

Riforme fiscali nel settore immobiliare: le implicazioni del d.d.l. di Bilancio 2024 sulle Transazioni e le Imprese Edili

Nota Redazionale

Il Disegno di Legge di Bilancio per l'anno 2024, attualmente in discussione al Senato, porta significative modifiche alle dinamiche delle compravendite nel settore immobiliare. Nello specifico, si assisterebbe, *in primis*, ad un aumento **da 5 a 10 anni** del periodo di imposizione delle plusvalenze da cessione per gli immobili diversi dall'abitazione principale. Questa misura, se approvata, avrà un impatto rilevante sulle transazioni immobiliari, con un allungamento dei tempi di detenzione degli stessi ove si volesse l'imposta sulla plusvalenza.

Altra rilevante modifica riguarda la ritenuta operata dagli istituti di credito e da Poste Italiane sui bonifici relativi agli interventi edilizi. In particolare, si propone di anticipare di un mese l'entrata in vigore dell'aumento della ritenuta, portandola dal 1° aprile al 1° marzo. Si avrebbe così l'aumento **del 3% della ritenuta stessa che passerebbe dall'8% all'11%**, con conseguenze dirette sulla liquidità delle imprese edili che eseguono lavori rientranti nelle detrazioni fiscali, come il superbonus, l'ecobonus, il sismabonus e il bonus casa 50%.

Inoltre, la normativa proposta amplia le situazioni in cui si genera una plusvalenza tassata in caso di cessione di immobili beneficiati dal superbonus. **La nuova disposizione prevede che rientrino tra i redditi diversi le plusvalenze derivanti dalla cessione di beni immobili su cui sono stati effettuati interventi agevolati con il superbonus, conclusi entro i dieci anni precedenti alla cessione.** Questa misura è destinata a colpire le compravendite immobiliari effettuate dal 1° gennaio 2024, ad eccezione di immobili acquisiti per successione o adibiti ad abitazione principale del cedente per la maggior parte dei dieci anni precedenti alla cessione.

Per quanto riguarda la determinazione dei costi relativi agli interventi, si propone una revisione dell'art. 68 comma 1 del TUIR. **Se gli interventi sono conclusi entro 5 anni dalla cessione, le spese per gli interventi che hanno beneficiato del superbonus non saranno considerate ai fini della determinazione della plusvalenza; se conclusi tra 5 e 10 anni, sarà preso in considerazione il 50% delle spese.** Questa modifica mira a fornire regole chiare e uniformi per la deducibilità delle spese in base al tempo trascorso dalla realizzazione degli interventi.

In conclusione, il Ddl di Bilancio 2024 propone cambiamenti significativi che, se adottati, avranno un impatto notevole sulle dinamiche del mercato immobiliare e sulle operazioni delle

imprese edili, richiedendo un adattamento alle nuove normative e una gestione oculata delle risorse finanziarie.