# Gruppo di lavoro fiscalità immobiliare

## IL PUNTO SUGLI IMMOBILI

### LE NOVITA' DELLA LEGGE DI BILANCIO 2022

**Stefania TELESCA**

Webinar del 2 FEBBRAIO 2022

# Art. 1 c. 237 L. 234/2021

In caso di **cessione d'azienda o di ramo d'azienda** con continuazione dell'attività e mantenimento degli assetti occupazionali al trasferimento di immobili strumentali che per le loro caratteristiche **non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni**, si applicano l'imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale **nella misura fissa di euro 200 ciascuna** (in luogo dell'imposta proporzionale del 9% prevista ordinariamente).

In caso di **cessazione dell'attività o di trasferimento** per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i citati benefici, **prima del decorso del termine di cinque anni dall'acquisto**, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale **nella misura ordinaria**.

# Art. 1 c. 155 L. 234/2021

Modifiche alla detrazione Irpef per i **giovani inquilini in relazione ai canoni corrisposti per la locazione dell'abitazione principale**

- **Ambito soggettivo**:
  - a decorrere dal **1° gennaio 2022** possono fruire dell'agevolazione **i giovani di età compresa tra 20 e 31 anni** non compiuti **con un reddito complessivo non superiore a 15.493,71 euro** (comprensivo di quello assoggettato a cedolare secca).

- **Ambito oggettivo**
  - la detrazione può essere fruita **per i primi 4 anni di contratto** ;
  - l'abitazione condotta in locazione deve essere:
    1. **diversa** dall' abitazione principale dei genitori o di coloro cui sono affidati dagli organi competenti ai sensi di legge;
    2. adibita a "**propria residenza**".
  - l'abitazione deve essere **condotta in locazione** in base ad un contratto di locazione stipulato ai sensi **della L. 431/1998**;
  - oggetto di locazione può essere l'intera abitazione ma anche **solo una porzione di essa** (ad esempio una stanza).

- L'importo ammesso in detrazione è il maggiore tra:
  - ✓ **991,60 euro** (importo fisso forfettario);
  - ✓ **il 20% dei canoni di locazione** entro il limite massimo di **2.000 euro**.

- **il rispetto dei requisiti richiesti deve essere verificato in ogni singolo periodo d'imposta per il quale si chiede di fruire dell'agevolazione**. Se il contribuente presenta i requisiti richiesti nel primo periodo d'imposta, occorre verificare che gli stessi siano presenti anche negli anni successivi (**circolare 7/E/2021**);

- **la detrazione deve essere rapportata al numero dei giorni nei quali la medesima è stata adibita ad abitazione principale** (ovvero a propria residenza, dal 1° gennaio 2022) (**circolare 7/E/2021**);

- **la detrazione è suddivisa in base ai cointestatari del contratto di locazione**. Nel caso in cui il contratto di locazione sia stipulato da più conduttori e solo uno abbia i requisiti di età previsti dalla norma, solo quest'ultimo può fruire della detrazione in esame per la sua quota (**circolare 34/E/2008**).

# Art. 1 c. 25 L. 234/2021

- E’ prorogata a tutto l’anno 2022 la detassazione ai fini Irpef dei redditi dominicali e agrari dichiarati dai **coltivatori diretti** e dagli **imprenditori agricoli professionali.** Il beneficio era già riconosciuto per il periodo 2017-2021.
- Come chiarito dall’agenzia delle Entrate in occasione di Telefisco 2017 (anno di prima applicazione) l’esonero è **applicabile** esclusivamente a favore delle **persone fisiche** in possesso delle qualifiche agricole richieste e che producono redditi fondiari.
- **non possono beneficiare** dell’esonero i soci delle società agricole **in nome collettivo e in accomandita semplice** anche nel caso in cui **abbiano optato** per la tassazione su base catastale ai sensi dell’articolo 1, comma 1093, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, in quanto il reddito che viene loro attribuito mantiene la natura di **reddito di impresa.**
- L’esonero **resta applicabile** ai soci coltivatori diretti e Iap delle **società semplici**.

# AGEVOLAZIONI IMU

- **Contributo per commercianti ed artigiani nei Comuni con meno di 500 abitanti (art. 1, comma 353, L. 234/2021)**
  - il contributo spetta ad artigiani e commercianti al dettaglio, che **iniziano, proseguono o trasferiscono** la propria attività in un Comune con popolazione **fino a 500 abitanti** delle aree interne, come individuate dagli strumenti di programmazione degli interventi nei relativi territori;
  - gli immobili cui è riferita l'IMU devono essere posseduti e utilizzati per l'attività economica
  - per l'attuazione servirà un **decreto del ministro della Cultura** (di concerto con i dicasteri dello Sviluppo economico, dell'Economia e dell'Interno).
  - Possibile **convenzione** con l'Agenzia delle Entrate per l'erogazione.

- **IMU per i pensionati residenti all’estero (art. 1, comma 743 L. 234/2021)**
  - La riduzione dell'IMU - limitatamente al 2022 - passa dalla misura del 50% (legge di Bilancio 2021) a quella del 37,5%.
  - la legge di Bilancio 2021, ai fini del riconoscimento delle agevolazioni, fa esclusivo riferimento ai “**soggetti non residenti nel territorio dello Stato**”, senza prevedere al contempo l’iscrizione degli stessi all’AIRE.
  - La stessa disposizione richiede, quali ulteriori requisiti, che tali soggetti siano:
    - **titolari di pensione** maturata in regime di **convenzione internazionale** con l’Italia;
    - **residenti** in uno Stato di assicurazione **diverso** dall’Italia.

deve trattarsi di **una sola** unità immobiliare a **uso abitativo**, non locata o data in comodato d’uso, **posseduta** in Italia a titolo di proprietà o usufrutto.

- **Doppia residenza del nucleo familiare (Art. 5-decies del DL 146/2021)**
  - modifica la definizione di abitazione principale ai fini dell'IMU contenuta nel co. 741 lett. b) dell'art. 1 della L. 160/2019.
  - Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili situati in Comuni diversi, è possibile beneficiare delle agevolazioni previste per l'abitazione principale (esenzione o aliquota ridotta e detrazione) per un immobile scelto dai componenti del nucleo stesso.
  - Viene uniformato il trattamento ai fini IMU che consente di beneficiare dell'agevolazione prevista per l'abitazione principale per una unità immobiliare, a prescindere dal fatto che gli immobili si trovino nello stesso Comune o in Comuni diversi.

***Entrata in vigore -*** non trattandosi di una norma di interpretazione autentica, sono entrate il vigore il 21.12.2021 e, pertanto, **saranno applicabili dal 2022.**