenti, di natura formale, non rilevanti sulla determinazione della base imponibile ai fini delle imposte sui redditi, ai fini dell'Iva e dell'Irap e sul pagamento di tali tributi, se commesse fino al 31.10.2022, mediante la loro rimozione e il versamento di una somma pari a 200 euro per ciascun periodo d'imposta cui si riferivano le violazioni, eseguito in due rate di pari importo, la prima entro il 31.3.2023 e la seconda entro il 31.3.2024.

**Adesione agevolata  
e definizione agevolata  
degli atti del procedimento  
di accertamento  
(art. 1, commi da 174 a 178)**

Si prevede - in deroga all'ordinaria disciplina del ravvedimento operoso - la possibilità di regolarizzare le dichiarazioni relative al periodo d'imposta in corso al 31.12.2021 e a quelli precedenti, purché le relative violazioni non siano state già contestate alla data del versamento del dovuto (in unica soluzione o alla prima rata) mediante la rimozione dell'irregolarità o dell'omissione e il pagamento dell'imposta, degli interessi e delle sanzioni, queste ultime ridotte a un diciottesimo del minimo edittale irrogabile. Gli effetti della regolarizzazione sono circoscritti alle sole dichiarazioni validamente presentate. Il versamento può avvenire in un'unica soluzione o a rate; la regolarizzazione si perfeziona con il versamento di quanto dovuto ovvero della prima rata entro il 31.3.2023 e non può essere esperita dai contribuenti per l'emersione di attività finanziarie e patrimoniali costituite o detenute fuori dal territorio dello Stato.

Le norme in commento si riferiscono ai tributi amministrati dall'Agenzia delle entrate e concernono le violazioni diverse da quelle definibili con i commi 153-165 e 166-173, rispettivamente concernenti la definizione agevolata degli avvisi bonari e la regolarizzazione delle irregolarità formali.

**Adesione agevolata  
e definizione agevolata  
degli atti del procedimento  
di accertamento  
(art. 1, commi da 179 a 185)**

Viene riconosciuta la possibilità di definire con modalità agevolate gli atti del procedimento di accertamento adottati dall'Agenzia delle entrate, purché non impugnati e per i quali non siano decorsi i termini per presentare ricorso, nonché quelli notificati dall'Agenzia delle entrate entro la data del 31.3.2023.

Più in dettaglio sono previste sanzioni ridotte, da un terzo a un diciottesimo del minimo previsto dalla legge, per gli accertamenti con adesione relativi a:

- processi verbali di constatazione consegnati entro la data del 31.3.2023;
- avvisi di accertamento, rettifica e liquidazione, non impugnati e ancora impugnabili, nonché avvisi notificati entro il 31.3.2023.

La medesima riduzione sanzionatoria a un diciottesimo è applicata anche agli atti di accertamento con adesione relativi agli inviti a comparire per l'avvio del procedimento di definizione dell'accertamento. Le norme consentono di definire in acquiescenza avvisi di accertamento, di rettifica e quelli di liquidazione, non impugnati e ancora impugnabili, nonché quelli notificati fino al 31.3.2023, con analoga riduzione sanzionatoria a un diciottesimo delle sanzioni irrogate.

SEGUE

<p><b>Adesione agevolata e definizione agevolata degli atti del procedimento di accertamento (art. 1, commi da 179 a 185)</b></p>	<p>La medesima riduzione delle sanzioni è applicata nel caso di acquiescenza agli atti di recupero non impugnati e ancora impugnabili, in tal caso con pagamento degli interessi. Le somme dovute possono essere anche dilazionate in un massimo di 20 rate trimestrali di pari importo, con applicazione degli interessi al saggio legale per le rate successive alla prima.</p>
<p><b>Definizione agevolata delle controversie tributarie (art. 1, commi da 186 a 205)</b></p>	<p>Si prevede la possibilità di definire con modalità agevolate le controversie tributarie pendenti alla data di entrata in vigore della norma medesima, anche in Cassazione e a seguito di rinvio, in cui sono parte l'Agenzia delle entrate e l'Agenzia delle dogane, aventi ad oggetto atti impositivi (avvisi di accertamento, provvedimenti di irrogazione delle sanzioni e ogni altro atto di imposizione), mediante il pagamento di un importo pari al valore della controversia. Se il ricorso pendente è iscritto in primo grado, la controversia può essere definita con il pagamento del 90% del valore. Se vi è soccombenza dell'Agenzia fiscale, le controversie pendenti possono essere definite con il pagamento del 40% del valore della controversia, in caso di soccombenza dell'Agenzia nella pronuncia di primo grado e del 15% del valore, in caso di soccombenza della medesima Agenzia nella pronuncia di secondo grado.</p>
<p><b>Conciliazione agevolata delle controversie tributarie (art. 1, commi da 206 a 212)</b></p>	<p>In alternativa alla definizione agevolata delle controversie, disciplinata dai commi 186-205 del provvedimento in esame, si consente di definire – entro il 30.6.2023 – con un accordo conciliativo fuori udienza le controversie tributarie pendenti, aventi ad oggetto atti impositivi in cui è parte l'Agenzia delle entrate. Si prevede la sottoscrizione di un accordo tra le parti nel quale sono indicate le somme dovute con i termini e le modalità di pagamento. All'accordo conciliativo si applicano le sanzioni ridotte ad un diciottesimo del minimo previsto dalla legge (in luogo del 40% o 50% del minimo, ordinariamente previsto secondo il grado di giudizio in cui interviene la conciliazione), gli interessi e gli eventuali accessori.</p>
<p><b>Rinuncia agevolata dei giudizi tributari pendenti in Cassazione (art. 1, commi da 213 a 218)</b></p>	<p>Si introduce, in alternativa alla definizione agevolata delle controversie tributarie (prevista dai commi da 186 a 205), l'istituto della rinuncia agevolata, entro il 30.6.2023, alle controversie tributarie in cui è parte l'Agenzia delle entrate e che sono pendenti in Corte di Cassazione. La rinuncia avviene mediante definizione transattiva con la controparte di tutte le pretese azionate in giudizio. Con la rinuncia agevolata si dispone il pagamento delle somme dovute per le imposte, gli interessi e gli accessori, ma con sanzioni ridotte ad un diciottesimo del minimo previsto dalla legge.</p>
<p><b>Regolarizzazione degli omessi pagamenti di rate dovute a seguito di acquiescenza, accertamento con adesione, reclamo/mediazione e conciliazione giudiziale (art. 1, commi da 219 a 221)</b></p>	<p>Viene riconosciuta la possibilità di regolarizzare l'omesso o carente versamento di alcune somme riferite a tributi amministrati dall'Agenzia delle entrate e, in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- delle rate, successive alla prima, relative alle somme dovute a seguito di accertamento con adesione o di acquiescenza agli avvisi di accertamento, degli avvisi di rettifica e liquidazione, nonché a seguito di reclamo o mediazione;</li> <li>- degli importi, anche rateali, relativi alle conciliazioni giudiziali.</li> </ul> <p>La regolarizzazione si perfeziona con l'integrale versamento di quanto dovuto entro il 31.3.2023, ovvero in un massimo di venti rate di pari importo, e consente al contribuente di corrispondere la sola imposta senza sanzioni e interessi. Nel caso di mancato perfezionamento della regolarizzazione, il competente ufficio procede all'iscrizione a ruolo dei residui importi dovuti a titolo di imposta, interessi e sanzioni, nonché della sanzione prevista per ritardati ovvero omessi versamenti, pari al 30% delle somme dovute.</p>

<p><b>Stralcio dei debiti fino a mille euro affidati agli agenti della riscossione (art. 1, commi da 222 a 230)</b></p>	<p>Si dispone l'annullamento automatico dei debiti tributari fino a mille euro (comprensivo di capitale, interessi e sanzioni) risultanti dai singoli carichi affidati agli agenti della riscossione dall'1.1.2000 al 31.12.2015, ancorché ricompresi in precedenti definizioni agevolate relative ai debiti affidati all'agente della riscossione. Per i carichi fino a mille euro affidati agli agenti della riscossione da enti diversi dalle amministrazioni statali, dalle agenzie fiscali e dagli enti pubblici previdenziali, l'annullamento automatico opera limitatamente alle somme dovute a titolo di interessi per ritardata iscrizione a ruolo, di sanzioni e di interessi di mora. A tali enti è tuttavia riconosciuta anche la possibilità di non applicare completamente le disposizioni relative all'annullamento automatico. Viene introdotta, altresì, una specifica disciplina dell'annullamento automatico per le altre sanzioni amministrative incluse quelle per violazioni del codice della strada diverse da quelle irrogate per violazioni tributarie o per violazione degli obblighi relativi ai contributi e ai premi dovuti agli enti previdenziali.</p>
<p><b>Definizione agevolata carichi affidati all'agente della riscossione dall'1.1.2000 al 30.6.2022 (art. 1, commi da 231 a 252)</b></p>	<p>Viene prevista una possibilità di definizione agevolata dei carichi affidati agli agenti della riscossione (cd. rottamazione delle cartelle esattoriali) nel periodo compreso tra l'1.1.2000 ed il 30.6.2022.</p>
<p><b>Incremento bonus mobili (art. 1, comma 277)</b></p>	<p>Viene incrementato (per l'anno 2023) l'importo della detrazione prevista per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione. La misura massima dell'agevolazione passa da 5.000 a 8.000 euro per l'anno 2023 e resta a 5.000 euro per l'anno 2024.</p>
<p><b>Erogazione al locatore della quota del reddito di cittadinanza destinata al pagamento del canone di locazione (art. 1, comma 317, lettera a)</b></p>	<p>Accogliendo una proposta della Confedilizia, si prevede che la componente del reddito di cittadinanza pari all'ammontare del canone annuo previsto nel contratto di locazione, corrisposta ad integrazione del reddito dei nuclei familiari residenti in abitazione in locazione, fino ad un massimo di euro 3.360 annui, sia erogata direttamente al locatore dell'immobile risultante dal contratto di locazione che la imputa al pagamento parziale o totale del canone. Viene poi demandata ad apposito decreto del Ministro del lavoro e delle politiche sociali, sentito il Garante per la protezione dei dati personali, da emanarsi entro il 2.3.2023, la definizione delle relative modalità di attuazione. In ogni caso, alle conseguenti attività le amministrazioni interessate provvedono nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica.</p>
<p><b>Rinegoziazione mutui ipotecari (art. 1, comma 322)</b></p>	<p>Si riaprono, fino al 31.12.2023, i termini di operatività della disciplina (contenuta nel decreto-legge n. 70 del 2011 e in origine applicabile fino al 31.12.2012) che consente di rinegoziare i mutui ipotecari stipulati ovvero accollati prima dell'entrata in vigore del provvedimento in esame, assicurando tra l'altro l'applicazione, in luogo del tasso variabile, di un tasso annuo nominale fisso con limiti quantitativi prefissati. La riapertura opera per i mutui aventi determinate caratteristiche.</p>
<p><b>Rimozione barriere architettoniche (art. 1, comma 365)</b></p>	<p>Si proroga al 31.12.2025 la detrazione prevista per gli interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche. Il meccanismo della cessione del credito o dello sconto in fattura allo stato resta però possibile solo per le spese sostenute fino al 31.12.2024. È stato infine previsto che, per le deliberazioni condominiali relative alla realizzazione di interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche le cui spese vengano sostenute entro il 31.12.2025, sia "necessaria la maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresenti almeno un terzo del valore millesimale dell'edificio".</p>

<p><b>Misure in materia di mezzi di pagamento (art. 1, commi da 384 a 388)</b></p>	<p>Si innalza il valore soglia oltre il quale si applica il divieto al trasferimento di denaro contante, portandolo, a decorrere dall'1.1.2023, da 1.000 a 5.000 euro.</p>
<p><b>Disposizioni in materia di imposta di soggiorno (art. 1, comma 787)</b></p>	<p>Si modifica la disciplina dell'imposta di soggiorno consentendo ai Comuni capoluogo di provincia aventi forte vocazione turistica (ossia che abbiano avuto presenze turistiche in numero venti volte superiore a quello dei residenti) di applicare l'imposta di soggiorno fino all'importo di 10 euro per notte di soggiorno.</p> <p>La disposizione in esame specifica che ai fini della determinazione dell'aumento dell'imposta di soggiorno i predetti Comuni debbano far riferimento ai dati pubblicati dall'Istat riguardanti la media delle presenze turistiche registrate nel triennio precedente. In particolare, la disposizione sostituisce il comma 1-bis all'art. 4 del d.lgs. n. 23 del 2011 recante disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale.</p> <p>Da ultimo, si puntualizza che per il triennio 2023-2025 la media delle presenze turistiche da considerare è quella relativa al triennio 2017-2019.</p>
<p><b>Modifica della disciplina dell'Imu a seguito della legge della Regione Friuli Venezia Giulia n. 17 del 2022 istitutiva dell'imposta locale immobiliare autonoma (art. 1, commi da 834 a 836)</b></p>	<p>Si modifica la disciplina dell'Imu contenuta nella legge di bilancio 2020, al fine di prevedere che per la Regione autonoma Friuli Venezia-Giulia si applichi, a decorrere dall'1.1.2023, la legge regionale 14.11.2022, n. 17 riguardante l'imposta locale immobiliare autonoma (Ilia) e che, analogamente all'Imu, all'Imi e all'Imis delle Province autonome, l'Ilia dovuta per gli immobili strumentali sia deducibile dal reddito di impresa e dal reddito derivante dall'esercizio di arti e professioni, a decorrere dal periodo di imposta successivo a quello in corso al 31.12.2022.</p>
<p><b>Semplificazione della procedura di inserimento delle fattispecie nel «Prospetto» delle delibere Imu (art. 1, comma 837)</b></p>	<p>La disposizione normativa incide sulla disciplina dei poteri dei Comuni in materia di Imu, contenuta nella legge di bilancio 2020. Con una prima modifica (al comma 756 della legge n. 160 del 2019), si affida a un decreto del Mef, sentita la Conferenza Stato-città e autonomie locali, la possibilità di modificare o integrare le fattispecie per cui i Comuni possono diversificare le aliquote Imu. Con una seconda modifica (al successivo comma 767), si interviene sugli adempimenti relativi ad aliquote e regolamenti Imu da parte dei Comuni. A decorrere dal primo anno di applicazione obbligatoria del prospetto delle aliquote (da inserire nel Portale del federalismo fiscale entro specifici termini di legge, al fine di trovare applicazione nell'anno di riferimento), in mancanza di una delibera approvata e pubblicata nei termini di legge, si applicano le aliquote di base Imu e non quelle vigenti nell'anno precedente.</p>





---

# Superbonus come modificato dal decreto “Aiuti-quater” e dalla legge di bilancio 2023

Il decreto-legge “Aiuti-quater” (d.l. n. 176/2022), come convertito in legge, ha modificato - con l’art. 9 - la disciplina del superbonus prevista dall’art. 119, d.l. n. 34/2020. In più la legge di bilancio (l. n. 197/2022) - con l’art. 1, commi 10 e 894 - è ulteriormente intervenuta sul tema riscrivendo la disciplina transitoria e introducendo un nuovo obbligo per l’amministratore di condominio o per il soggetto che ne riveste le funzioni.

Il quadro che ne deriva viene ad essere quindi - schematizzando - il seguente.

- Si riduce dal 110% al 90% l’aliquota di detrazione spettante per gli interventi effettuati nell’anno 2023 dai condomini e dalle persone fisiche, su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate (edifici posseduti da un unico proprietario o in comproprietà di più persone fisiche). Permane, tuttavia, nel 2023, l’aliquota del 110%: a) per gli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini con Cilas presentata entro il 25.11.2022; b) per gli interventi effettuati dai condomini per i quali la delibera assembleare che ha approvato l’esecuzione dei lavori risulta adottata entro il 18.11.2022 e con Cilas presentata entro il 31.12.2022; c) per gli interventi effettuati dai condomini per i quali la delibera assembleare che ha approvato l’esecuzione dei lavori risulta adottata in una data compresa tra il 19.11.2022 e il 24.11.2022, con Cilas presentata entro il 25.11.2022; d) per gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, per i quali alla data del 31.12.2022 risulta presentata l’istanza per l’acquisizione del titolo abilitativo. La data della delibera condominiale va attestata con apposita dichiarazione sostitutiva dell’atto di notorietà (rilasciata ai sensi dell’art. 47, d.p.r. n. 445/2000), dall’amministratore del condominio ovvero, nel caso in cui non vi sia l’obbligo di nominare l’amministratore (art. 1129 del codice civile) e i condòmini non vi abbiano provveduto, dal condòmino che ha presieduto l’assemblea.
- Viene prorogata dal 31.12.2022 al 31.3.2023 la disciplina del superbonus 110% per gli interventi effettuati dalle persone fisiche (al di fuori dell’esercizio di attività di impresa, arti e professioni) sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all’interno di edifici plurifamiliari, che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall’esterno, a condizione dell’avvenuta realizzazione del 30% dell’intervento complessivo entro il 30.9.2022.
- Si disciplina, per l’anno 2023, il superbonus previsto per gli interventi effettuati dalle persone fisiche (al di fuori dell’esercizio di attività di impresa, arti e professioni), ed avviati a partire dall’1.1.2023, sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all’interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall’esterno, stabilendo che in tale circostanza la detrazione spetti nella più limitata misura del 90% delle spese sostenute e a condizione che: il contribuente sia proprietario dell’edificio o dell’unità immobiliare funzionalmente indipendente o sia titolare di diritto reale di godimento; l’unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale del contribuente che sostiene le spese; in capo all’interessato sussista il requisito reddituale basato su un parametro denominato “reddito di riferimento”, determinato con specifici criteri previsti dal nuovo comma 8-bis.1 dell’art. 119, d.l. n. 34/2020, che non deve superare l’importo di 15.000 euro. Da tale novità restano esclusi comunque gli interventi avviati su unità immobiliari dalle persone fisiche per i quali è richiesta la realizzazione del 30% dell’intervento complessivo entro il 30.9.2022 e per i quali si è disposta la proroga dell’agevolazione al 31.3.2023.

- 
- Vengono stanziati 20 milioni di euro nell'anno 2023 per la corresponsione di un contributo in favore dei soggetti che si trovino in particolari condizioni reddituali, con riguardo ad interventi: in condominio, compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio; in edifici di un unico proprietario con non più di 4 unità immobiliari; in edifici unifamiliari o in unità immobiliari indipendenti funzionalmente. Tale contributo è erogato dall'Agenzia delle entrate, secondo criteri e modalità da determinarsi con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze.
  - Si prevede che i crediti d'imposta derivanti dagli interventi ammessi al superbonus e relativi alle comunicazioni di cessione o di sconto in fattura inviate all'Agenzia delle entrate entro il 31.10.2022 possano essere fruiti in 10 rate annuali di pari importo in luogo dell'originaria rateizzazione prevista per i predetti crediti (5 o 4 a seconda dei casi). Ciò, previo invio di una comunicazione all'Agenzia delle entrate da parte del fornitore o del cessionario, da effettuarsi in via telematica. In ogni caso la quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non potrà essere usufruita negli anni successivi né potrà essere richiesta a rimborso. Le modalità attuative della misura sono demandate ad un futuro provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate.
  - Si introduce la possibilità di un'ulteriore cessione del credito (che quindi da 2 passano a 3) a favore di intermediari qualificati (come banche o imprese di assicurazione autorizzate ad operare in Italia). La misura si applica anche ai crediti di imposta oggetto di cessione del credito o di sconto in fattura le cui comunicazioni siano state inviate all'Agenzia delle entrate prima dell'entrata in vigore della legge di conversione del decreto "Aiuti-quater".
  - Si stabilisce la concessione da parte di Sace spa, la società controllata dal Ministero dell'economia, di garanzie a favore delle imprese con sede in Italia e codici Ateco 41 (costruzione di edifici residenziali e non residenziali) e 43 (lavori di costruzione specializzati) le quali, per sopperire alla crisi di liquidità causata dall'impossibilità di cedere i crediti accumulati nei cassetto fiscali, fanno ricorso a prestiti. La misura è limitata alle imprese che realizzano lavori agevolati dal superbonus. Per tali imprese i crediti maturati alla data del 25.11.2022 "possono essere considerati dalla banca o istituzione finanziatrice quale parametro ai fini della valutazione del merito di credito" e "della predisposizione delle relative condizioni contrattuali".
  - Si riconosce, a determinate condizioni, l'applicazione del superbonus per l'installazione di impianti solari fotovoltaici, se realizzata da organizzazioni non lucrative di utilità sociale, anche in aree o strutture non pertinenti e, eventualmente, di proprietà di terzi.