

MILANO  
LODI  
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

## LE NOVITA' NEL SETTORE IMMOBILIARE APPORTATE DALLA LEGGE DI BILANCIO 2025

*(a cura del dott. Michele Pizzullo, consulente legale nazionale FIMAA Italia)*

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 31 dicembre 2024, n. 305 (Suppl. Ordinario n. 43) la legge 30 dicembre 2024, n. 207, recante "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2025 e bilancio pluriennale per il triennio 2025-2027".

Vediamo quali sono le principali novità in ambito immobiliare, con particolare riferimento a quanto disposto dall'art. 1, c. 78 e 79, in materia di **locazioni per finalità turistiche, di locazioni brevi e di attività turistico-ricettive** e dall'art. 1, c. 112-116 in tema di **mutui per la prima casa e proroga da 1 a 2 anni della durata del beneficio dell'aliquota agevolata del 2% relativa all'imposta di registro in caso di alienazione e riacquisto di immobili da destinare a prima abitazione**.

### ARTICOLO 1, COMMA 30

*(rideterminazione del valore di terreni e partecipazioni)*

**Introduce a regime la possibilità di avvalersi della rideterminazione del costo di acquisto delle partecipazioni, negoziate e non negoziate, e dei terreni edificabili e con destinazione agricola.**

La rideterminazione del valore fiscale dei terreni (edificabili o agricoli) e dei titoli, quote o i diritti non negoziati nei mercati regolamentati di proprietà di persone fisiche, società semplici ed enti non commerciali, posseduti al primo gennaio dell'anno in corso, può avvenire entro il 30 novembre di ciascun anno, senza che sia più necessaria una proroga, come avveniva negli ultimi anni.

L'aliquota dell'imposta sostitutiva è stata però ulteriormente aumentata al 18% (nel 2024 era del 16%) rendendo un po' meno conveniente l'operazione.

**Per avvalersi dell'agevolazione occorre dunque asseverare la perizia entro il 30 novembre di ciascun anno, e pagare l'imposta sostitutiva del 18% (o almeno la prima rata) entro la stessa data.**

### ARTICOLO 1, COMMI 54-56

*(detrazioni delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici)*

Apportano modifiche alla disciplina di alcune agevolazioni fiscali previste in materia di recupero edilizio, di efficientamento energetico, di interventi antisismici, nonché per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione. Le norme rimodulano i termini di fruizione e le aliquote di detrazione, prevedendo altresì regimi più vantaggiosi per le unità immobiliari adibite ad abitazione principale.

In particolare, viene **anticipato al 1° gennaio 2025 (in luogo del 1° gennaio 2028) la riduzione dal 36% al 30% dell'aliquota di detrazione** delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici.

Per quanto riguarda l'**Ecobonus** e **interventi di riqualificazione edilizia** vengono riviste al ribasso le percentuali di detrazione (da cui sono esclusi gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili): **36% per le spese sostenute nel 2025, 30% per quelle sostenute nel 2026 e nel 2027 (innalzati rispettivamente al 50% e al 36% per le prime case)**. Le medesime percentuali si applicano anche al **Sismabonus**.

Viene inoltre prorogato il **bonus mobili** per le spese sostenute nel 2025, con gli stessi criteri previsti per il 2024 (50% di detrazione fino a € 5.000 per i contribuenti che già fruiscono della detrazione per la ristrutturazione).

La Legge di Bilancio 2025 interviene infine sulla disciplina del **Superbonus**, prevedendo che la detrazione del 65% per le spese sostenute nel 2025 spetta esclusivamente per gli interventi già avviati o per i quali, alla data del 15 ottobre 2024, risulti:

- a) *presentata la CILA, se gli interventi sono diversi da quelli effettuati dai condomini;*
- b) *adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e presentata la CILA se gli interventi sono effettuati dai condomini;*
- c) *presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo, se gli interventi comportano la demolizione e la ricostruzione degli edifici.*

**Viene inoltre riconosciuta la facoltà di ripartire in dieci quote annuali di pari importo la detrazione spettante per le spese sostenute dal 1° gennaio 2023 al 31 dicembre 2023.**

### **ARTICOLO 1, COMMI 68 E 69**

(esenzione da imposta ipotecaria di atti di cancellazione dal libro fondiario di diritti di usufrutto, uso o abitazione a favore di persone decedute)

Esenta, nei territori soggetti al sistema pubblicitario tavolare di cui dal regio decreto n. 499 del 1929, dal pagamento dell'imposta ipotecaria relativa agli atti preordinati alla cancellazione di diritti di usufrutto, uso o abitazione già iscritti a favore di persone decedute a partire dal 1° gennaio 2025 e relativamente alle domande di cancellazione per causa di morte pervenute successivamente all'entrata in vigore della presente legge.

### **ARTICOLO 1, COMMI 70-71**

(disposizioni in materia di esenzione da imposte ipotecarie)

È prevista l'esenzione dall'imposta ipotecaria di talune tipologie di atti di annotazione e di cancellazione inerenti a immobili di edilizia economica e popolare nella Provincia autonoma di Bolzano.

### **ARTICOLO 1, COMMI 74-80**

(disposizioni per il contrasto all'evasione in materia di pagamenti elettronici e di interoperabilità delle banche dati)

Vengono introdotte norme volte a favorire una totale interazione tra il processo di certificazione fiscale e quello di pagamento elettronico (anche attraverso l'applicazione di una conseguente disciplina sanzionatoria in caso di non corretto adempimento delle nuove disposizioni).

Per quanto di specifico interesse, la norma in commento interviene in materia di **locazioni per finalità turistiche, di locazioni brevi e di attività turistico-ricettive**, modificando la disciplina del codice identificativo nazionale (CIN) e prevedendo la condivisione dei risultati emersi dai controlli svolti degli organi di polizia locale sulle strutture turistico-ricettive alberghiere o extralberghiere o unità immobiliari concesse in locazione con l'Agenzia delle entrate.

Infine, viene riconosciuta la facoltà di accesso ai dati della fatturazione elettronica anche all'Agenzia delle dogane e dei monopoli.

In particolare:

- il **comma 78** prevede che con i provvedimenti di approvazione della modulistica fiscale adottati dal direttore dell'Agenzia delle entrate sono definite le modalità di indicazione del codice identificativo nazionale (CIN) di cui all'art. 13-ter del decreto-legge 18 ottobre 2023, n. 145, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2023, n. 191, nelle dichiarazioni fiscali e nella certificazione unica. Il medesimo codice identificativo è indicato nelle comunicazioni di cui all'art. 4, comma 4, del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96 (Regime fiscale delle locazioni brevi);
- il **comma 79**, al fine di contrastare l'evasione nel settore delle locazioni per finalità turistiche o delle locazioni brevi, ai sensi dell'art. 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, dispone che all'art. 13-ter, comma 11 <sup>(1)</sup>, del

---

<sup>1</sup> Fermo restando quanto previsto dal comma 12, alle funzioni di controllo e verifica e all'applicazione delle sanzioni amministrative di cui al comma 9 provvede il comune nel cui territorio è ubicata la struttura turistico-ricettiva alberghiera o extralberghiera o l'unità immobiliare concessa in locazione, attraverso gli organi di polizia locale, in conformità alle disposizioni di cui alla legge 24 novembre 1981, n. 689. I relativi proventi sono incamerati dal medesimo comune e sono

decreto-legge 18 ottobre 2023, n. 145, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2023, n. 191, concernente sanzioni per violazioni in materia di locazioni per finalità turistiche, locazioni brevi e attività turistico-ricettive, è aggiunto, in fine, il seguente periodo: «Ai fini del rafforzamento delle attività di analisi di cui al comma 12, i risultati dei controlli di cui al primo periodo (*ossia i controlli effettuati dall'Agenzia delle entrate e dalla Guardia di finanza, che, con modalità definite d'intesa, effettuano specifiche analisi del rischio orientate prioritariamente all'individuazione di soggetti da sottoporre a controllo che concedono in locazione unità immobiliari ad uso abitativo prive di CIN*) sono comunicati anche alla direzione provinciale dell'Agenzia delle entrate territorialmente competente in base al domicilio fiscale del trasgressore».

### **ARTICOLO 1, COMMI 31-37**

**(assegnazione agevolata di beni immobili ai soci e la trasformazione agevolata in società semplice)**

Dispone che le società in nome collettivo, in accomandita semplice, a responsabilità limitata, per azioni e in accomandita per azioni che, entro il 30 settembre 2025, assegnano o cedono ai soci beni immobili, diversi dagli immobili relativi ad imprese commerciali che costituiscono beni strumentali per l'esercizio di arti e professioni, o beni mobili iscritti in pubblici registri, non utilizzati come beni strumentali nell'attività propria dell'impresa, possono applicare le presenti disposizioni, a condizione che tutti i soci risultino iscritti nel libro dei soci, ove prescritto, alla data del 30 settembre 2024, ovvero che siano stati iscritti entro trenta giorni dal primo gennaio 2025 in forza di titolo di trasferimento avente data certa anteriore al primo ottobre 2024.

Sulla 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, si applica un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive nella misura dell'8%, quindi del 10,5% per le società considerate non operative in almeno 2 dei 3 periodi d'imposta precedenti a quello in corso al momento dell'assegnazione, della cessione o della trasformazione. Specifica, inoltre, che le riserve in sospensione d'imposta annullate per effetto dell'assegnazione dei beni ai soci e quelle delle società che si trasformano, sono assoggettate a imposta sostitutiva nella misura del 13%. Le medesime disposizioni si applicano alle società che hanno per oggetto esclusivo o principale la gestione dei già menzionati beni e che entro il 30 settembre 2025 si trasformano in società semplici. Si tratta inoltre di una soluzione interessante per chi ha intenzione di deliberare lo scioglimento della società, o arrivare alla cancellazione delle società che già sono da tempo in liquidazione.

### **ARTICOLO 1, COMMI 112-116**

**(mutui per la prima casa e proroga da uno a due anni della durata del beneficio dell'aliquota agevolata del 2% relativa all'imposta di registro in caso di alienazione e riacquisto di immobili da destinare a prima abitazione)**

Intervengono sulla disciplina del **Fondo di garanzia per l'acquisto della prima casa**, prorogando al 31 dicembre 2027 (dal 31 dicembre 2024) la possibilità di usufruire della garanzia massima dell'80%, a valere sul Fondo medesimo, per le categorie prioritarie (giovani coppie, i nuclei familiari monogenitoriali con figli minori, i conduttori di alloggi IACP e i giovani di età inferiore ai 36 anni, in possesso di ISEE non superiore a € 40.000 annui, richiedenti un mutuo superiore all'80% dell'immobile, ivi compresi gli oneri accessori).

Le disposizioni, inoltre, differiscono alla medesima data l'applicazione di alcune norme a supporto nell'accesso al credito fornito dalle garanzie del Fondo prima casa in favore delle famiglie numerose. Il comma 115, modifica il perimetro dei soggetti che possono accedere al Fondo di garanzia per la prima casa, prevedendo che questo sia destinato esclusivamente (e non più prioritariamente) alle categorie prioritarie.

**Il comma 116, nell'ambito di una serie di misure volte a favorire sia l'accesso alla proprietà della prima casa di abitazione sia per agevolarne il cambio ad una nuova prima casa in sostituzione della precedente, estende, da uno a due anni, la durata del beneficio dell'aliquota agevolata del 2% relativa all'imposta di registro, prevista dall'art. 1, nota II-bis), comma 4-bis, della tariffa, parte prima, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986, in caso di alienazione e riacquisto di immobili da destinare a prima abitazione.**

A tale riguardo, si rammenta che l'art. 1, comma 55, della legge 28 dicembre 2015 n. 208, all'art. 1, nota II-bis), della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, ha introdotto il seguente comma:

*«4-bis. L'aliquota del 2% si applica anche agli atti di acquisto per i quali l'acquirente non soddisfa il requisito di cui alla lettera c) del comma 1 e per i quali i requisiti di cui alle lettere a) e b) del medesimo comma si verificano senza tener conto dell'immobile acquistato con le agevolazioni elencate nella lettera c), a condizione che quest'ultimo immobile sia alienato entro un anno dalla data dell'atto. In mancanza di detta alienazione, all'atto di cui al periodo precedente si applica quanto previsto dal comma 4».*

Come noto la fruizione di dette agevolazioni è subordinata al ricorrere di tutte e tre le seguenti:

*a. che l'immobile sia ubicato nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza ovvero se diverso in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività (le agevolazioni sono estese anche ai cittadini italiani che risiedono all'estero e che acquistano l'immobile come prima casa sul territorio italiano nonché ai cittadini italiani che lavorano all'estero per immobili siti nel luogo ove ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipendono); la dichiarazione di voler stabilire la residenza nel Comune dove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto;*

*b. che l'acquirente nell'atto di acquisto dichiari di non essere titolare esclusivo (né in comunione col proprio coniuge) dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune ove è ubicato l'immobile acquistato;*

*c. che l'acquirente nell'atto di acquisto dichiari di non essere titolare, neppure per quote (e neppure in regime di comunione legale dei beni col proprio coniuge) su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni disposte dalle norme richiamate dall'art. 1 – nota II – bis Tariffa Parte I allegata al D.P.R. 131/1986 ossia con le agevolazioni prima casa.*

Grazie alla nuova disposizione normativa ci si può avvalere delle agevolazioni prima casa anche se al momento dell'acquisto l'acquirente risulta tuttora titolare di un immobile abitativo a suo tempo acquistato con le agevolazioni prima casa (in totale deroga al requisito di cui sub c) ed anche se detto immobile (ma solo l'immobile acquistato con le agevolazioni prima casa) si trova nello stesso Comune in cui si trova anche l'immobile da acquistare (in "parziale" deroga al requisito di cui sub b) **a condizione che entro 2 anni dalla data del nuovo acquisto il "vecchio" immobile sia venduto**; in caso contrario si decade dalle agevolazioni provvisoriamente concesse.

### **ARTICOLO 1, COMMII 117-119**

**(Fondo morosità incolpevole)**

Rifinanziano e disciplinano il Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli, nella misura di 10 milioni di euro per l'anno 2025 e di 20 milioni di euro per l'anno 2026.

### **ARTICOLO 1, COMMA 120**

**(misure di sostegno per la locazione di alloggi degli studenti fuori sede)**

Incrementa di 1 milione di euro, per l'anno 2025, e di 2 milioni di euro, per ciascuno degli anni 2026 e 2027, il Fondo finalizzato a corrispondere un contributo per le spese di locazione abitativa sostenute dagli studenti fuori sede iscritti alle università statali appartenenti a un nucleo familiare con un indice della situazione economica equivalente (ISEE) non superiore a € 20.000.

### **ARTICOLO 1, COMMII 401-403**

**(Piano casa Italia)**

Estende anche all'edilizia sociale l'ambito applicativo delle linee guida, e delle relative linee di attività, per la sperimentazione di modelli innovativi di edilizia residenziale pubblica. Prevede inoltre l'adozione di un Piano nazionale per l'edilizia residenziale e sociale pubblica, denominato "Piano casa Italia", al fine di contrastare il disagio abitativo sul territorio nazionale, anche mediante la valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente e il contenimento del consumo di suolo. Viene autorizzata, per il finanziamento delle iniziative del Piano Casa Italia, la spesa complessiva di 560 milioni per il periodo 2028-2030.

### **ARTICOLO 1, COMMI 513-519**

(disposizioni in materia di efficientamento dell'edilizia residenziale pubblica e delle abitazioni di famiglie a basso reddito e vulnerabili)

Prevedono l'adozione di un decreto interministeriale al fine di conseguire gli obiettivi previsti nel capitolo REPowerEU del PNRR in relazione allo Strumento finanziario per l'efficientamento dell'edilizia residenziale pubblica.

### **ARTICOLO 1, COMMI 799-800**

(riduzione contributi ai comuni per investimenti in progetti di rigenerazione urbana, volti alla riduzione di fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale e del fondo denominato "programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare")

Prevedono alcune riduzioni di spesa relativamente ai contributi destinati ai comuni per gli investimenti in progetti di rigenerazione urbana e del Fondo denominato "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare".

### **ARTICOLO 1, COMMI 805-808**

(messa in sicurezza degli edifici e del territorio e progetti di rigenerazione urbana)

Dispongono sulla revoca di finanziamenti previsti per i comuni per investimenti relativi a opere pubbliche di messa in sicurezza degli edifici e del territorio, e per progetti di rigenerazione urbana volti alla riduzione di fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale nonché al miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale e ambientale.