

MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

LE NOVITA' FISCALI PER IL SETTORE IMMOBILIARE INTRODOTTE DAL D.L. 73/2022 “DECRETO SEMPLIFICAZIONI FISCALI”

(a cura del dott. Cristoforo Florio, Consulente fiscale nazionale FIMAA Italia)

Il **21 giugno 2022** è stato pubblicato sulla G.U. il **D.L. 73/2022**, recante misure urgenti in materia di semplificazioni fiscali e di rilascio del nulla osta al lavoro, Tesoreria dello Stato e ulteriori disposizioni finanziarie e sociali (c.d. “**D.L. Semplificazioni fiscali**”).

Di seguito una prima sintesi delle **principali modifiche fiscali** di specifico interesse per il **settore immobiliare**; il decreto dovrà essere convertito in legge entro il prossimo 20 agosto 2022 e, in tale fase, potrebbero essere apportate una o più modifiche al testo normativo oggi vigente.

LE NOVITÀ RELATIVE AI CONTRATTI DI LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO

In base a quanto previsto dall'art. 7 del D.L. Semplificazioni fiscali viene prevista una **novità relativa all'attestazione di rispondenza** (c.d. “bollinatura”), prevista nell'ambito dei **contratti di locazione a canone concordato** al fine di usufruire delle agevolazioni fiscali specificamente previste per tali tipologie di accordi contrattuali.

La novità riguarda, in particolare, l'attestazione richiesta nei **contratti di locazione a canone concordato “non assistiti” ovvero redatti in autonomia tra le parti** (o con l'assistenza di altri professionisti quali avvocati, commercialisti, geometri, agenti immobiliari, ecc.), relativamente agli **immobili situati in Comuni in cui gli accordi territoriali sono stati rinnovati** al fine di recepire le disposizioni di cui al D.M. Infrastrutture e Trasporti 16/01/2017.

L'ATTESTAZIONE DI RISPONDEZA NEI CONTRATTI DI LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO

L'attestazione di rispondenza è quel **documento con il quale viene attestata la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto di locazione** (anche con riguardo alle agevolazioni fiscali) **all'accordo territoriale** (l'accordo definito in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative, con il quale vengono stabilite delle fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, secondo le caratteristiche dell'edificio e dell'unità o porzione di unità immobiliare, è concordato - tra le parti - il canone per i singoli contratti di locazione).

Tutto quanto sopra premesso, secondo la **nuova disposizione di legge**, tale **attestazione di rispondenza** – una volta rilasciata – **può essere fatta valere per tutti i contratti di locazione stipulati successivamente**, salvo che non intervengano **eventuali variazioni**: 1) delle **caratteristiche dell'immobile** oppure 2) dell'**accordo territoriale** del Comune a cui essa si riferisce.

La novità si applica **anche** alle attestazioni di rispondenza richieste con riferimento ai **contratti di locazione c.d. transitori** di cui all'art. 2, c. 8, del D.M. Infrastrutture e Trasporti 16/01/2017 e ai **contratti di locazione per gli studenti universitari** di cui all'art. 3, c. 5, del D.M. Infrastrutture e Trasporti 16/01/2017

In sostanza e in analogia a quanto già accade con l'attestato di prestazione energetica (APE), la nuova norma sulle locazioni a canone concordato mira a **rendere valida nel tempo la "bollinatura" del contratto di locazione a canone concordato, senza che sia necessario redigerla nuovamente (sostenendone i relativi costi) tutte le volte che venga a cessare il contratto di locazione per il quale era stata predisposta.**

La medesima attestazione di rispondenza, quindi, potrà essere utilizzata anche per i successivi contratti di locazione a canone concordato che saranno stipulati relativamente al medesimo immobile, **salvo che non siano cambiate le caratteristiche di quest'ultimo o dell'accordo territoriale del Comune di riferimento.**

Verificandosi una di queste due ultime ipotesi, sarà necessario procedere ad una nuova "bollinatura" del nuovo contratto di locazione a canone concordato.

Si segnala che al momento non ci sono ancora chiarimenti ufficiali da parte dell'AdE o di altri enti, ma il concetto di "variazioni delle caratteristiche dell'immobile" dovrebbe essere inteso in termini di **cambiamenti delle caratteristiche che siano suscettibili di modificare, in aumento o in diminuzione, il canone di locazione.**

LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER LE LOCAZIONI A CANONE CONCORDATO: CENNI

I contratti di locazione a canone concordato beneficiano, in presenza delle condizioni richieste dalle diverse norme, di alcune **importanti agevolazioni fiscali** tra cui, ad esempio:

- 1) **l'aliquota del 10% della c.d. "cedolare secca"** sui canoni di locazione percepiti dal proprietario;
- 2) **la riduzione della base imponibile IRPEF del 30%** (in caso di mancata opzione per la c.d. "cedolare secca");
- 3) **la base imponibile dell'imposta di registro in misura pari al 70% del canone** (in luogo del 100%);
- 4) **la riduzione del 25% dell'aliquota IMU** deliberata dal Comune.

La nuova previsione normativa è **in vigore dal 22 giugno 2022.**

IN SINTESI

A seguito delle novità introdotte dall'art. 7 del D.L. 73/2022, mentre nel precedente regime l'attestazione di rispondenza aveva validità per il singolo contratto di locazione a canone concordato per il quale era richiesta, a partire dal 22 giugno 2022 **la medesima attestazione potrà valere anche per più contratti stipulati per il medesimo immobile, purché non siano variate le caratteristiche dell'immobile e/o il relativo accordo territoriale.**

NUOVI TERMINI DI REGISTRAZIONE DI PROPOSTE D'ACQUISTO IMMOBILIARI, CONTRATTI PRELIMINARI E COMODATI AVENTI AD OGGETTO IMMOBILI

L'art. 14 del D.L. 73/2022 ha apportato una modifica agli art. 13 e 19 del D.P.R. 131/86 (c.d. "Testo Unico dell'Imposta di Registro"), **portando da 20 giorni a 30 giorni** il termine ordinario per:

- 1) **la registrazione "in termine fisso" di tutti gli atti formati in Italia;**
- 2) **la denuncia di eventi successivi alla registrazione.**

Fino al 21 giugno 2022, il termine fisso di registrazione era stabilito dall'art. 13 del D.P.R. 131/86 in **20 giorni dalla data dell'atto** (per gli atti formati in Italia), con eccezione:

- a) delle **locazioni immobiliari;**
 - b) degli **atti notarili da registrare tramite modello unico informatico** (c.d. "MUI");
- categorie di contratti/atti per le quali già valeva il termine di 30 giorni per la loro registrazione.

Con decorrenza dal 22 giugno 2022, invece, **viene portato a 30 giorni il termine di registrazione "ordinario" di cui al predetto art. 13**, con l'effetto di eliminare del tutto il termine di 20 giorni, applicandosi a tutti gli atti soggetti a registrazione in termine fisso formati in Italia (**sia agli atti notarili che non notarili**) il nuovo termine di 30 giorni (decorrente, in linea di principio, dalla data dell'atto).

NUOVI TERMINI PER LA REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI PRELIMINARI IMMOBILIARI E DEI COMODATI IMMOBILIARI

A seguito delle novità introdotte, quindi, i contratti di **comodato immobiliare** ed i **contratti preliminari aventi ad oggetto beni immobili** stipulati a partire dal 22 giugno 2022 in forma di **scrittura privata non autenticata** (incluse, le proposte di acquisto immobiliare che sono state oggetto di accettazione) dovranno essere **registrati entro il termine di 30 giorni** dalla loro stipula e non più entro 20 giorni.

È stato inoltre modificato anche l'art. 19 del D.P.R. 131/86, stabilendo che il medesimo **termine di 30 giorni** (in luogo dei precedenti 20 giorni) si applichi **anche alla denuncia di eventi successivi alla registrazione** prevista, ad esempio:

- a) in caso di **avveramento della condizione sospensiva apposta al contratto** (si pensi, per ipotesi, al caso dei contratti preliminari aventi ad oggetto immobili, che siano stati sospensivamente condizionati all'erogazione di un mutuo ipotecario a beneficio della parte promissaria acquirente);
- b) in ipotesi di **fissazione definitiva del prezzo** (in caso di contratti a prezzo indeterminato di cui all'art. 35 del D.P.R. 131/86);
- c) in caso di **proroga tacita di contratti o di ulteriore prolungamento dei contratti a tempo indeterminato** (ex art. 36 del D.P.R. 131/86).

Dallo scorso **22 giugno 2022**, dunque, opera il **nuovo termine di 30 giorni** per la denuncia, con la conseguenza che i contribuenti avranno 10 giorni in più per procedere alla registrazione rispetto a quanto previsto precedentemente.

PROROGA AL 30 SETTEMBRE 2022 DELLA DICHIARAZIONE TELEMATICA PER L'IMPOSTA DI SOGGIORNO

In base a quanto previsto dall'art. 3, comma 6, del D.L. 73/2022, **la dichiarazione telematica dell'imposta di soggiorno relativa agli anni 2020 e 2021 è stata posticipata al 30 settembre 2022, rispetto al termine precedentemente stabilito del 30 giugno 2022.**

NOTA BENE

Sono interessati alla proroga anche i **mediatori immobiliari che incassano il canone o il corrispettivo per le c.d. "locazioni brevi" ovvero che intervengono nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi**, i quali sono **responsabili**:

- a) **per il pagamento dell'imposta di soggiorno con diritto di rivalsa sugli inquilini** che alloggiano negli immobili in base ad un contratto di locazione c.d. "breve"¹;
- b) per la **presentazione della dichiarazione annuale dell'imposta di soggiorno.**

Al riguardo va ricordato che, con gli art. 4, comma 1-*ter*, del D.Lgs. 23/2011 e 4, comma 5-*ter*, del D.L. 50/2017, era stato stabilito che la dichiarazione dell'imposta di soggiorno doveva essere presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si è verificato il presupposto impositivo. Inoltre, a seguito dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, l'art. 25, comma 3-*bis*, del D.L. 41/2021 aveva stabilito che, **entro il 30 giugno 2022, dovevano essere presentate telematicamente all'Agenzia delle Entrate le dichiarazioni dell'imposta di soggiorno relative agli anni d'imposta 2020 e 2021.**

Tale termine è stato ora **differito al 30 settembre 2022.**

¹ La definizione di "locazione breve" è contenuta nell'articolo 4 del D.L. n. 50/2017. Secondo tale norma, si intendono per locazioni brevi i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare.

Con riferimento alle **sanzioni applicabili** va infine ricordato che:

- a) per l'**omessa o infedele presentazione della dichiarazione** da parte del responsabile si applica la sanzione amministrativa pecuniaria del pagamento di una somma **dal 100% al 200% dell'importo dovuto per l'imposta di soggiorno**;
- b) per l'**omesso, ritardato o parziale versamento dell'imposta di soggiorno** si applica la **sanzione amministrativa del 30%²** dell'importo non versato (in tutto o in parte) o versato tardivamente.

COMUNICAZIONE DEI DATI DELLE LOCAZIONI BREVI

Si segnala che non è invece stato oggetto di alcuna proroga l'adempimento della **comunicazione dei dati relativi alle c.d. "locazioni brevi"** (che resta quindi dovuto entro il **prossimo 30 giugno 2022**), posto a carico di coloro che esercitano attività di intermediazione immobiliare, nonché di coloro che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare.

Si ricorda, invece, che restano esclusi da tale obbligo gli intermediari immobiliari che sono intervenuti nel pagamento del canone di locazione breve e abbiano provveduto ad operare la ritenuta fiscale del 21% e a trasmettere telematicamente all'AdE la relativa certificazione unica (CU)³.

PROROGA AL 31 DICEMBRE 2022 PER LA DICHIARAZIONE IMU

Secondo quanto previsto dall'art. 35, comma 4, del D.L. 73/2022 **il termine per la presentazione della dichiarazione annuale IMU per l'anno 2021 viene prorogato dal 30 giugno 2022 al 31 dicembre 2022.**

Si tratta della dichiarazione riferita:

- agli immobili il cui possesso ha avuto inizio nel corso del 2021;
- alle variazioni rilevanti per la determinazione dell'imposta intervenute nel 2021.

NOTA BENE

Al riguardo va evidenziato che **la dichiarazione IMU non è sempre dovuta**. Ai sensi del D.M. 30 ottobre 2012, ad esempio, **non deve essere presentata quando**: a) gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta dipendono da **atti per i quali risultano applicabili le procedure telematiche relative al modello unico informatico (MUI)** (con alcune eccezioni), che viene predisposto dai notai in relazione a molteplici atti da essi rogati; b) il contribuente ha seguito le **specifiche modalità per il riconoscimento di agevolazioni stabilite dal Comune nel proprio regolamento**, quali, ad esempio, una specifica comunicazione.

La proroga al 31 dicembre 2022 non riguarda, invece, gli enti non commerciali, per i quali il termine di presentazione della dichiarazione IMU per l'anno 2021 **resta invariato al 30 giugno 2022.**

Giugno 2022

DISCLAIMER

Le informazioni contenute nel presente documento non sono da considerarsi un esame esaustivo né intendono esprimere un parere o fornire una consulenza di natura legale-tributaria e non prescindono dalla necessità di ottenere pareri specifici con riguardo alle singole fattispecie.

² Si tratta della sanzione di cui all'articolo 13 del D. Lgs. n. 471/97.

³ Si vedano al riguardo i chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate con la circolare n. 24/E del 12 ottobre 2017.