

## FISCO E IMMOBILI

### IMPOSTE SUI REDDITI

#### Modifiche catastali e loro impatto sulla tassazione delle plusvalenze immobiliari

Nell'ambito delle transazioni immobiliari, la questione dell'incidenza delle modifiche catastali sulla tassazione delle plusvalenze rappresenta un tema di rilevante interesse. Recentemente, l'Agenzia delle entrate ha fornito un chiarimento sostanziale mediante la risposta a un interpello specifico, interpretando la normativa vigente.

Consideriamo il caso di un immobile originariamente classificato come magazzino (C/2), la cui destinazione d'uso è stata modificata in residenziale (categoria A) senza l'esecuzione di interventi strutturali. Secondo l'Agenzia, tale variazione non costituisce né un'acquisizione né una costruzione, e pertanto non incide sul computo del quinquennio necessario per determinare la tassabilità della plusvalenza ex art. 67, comma 1, lett. b) del Testo unico delle imposte sui redditi (Tuir).

Un contribuente, trovandosi in tale situazione, ha richiesto chiarimenti circa quale fosse la data rilevante per il calcolo del quinquennio: l'acquisto dell'immobile, il cambio di destinazione d'uso o il versamento di una caparra nell'ambito di un contratto preliminare (avendo intenzione di vendere l'immobile più di cinque anni dopo l'acquisto iniziale, ma meno di cinque anni dopo la modifica catastale).

Le Entrate hanno chiarito che le plusvalenze sono considerate redditi diversi se la vendita avviene entro cinque anni dall'acquisto o dalla costruzione dell'immobile. Tuttavia, tali plusvalenze non sono tassabili qualora l'immobile sia stato ricevuto per successione o utilizzato prevalentemente come abitazione principale del cedente o dei suoi familiari nel periodo tra acquisto e vendita. Di conseguenza, una modifica catastale effettuata senza lavori strutturali non è rilevante ai fini della normativa, salvo che si dimostri l'uso prevalente dell'immobile come abitazione principale. In questo contesto, il termine "immobili" deve essere interpretato in modo estensivo e un cambio di destinazione d'uso non influisce sul calcolo del quinquennio. Analogamente, la stipula di un contratto preliminare di vendita o il pagamento della caparra non alterano il computo temporale, poiché tali atti non comportano il trasferimento della proprietà.

In conclusione, secondo i principi enunciati dall'Agenzia delle entrate, nel caso specifico la vendita dell'immobile non genera plusvalenze imponibili poiché il cambio di categoria catastale senza interventi strutturali non modifica il calcolo del quinquennio stabilito dalla normativa. Questo chiarimento fornisce ai proprietari immobiliari una maggiore comprensione dell'impatto che le variazioni catastali possono avere sulle loro responsabilità fiscali.



# I focus di CONFEDILIZIA

## FISCO E IMMOBILI

### IMPOSTE SUI REDDITI

#### Rivalutazione quote societarie e terreni

La l. n. 207/2024 (legge di bilancio 2025) ha introdotto, a regime, la possibilità di rivalutare le plusvalenze latenti relative al valore di mercato delle partecipazioni, sia che esse siano quotate o non quotate, e dei terreni, indipendentemente dal fatto che siano edificabili. Tuttavia, l'incremento dell'aliquota sostitutiva dal 16% al 18% incide notevolmente sull'attrattiva fiscale per chi decide di usufruire di questa misura.

La normativa, attiva dall'1.1.2025, è destinata a proprietari e titolari di diritti reali su azioni e terreni non detenuti in ambito aziendale, offrendo un'alternativa favorevole rispetto alla tassazione ordinaria prevista al momento della cessione o di altre operazioni realizzative.

Oltre all'aumento dell'onere dovuto all'aliquota, vanno considerati anche i costi della perizia giurata, indispensabile per i terreni e per le partecipazioni non negoziate su mercati regolamentati. Se il contribuente sostiene il costo della perizia, questo può essere dedotto dalla plusvalenza, a condizione che superi il valore certificato.

Un'importante innovazione della legge di bilancio 2025 è la stabilizzazione della rivalutazione: non sarà più necessario attendere proroghe annuali. I beni posseduti al 1° gennaio di ogni anno possono essere rivalutati tramite una perizia giurata e il pagamento dell'imposta sostitutiva, o della prima rata, entro il 30 novembre dello stesso anno. Le due rate successive si pagano entro il 30 novembre dei due anni seguenti, con un tasso d'interesse del 3% annuo. Per le partecipazioni quotate, il valore di riferimento sarà la media aritmetica dei prezzi rilevati nel mese di dicembre dell'anno precedente. Sebbene la riforma fiscale prevedesse aliquote diverse in base al periodo di possesso del bene, la legge di bilancio 2025 conferma un'aliquota unica al 18%.

I soggetti esteri che detengono partecipazioni qualificate in società italiane sono esclusi dalla possibilità di rideterminazione fiscale, poiché già beneficiano di regimi speciali come previsto dall'art. 1, comma 59 della legge di bilancio 2024. Tuttavia, la normativa permette di rideterminare il costo fiscale per beni già rivalutati in passato, sottraendo dall'imposta dovuta quella eventualmente già versata per precedenti rivalutazioni, come specificato nella circolare dell'Agenzia delle entrate n. 16/E/2023.

# I focus di CONFEDILIZIA

## FISCO E IMMOBILI

### IMPOSTE SUI REDDITI

#### Assegnazione agevolata: le nuove opportunità nel 2025

Il panorama normativo italiano si arricchisce di nuove opportunità per le società nel 2025, grazie all'art. 1, commi 31-36, della legge di bilancio 2025, che ha reintrodotto la disciplina relativa all'assegnazione, cessione e trasformazione in società semplice agevolate. Sebbene la sostanza della norma rimanga invariata rispetto al 2023, le condizioni di applicazione potrebbero risultare significativamente diverse, aprendo la strada a nuove riflessioni da parte dei contribuenti.

Una prima considerazione riguarda il contesto economico e normativo mutato. Dopo un breve intervallo, la norma riproposta suscita interrogativi sulle scelte di chi non ha approfittato dell'agevolazione nella sua precedente edizione. Tra i motivi che potrebbero influenzare queste valutazioni si evidenziano sia le novità generali sia le situazioni specifiche delle singole società. Una delle novità più rilevanti è la cessazione, nel 2025, del periodo di sorveglianza per i beni rivalutati ai sensi dell'art. 110 del d.l. n. 104/2020, come convertito. Secondo la circolare dell'Agenzia delle entrate del 16.9.2016, la fuoriuscita di un bene dal patrimonio societario durante questo periodo non compromette gli effetti della rivalutazione. Questo implica che l'assegnazione agevolata potrebbe essere effettuata considerando già consolidati gli effetti della rivalutazione. In aggiunta, il nuovo quadro normativo offre la possibilità di affrancare le riserve in sospensione d'imposta secondo l'art. 14 del d.lgs. n. 192/2024, pagando un'imposta sostitutiva del 10%, invece del 13% previsto per l'assegnazione agevolata. Questa prospettiva potrebbe tradursi in un significativo risparmio fiscale per le società di persone, mentre per le società di capitali l'affrancamento riguarderebbe esclusivamente la posizione societaria.

Un altro aspetto cruciale è rappresentato dalla composizione sociale delle aziende. Le società che avevano modificato i soci dopo il 30.9.2022 erano escluse dall'assegnazione e dalla trasformazione agevolata nel 2023. Tuttavia, con l'attuale normativa, queste restrizioni sembrano attenuarsi: l'unico requisito ora richiesto è che i soci non siano entrati nella società dopo il 30.9.2024.

Inoltre, un vantaggio notevole rispetto a due anni fa è legato alla rettifica della detrazione Iva ex art. 19-bis2 del d.p.r. n. 633/72. La riduzione della detrazione, che scende di un decimo all'anno dalla data di acquisto dell'immobile, potrebbe rendere più favorevole l'uscita del bene dal regime d'impresa.

La volontà di cessare l'attività potrebbe essere un'altra variabile decisiva. Se oggi una società manifesta tale intenzione, l'immobile potrebbe non più soddisfare il requisito di strumentalità e rientrare nell'agevolazione. Questa opportunità potrebbe essere ulteriormente incentivata da un'offerta di acquisto, poiché l'assegnazione dell'immobile ai soci consentirebbe di realizzare e tassare l'intera plusvalenza a imposta sostitutiva, seguita successivamente da una vendita a terzi allo stesso valore.

Infine, è importante considerare l'assenza di conflitti con recenti novità legislative, come quella che riguarda la realizzazione di una plusvalenza per immobili oggetto di interventi previsti dal superbonus. Inoltre, la compatibilità tra la disciplina agevolativa e quella della IRES premiale offre un ulteriore spunto: se l'assegnazione è effettuata utilizzando utili accumulati fino al 2023 o altre riserve, non ci sono problemi; diversamente, se si utilizza l'utile del 2024 in misura superiore al 20%, il regime premiale decade.

## FISCO E IMMOBILI

### IMPOSTE SUI REDDITI

#### Procedura semplificata per le ritenute

Dal 6.2.2025, l'Agenzia delle entrate ha varato una nuova procedura semplificata per i datori di lavoro con un massimo di cinque dipendenti (come capita nella stragrande maggioranza dei condomini che hanno uno, al massimo due, dipendenti), facilitando la comunicazione dei dati relativi alle ritenute fiscali sui redditi da lavoro. Questa misura, sancita dall'art. 16 del d.lgs. n. 1 del 2024 e convalidata dal provvedimento n. 25978 del 2025, permette ai sostituti d'imposta di inviare dati aggiuntivi insieme al modello F24, offrendo un'alternativa alla consueta presentazione del modello 770.

La procedura è destinata ai soggetti che effettuano pagamenti che generano redditi da lavoro dipendente o autonomo e che sono obbligati a effettuare trattenute alla fonte. È necessario seguire le modalità di versamento stabilite dall'art. 17 del d.lgs. n. 241/1997, avvalendosi esclusivamente dei servizi telematici dell'Agenzia delle entrate.

Tra le nuove disposizioni, i sostituti d'imposta devono comunicare l'importo delle ritenute e il codice tributo durante i versamenti mensili tramite il modello F24. Devono inoltre indicare eventuali crediti maturati e utilizzati in compensazione, riportando anche ulteriori importi a debito o credito e fornendo il codice Iban per l'addebito del saldo positivo.

I dati aggiuntivi saranno da inserire nel nuovo documento intitolato "PROSPETTO DELLE RITENUTE/TRATTENUTE OPERATE". Queste comunicazioni sono considerate equivalenti alla presentazione dei dati nel modello 770, mantenendo invariati gli obblighi fiscali e le scadenze per i versamenti.

Se le ritenute non vengono versate, la comunicazione dei dati dovrà comunque avvenire entro la scadenza del modello 770. I sostituti d'imposta che non adottano la nuova modalità dovranno continuare a presentare il modello 770 per l'intero anno. Per le ritenute dei mesi di gennaio e febbraio 2025, i dati aggiuntivi potranno essere inviati entro il 30.4.2025, rispettando le normali scadenze per i versamenti tramite F24.

# I focus di CONFEDILIZIA

## FISCO E IMMOBILI

### IMPOSTE SUI REDDITI

#### Esclusione dei beni immobili strumentali nella legge di bilancio 2025

La legge di bilancio 2025 ha reintrodotto una significativa opportunità per le imprese individuali: l'estromissione dei beni immobili strumentali non produttivi di reddito fondiario. Ma cosa significa esattamente e quali sono gli effetti di questa misura?

In sostanza, dal 1° gennaio al 31 maggio 2025, le imprese individuali possono decidere di escludere dal proprio patrimonio quei beni immobili che, pur essendo strumentali all'attività, non generano un reddito fondiario. Questa possibilità si applica ai beni posseduti fino al 31.10.2024, e si fonda sull'art. 43 del Tuir, che offre una definizione chiara di quali immobili rientrino in questa categoria.

L'esclusione richiede il pagamento di un'imposta sostitutiva dell'Irpef e dell'Irap, pari all'8% della differenza tra il valore normale del bene e il valore fiscalmente riconosciuto. Questo pagamento può essere dilazionato in due rate, con scadenze al 30.11.2025 e al 30.6.2026. Gli effetti fiscali della misura decorrono già dall'1.1.2025.

È importante sottolineare che gli immobili strumentali per attività commerciali o utilizzati esclusivamente per arti o professioni non sono considerati produttivi di reddito fondiario. Inoltre, immobili non utilizzati o concessi in locazione possono essere considerati strumentali se per caratteristiche intrinseche non sono destinabili ad altri usi senza interventi significativi. Questo provvedimento si ricollega a misure simili introdotte dalla legge n. 208 del 2015 e successivamente riprese dalla legge n. 197 del 2022.



#### CHI SIAMO

*Confedilizia - Confederazione italiana proprietà edilizia - è un'Associazione di secondo grado costituita da tutte le Associazioni territoriali dei proprietari di casa, i cui primi nuclei associativi sono sorti nel 1883.*

*Da 140 anni Confedilizia è il punto di riferimento per tutti i proprietari di immobili. Rappresentiamo milioni di cittadini italiani: coloro che possiedono la casa in cui abitano, anche in condominio, così come i piccoli proprietari e locatori, sino ai grandi investitori immobiliari.*

Maggiori informazioni presso le Associazioni territoriali di Confedilizia, i cui recapiti sono reperibili consultando il sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it) oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.