Camera dei deputati
Servizio Studi
XIX Legislatura

Bonus edilizi e tassazione immobiliare

1 gennaio 2026

Nel corso degli ultimi anni sono state adottate numerose misure in materia di tassazione immobiliare e di bonus edilizi. Si tratta in alcuni casi, sostanzialmente, di proroghe di norme vigenti introdotte in precedenti legislature, in altri di nuovi interventi volti a perseguire la **riqualificazione e l'efficientamento energetico del patrimonio edilizio** in particolare attraverso il riconoscimento di detrazioni fiscali.

In via generale, si segnala che l'articolo 9-*bis*, comma 8, del decreto-legge n. 39 del 2024 e successivamente l'articolo 1, comma 54 della legge di bilancio 2025, hanno stabilito la **riduzione** dal 36 al **30 per cento** dell'aliquota di detrazione delle spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici **sostenute dal 1° gennaio 2025 al 31 dicembre 2033**. Il comma 55 della medesima legge di bilancio ha, altresì, stabilito che le agevolazioni fiscali, previste per interventi di risparmio energetico (**ecobonus**), di **riqualificazione edilizia** e antisismici (**sismabonus**), spettano per le spese documentate, sostenute negli anni 2025, 2026 e 2027, nella misura fissa per tutte le tipologie di interventi agevolati pari al **36 per cento delle spese sostenute nell'anno 2025** e al 30 per cento delle spese sostenute negli anni 2026 e 2027. Contestualmente è stata prevista una maggiorazione delle suddette aliquote per le **prime case**: la detrazione spettante per gli anni 2025, 2026 e 2027 è **innalzata al 50 per cento delle spese per l'anno 2025** (rispetto al 36 per cento) **e al 36 per cento delle spese per gli anni 2026 e 2027** (rispetto al 30 per cento). La **legge di bilancio per il 2026** (articolo 1, comma 22, lettera b), n. 1, legge n. 199/2025) ha previsto che per le spese sostenute negli anni 2025 e 2026, la detrazione spetta nella misura del 36% (ovvero del 50% in caso di abitazione principale), mentre per le spese sostenute nel 2027 la detrazione è del 30% (ovvero del 36% in caso di abitazione principale).

In merito all'agevolazione fiscale del **superbonus,** all'inizio della XIX legislatura, conseguentemente alle modifiche introdotte dall'articolo 9 del decreto legge n.176 del 2022, il beneficio è stato ridotto dal 110% al 90% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023, nella misura ridotta al 70% per le spese sostenute nel 2024 e in quella ulteriormente ridotta al 65% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2025.

Si segnala, inoltre, che la V Commissione (bilancio, tesoro e programmazione) della Camera dei deputati ha svolto un'Indagine conoscitiva (deliberata il 28 febbraio 2023) sugli effetti macroeconomici e di finanza pubblica derivanti dagli incentivi fiscali in materia edilizia; al seguente link sono consultabili i testi delle memorie e dei contributi presentati dagli auditi.

In merito alle agevolazioni fiscali previste dal legislatore volte a sostenere l'acquisto di immobili, si evidenzia che i **commi da 112 a 114** della legge di bilancio 2025 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 per cento**, a valere sul Fondo medesimo, sulla quota capitale dei mutui destinati alle **categorie di soggetti** aventi specifici requisiti di reddito ed età. 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, inoltre, la lettera *c*) del comma 48 dell'articolo 1 della legge n. 147 del 2013, stabilendo che il **Fondo di garanzia per la prima casa** è riconosciuto **esclusivamente**, e **non più prioritariamente**, per l'accesso al credito da parte delle giovani coppie o dei nuclei familiari monogenitoriali con figli minori, da parte dei conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, nonché dei giovani che non hanno compiuto trentasei anni di età.

Le detrazioni per le spese di ristrutturazione e riqualificazione energetica

Le leggi di bilancio per il 2025 e per il 2026 hanno prorogato di un anno il regime fiscale più favorevole per gli interventi di **ristrutturazione edilizie**, per gli interventi edilizi finalizzati al risparmio energetico (**ecobonus**), per quelli in materia antisismica (**sismabonus**) e per il cosiddetto **bonus mobili**. Sostanzialmente, i bonus edilizi principali (ristrutturazioni, ecobonus e sismabonus) sono stati ricondotti alle medesime aliquote, a seconda che si tratti dell'abitazione principale (50% per gli anni 2025 e 2026, 36% per l'anno 2027 e 30% dall'anno 2028) o delle altre unità immobiliari (36% per gli anni 2025 e 2026 e 30% a decorrere dall'anno 2027).

L'agevolazione fiscale sugli interventi di recupero del patrimonio edilizio (**ristrutturazioni edilizie**) è disciplinata dall'articolo 16-*bis* del D.P.R. n. 917 del 1986 (Testo unico delle imposte sui redditi - TUIR). Si ricorda che per gli interventi edilizi previsti dall'articolo 16-bis del TUIR il D.L. n. 63 del 2013 ha riconosciuto, fino al 31 dicembre 2024, una detrazione al 50 per cento dall'imposta lorda fino ad un ammontare complessivo non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare. A regime, la misura della detrazione IRPEF è fissata nella misura del 36 per cento per le spese di ristrutturazione edilizia sostenute per un importo non superiore a 48.000 euro per ciascuna unità immobiliare. L'articolo 9-bis, comma 8, del decreto-legge n. 39 del 2024 e poi l'articolo 1, comma 54, della legge di bilancio 2025 hanno stabilito la riduzione dal 36 al 30 per cento dell'aliquota di detrazione delle spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici sostenute dal 1° gennaio 2025 al 31 dicembre 2033. La **legge di bilancio per il 2026** (articolo 1, comma 22, lettera b), n. 1, legge n. 199/2025) ha previsto che per le spese sostenute negli anni 2025 e 2026, la detrazione spetta nella misura del 36 per cento (ovvero del 50 per cento in caso di abitazione principale), mentre per le spese sostenute nel 2027 la detrazione è del 30 per cento (ovvero del 36 per cento in caso di abitazione principale).

L'agevolazione fiscale per gli interventi che aumentano il livello di efficienza energetica degli edifici (**ecobonus**), introdotta dalla legge finanziaria 2007 (articolo 1, commi da 344 a 349, della legge 296/2006) è disciplinata dall'articolo 14 del decreto-legge n. 63 del 2013. Fino al 31 dicembre 2024 è stata prevista una detrazione del 65 per cento o del 50 per cento, a seconda degli interventi previsti. Come detto, l'agevolazione spetta anche per le spese sostenute negli anni 2025, 2026 e 2027, escluse quelle per sostituire impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili. Per le spese sostenute negli anni 2025 e 2026, la detrazione spetta nella misura del 36 per cento, elevata al 50 per cento in caso di abitazione principale. Per le spese del 2027, la detrazione è del 30 cento ovvero, in caso di abitazione principale, del 36 per cento (articolo 1, comma 22, lettera a), legge n. 199/2025). Le stesse aliquote sopra descritte sono applicabili, sempre nel triennio 2025-2027, agli interventi ricompresi nel **sismabonus** (fino al 2024 con aliquote da un minimo di 50 per cento a un massimo di 85 per cento), previsti dall'articolo 16, commi 1-*bis* - 1-*septies*, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63.

La legge di bilancio 2025, all'articolo 1, comma 10, ha introdotto una serie di **limiti** per la fruizione delle detrazioni (incluse quelle edilizie) dall'imposta sul reddito **per i soggetti con un reddito complessivo superiore ai 75.000 euro**, applicabili dal 1° gennaio 2025. La norma, in sostanza, prevede una riduzione progressiva, all'aumentare del reddito, dell'ammontare massimo degli oneri e delle spese detraibili, accompagnata da una maggiore tutela per le famiglie numerose o con figli con disabilità accertata (**art. 16-ter del TUIR**). Si segnala al riguardo la circolare n. 6/E del 29 maggio 2025 dell'Agenzia delle entrate.

L'articolo 121 del decreto-legge n. 34 del 2020 ha riconosciuto, per le spese sopra elencate, la possibilità generalizzata di optare, in luogo della fruizione diretta della detrazione per interventi in materia edilizia ed energetica, per un contributo anticipato sotto forma di sconto dai fornitori dei beni o servizi (cd. sconto in fattura) o, in alternativa, per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante. Con la legge di bilancio 2022 tale misura è stata estesa fino al 31 dicembre 2025 relativamente alle spese agevolabili con il superbonus (interventi trainanti e trainati), per le altre agevolazioni edilizie, l'opportunità è prevista fino al 2024. Più in dettaglio, la misura è rivolata a favore di chi sostiene spese in materia edilizia ed energetica per le quali è previsto un meccanismo di detrazione dalle imposte sui redditi, è stato consentito di usufruire di tali agevolazioni sotto forma, alternativamente, di: un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo dovuto, che viene anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi, il quale può recuperarlo sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti; un credito d'imposta di pari ammontare, cedibile in successione

ulteriore ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con trasformazione della detrazione in credito di imposta solo all'atto della cessione ad altri soggetti.

Successivamente l'articolo 2, comma 1, del decreto legge n. 11 del 2023 è intervenuto sulla discipilna sopra citata, stabilendo che (**a decorrere dal 17 febbraio 2023**) **tale facoltà non potesse più essere esercitata**. L'articolo 25 del decreto legge n.104 del 2023 ha introdotto l'obbligo di comunicazione della non utilizzabilità del credito, previsto per determinati interventi in materia edilizia ed energetica, per l'ultimo cessionario del credito non ancora utilizzato, laddove tale credito risulti non più utilizzabile per cause diverse dal decorso dei termini di utilizzo previsti dalla legge, introducendo altresì una sanzione nel caso di mancato assolvimento del sopra descritto obbligo. Da ultimo,l'articolo 4-*bis* del decreto legge n.39 del 2024 stabilisce che, a decorrere dall'entrata in vigore del decreto, **non è in ogni caso consentito l'esercizio dell'opzione per la cessione del credito d'imposta** (articolo 121, comma 1, lettera *b),* del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34) **in relazione alle rate residue non ancora fruite** delle detrazioni derivanti dalle spese per gli interventi rientranti nella disciplina del superbonus.

Per una ricostruzione normativa dettagliata della misura si rinvia alla lettura del focus "La cessione del credito".

Il Superbonus al 110%

L'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 (cd. decreto Rilancio) **ha introdotto una detrazione pari al 110%** delle **spese** relative a specifici interventi di **efficienza energetica e di misure antisismiche sugli edifici** (anche per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici) sostenute dal 1° luglio 2020 e **fino al 30 giugno 2022** (nuovo termine introdotto dal comma 66 della legge di bilancio 2021). La detrazione era ripartita dagli aventi diritto in 5 quote annuali di pari importo, in quattro quote annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta dal 1° gennaio 2022 e in dieci quote annuali di pari importo per le spese sostenute direttamente a partire dal periodo d'imposta 2024 (articolo *4-bis* del decreto legge 39 del 2024), salvo il caso di crediti fiscali ceduti per il quale rimane la ripartizione in quattro anni.

Il comma 28 della legge di bilancio 2022, e poi con l'articolo 9 del decreto legge n.176 del 2022, ed infine con la legge di bilancio 2023 (comma 894), la disciplina è stata più volte modificata, rimodulando l'importo della misura, con scadenze differenziate, in base al soggetto beneficiario. In sintesi, per gli interventi effettuati, il beneficio, da ripartire in quattro quote annuali di pari importo, spetta nella misura del **90% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023, nella misura ridotta al 70% per le spese sostenute nel 2024 e in quella ulteriormente ridotta al 65% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2025.** Tale beneficio si applica anche agli interventi effettuati su edifici oggetto di demolizione e ricostruzione.

La riduzione al 90 per cento della detrazione, prevista a partire dal 2023, non si applica (rimanendo ferma la detrazione al 110 per cento) in alcuni casi specifici:

- agli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini per i quali, alla data del 25 novembre, risulta effettuata, la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA); agli interventi effettuati dai condomini per i quali la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulta adottata in data antecedente alla data di entrata in vigore del sopra citato decreto-legge (ovvero in data 18 novembre 2022), sempre che tale data sia attestata, con apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà dall'amministratore del condominio ovvero, nel caso in cui, ai sensi dell'articolo 1129 del codice civile, non vi sia l'obbligo di nominare l'amministratore e i condòmini non vi abbiano provveduto, dal condomino che ha presieduto l'assemblea, e a condizione che per tali interventi, alla data del 31 dicembre 2022, risulti effettuata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA);
- agli interventi effettuati dai condomini per i quali la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulta adottata in una data compresa fra quella di entrata in vigore del richiamato decreto-legge (ovvero in data 18 novembre 2022) e quella del 24 novembre 2022, sempre che tale data sia attestata, con apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (rilasciata ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445) dall'amministratore del condominio ovvero, nel caso in cui non vi sia l'obbligo di nominare l'amministratore (articolo 1129 del codice civile), e i condòmini non vi abbiano provveduto, dal condomino che ha presieduto l'assemblea, e a condizione che per tali interventi, alla data dei 25 novembre 2022, risulti effettuata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA);
- agli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici per i quali alla data del 31 dicembre 2022 risulta presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo;

- agli interventi realizzati dagli Iacp su immobili, di proprietà o gestiti per conto dei comuni, adibiti a edilizia residenziale pubblica, ovvero dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa su immobili assegnati in godimento ai propri soci, la detrazione è confermata al 110% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023, purché, al 30 giugno 2023, siano stati eseguiti lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo;
- agli interventi di incremento dell'efficienza energetica, di miglioramento o di adeguamento antisismico (fino al 2025) realizzati da soggetti del terzo settore che esercitano servizi socio-sanitari e assistenziali e i cui membri del consiglio di amministrazione non percepiscono alcun compenso; agli interventi di installazione di impianti solari fotovoltaici se realizzata da organizzazioni non lucrative di utilità sociale, dalle organizzazioni di volontariato e dalle associazioni di promozione sociale iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano, realizzati in aree o strutture non pertinenziali, anche di proprietà di terzi, diversi dagli immobili ove sono realizzati gli interventi trainanti, sempre che questi ultimi siano situati all'interno di centri storici soggetti a vincoli.

Da ultimo, il comma 56 della legge di bilancio 2025 stabilisce che la detrazione del 65 per cento prevista dal comma 8-*bis*, primo periodo, per le spese sostenute nell'anno 2025 spetta esclusivamente per gli **interventi già avviati** ovvero per i quali, alla data del **15 ottobre 2024**, risulti:

a) presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (**CILA**) ai sensi del comma 13-*ter*, 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 comunicazione** di inizio lavori asseverata (**CILA**) ai sensi del comma 13-*ter*, 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.

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

Per le persone fisiche che realizzano interventi sugli **edifici unifamiliar**i, invece, la detrazione del 110% spetta anche per le spese sostenute entro **il 31 dicembre 2023,** a condizione che alla data del 30 settembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30 per cento dell'intervento complessivo, nel cui computo possono essere compresi anche i lavori non agevolati. È altresì prevista la possibilità di avvalersi dell'agevolazione fiscale **(al 90 per cento) per tutto il 2023** per le spese sostenute per interventi realizzati sulle medesime unità immobiliari dalle persone fisiche a partire dal 1° gennaio 2023. Per avvalersi dell'agevolazione si devono verificare le seguenti condizioni: il contribuente sia titolare di **diritto di proprietà** o di **diritto reale di godimento** sull'unità immobiliare; la stessa unità immobiliare sia adibita ad **abitazione principale**; il contribuente abbia un r**eddito di riferimento non superiore a 15.000 euro.**

Per gli interventi effettuati nei comuni dei territori colpiti da **eventi sismici** dal 1° aprile 2009, laddove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, la detrazione spetta comunque nella misura del 110% per le spese sostenute fino al **31 dicembre 2025**. L'articolo 1, comma 10, del decreto legge n.61 del 1° giugno 2023 proroga alle spese sostenute fino **al 31 dicembre 2023** il cd. **superbonus al 110%** per gli interventi edilizi effettuati su **unità immobiliari ubicate nei territori colpiti dall'alluvione.**

Accanto agli interventi **trainanti** (ovvero quelli di isolamento termico sugli involucri, sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni, sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti, interventi antisismici), il superbonus spetta anche per gli **interventi trainati**, se eseguiti congiuntamente ad almeno uno di quelli trainanti. Si tratta di altri interventi volti sempre a realizzare un **efficientamento energetico (ecobonus**), nei limiti di spesa previsti dalla legislazione vigente per ciascun intervento, nonché (norma introdotta alla legge di bilancio 2021) a quelli **finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche**, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità, **anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni**, per **l'installazione delle colonnine di ricarica dei veicoli elettrici, per l'installazione di impianti solari fotovoltaici anche su strutture pertinenziali agli edifici.** L'articolo 33 del decreto legge n. 77 del 2021 riconosce la detrazione al

110 per cento anche per gli interventi volti alla eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, eseguiti congiuntamente ad interventi antisismici.

I soggetti che possono beneficiare dell'agevolazione fiscale sono:

- **i condomìni** e, come previsto dal comma 66 della legge di bilancio 2021, **le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate**, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche;
- **le persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni;
- gli **Istituti autonomi case popolari** (Iacp), comunque denominati, nonché **gli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti**, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di in *house providing*. In particolare, la detrazione spetta per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà o gestiti per conto dei comuni, adibiti a edilizia residenziale pubblica.
- **le cooperative di abitazione a proprietà indivisa**. La detrazione spetta per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;
- **le organizzazioni non lucrative di utilità sociale** (di cui all'articolo 10, del decreto legislativo n. 460/1997), **le organizzazioni di volontariato** iscritte nei registri di cui alla legge n. 266/1991, **e le associazioni di promozione sociale** iscritte nei registri nazionali, regionali e delle provincie autonome di Trento e Bolzano, previsti dall'articolo 7 della legge n. 383/2000;
- le associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel registro istituito ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera c), del decreto legislativo n. 242/1999, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

L'articolo 1 del decreto legge 212 del 2023 prevede che le detrazioni spettanti per gli interventi rientranti nella disciplina del cd. Superbonus, per le quali - sulla base di stati di avanzamento dei lavori effettuati fino al 31 dicembre 2023 - è stata esercitata l'opzione per lo sconto in fattura, nonché per la cessione del credito d'imposta, **non sono oggetto di recupero in caso di mancata ultimazione dell'intervento stesso**. La norma riconosce, inoltre, ai cittadini con reddito di riferimento **non superiore a 15.000 euro**, e che abbiano raggiunto uno stato di avanzamento dei lavori **non inferiore al 60 per cento** al 31 dicembre 2023, uno specifico **contributo**.

La legge di bilancio 2024 (commi 86-87) ha previsto che **l'Agenzia delle entrate** verifichi, in relazione alle **unità immobiliari** oggetto degli interventi agevolati dal c.d. **Superbonus**, la presentazione delle **dichiarazioni di variazione dello stato dei beni** anche ai fini di eventuali effetti sulle rendite dell'immobile presenti in atti del catasto dei fabbricati.

Secondo i dati presentati dall'Enea nel suo Rapporto sul superbonus 110%, al 31 dicembre 2024, erano in corso interventi edilizi incentivati su 497.782 edifici, per circa 120 miliardi e 799 milioni di euro di investimenti ammessi a detrazione, per un totale di detrazioni maturate per lavori conclusi di 124 miliardi e 121 milioni di euro (onere a carico dello Stato). Sono 135.486 i lavori condominiali avviati (97,1% già ultimati), che rappresentano il 67,1% del totale degli investimenti, mentre i lavori negli edifici unifamiliari e nelle unità immobiliari funzionalmente indipendenti sono rispettivamente 244.933 (98,3 % già realizzati), che rappresentano il 23,4% del totale investimenti e 117.355 (98,2% realizzati che rappresentano il 9,5% degli investimenti). La regione con più lavori avviati è la Lombardia (78.337 edifici per un totale di oltre 22,3 miliardi di euro di investimenti ammessi a detrazione), seguita dal Veneto (59.721 interventi e 11 miliardi di euro d'investimenti) e dalla Emilia-Romagna (44.564 interventi già avviati e 11,4 miliardi di euro di investimenti). Per una panoramica completa della disciplina del superbonus si rinvia alla lettura del dossier:Il superbonus edilizia al 110 per cento - aggiornamento al decreto legge n. 39 del 2024.

Focus

La cessione del credito
https://temi.camera.it/leg19/post/la-cessione-del-credito.html

La dimensione economica del superbonus
https://temi.camera.it/leg19/post/la-dimensione-economica-del-superbonus.html

L'IMU

L'**imposta municipale propria (IMU)** è un'imposta patrimoniale comunale dovuta per il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli. L'abitazione principale e le relative pertinenze sono escluse dall'imposta, salvo che si tratti di unità immobiliari classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. L'imposta è dovuta dal proprietario o dal titolare di altro diritto reale (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie), dal concessionario nel caso di concessione di aree demaniali e dal locatario in caso di *leasing*.
L'IMU è stata introdotta, a decorrere dal 2012, dall'articolo 13 del decreto-legge n. 201 del 2011, in sostituzione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI). Dal 2014 al 2019 essa ha costituito una delle componenti dell'imposta unica comunale (IUC), insieme alla TASI e alla TARI. Successivamente, la legge di bilancio 2020 (legge n. 160 del 2019) ha abolito la IUC limitatamente alle componenti IMU e TASI, lasciando ferma la disciplina della TARI, e ha contestualmente ridisciplinato l'IMU ai commi da 738 a 783 dell'articolo 1 della medesima legge.

Il **presupposto dell'imposta** è rappresentato dal **possesso** di:

- fabbricati, esclusa l'abitazione principale (salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9);
- aree fabbricabili;
- terreni agricoli.

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso.
Per gli immobili classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (immobili di pregio) ad abitazione principale l'aliquota di base e per le relative pertinenze è pari allo 0,5 per cento e il comune, con deliberazione del consiglio comunale, può aumentarla di 0,1 punti percentuali o diminuirla fino all'azzeramento. Dall'imposta si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione.
Il **soggetto attivo** dell'imposta **è il comune con riferimento agli immobili la cui superficie insiste**, interamente o prevalentemente, **sul territorio del comune stesso**.
I **soggetti passivi** dell'imposta sono:

- proprietario dell'immobile;
- titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sull'immobile;
- genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice;
- concessionario nel caso di concessione di aree demaniali;
- locatario per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria.

La **base imponibile dell'imposta** è costituita dal **valore degli immobili**. Per **i fabbricati iscritti in catasto**, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, la rivalutazione del 5 per cento e la moltiplicazione per i coefficienti stabiliti dalla legge (pari, ad esempio, a 160 per gli immobili del gruppo catastale A, esclusa la categoria A/10, e per le categorie C/2, C/6 e C/7).
A tale proposito si ricorda che il **catasto italiano**, inventario dei beni immobili presenti nel territorio nazionale, **contiene i dati costitutivi della base imponibile di diversi tributi immobiliari** (ad esempio IMU, IRPEF, per quanto riguarda il computo dei redditi da terreni e fabbricati, ecc.). Esso è stato realizzato attraverso la costituzione di **due successivi distinti sub-sistemi**: il primo - denominato **Catasto Terreni** - comprendente l'elenco di tutti i terreni di **natura agricola ovvero comunque inedificati**, il secondo – denominato **Catasto Edilizio Urbano** - costituito dalle costruzioni **di natura civile, industriale e commerciale**. Per un'analisi comparata dei sistemi di valutazione immobiliare a fini fiscali, si veda il documento dell'Agenzia delle entrate: Analisi comparata tra i sistemi catastali in Europa.
L'aliquota è stabilita *ex lege*, per ciascuna fattispecie, in una misura *standard* che può essere modificata dal comune, in aumento o in diminuzione, entro i margini di manovrabilità stabiliti dalla stessa legge.
Per gli immobili diversi dall'abitazione principale, la quale, come detto, non costituisce presupposto d'imposta, **l'aliquota di base è pari allo 0,86 per cento**, sostanzialmente la somma delle precedenti IMU e TASI, **e può essere aumentata con deliberazione del consiglio comunale**, sino all'1,06 per cento o diminuita fino all'azzeramento. Le aliquote di base sono stabilite dalla legge per le diverse fattispecie

imponibili e possono essere modificate dai comuni esclusivamente entro i limiti previsti dai commi da 748 a 755 dell'articolo 1 della legge n. 160 del 2019.

Per quanto riguarda **i fabbricati rurali ad uso strumentale l'aliquota è dello 0,1** per cento e i comuni possono solo ridurla fino all'azzeramento; i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, sono esenti dall'IMU; **per i terreni agricoli è pari allo 0,76 per cento e i comuni**, con deliberazione del consiglio comunale, **possono aumentarla sino all'1,06 per cento o diminuirla fino all'azzeramento**; per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D **l'aliquota di base è pari allo 0,86 per cento, di cui la quota pari allo 0,76 per cento è riservata allo Stato, e i comuni, con deliberazione del consiglio comunale, possono aumentarla sino all'1,06 per cento o diminuirla fino al limite dello 0,76 per cento.**

Quanto alle **modalità e ai termini di pagamento** i soggetti passivi effettuano il versamento dell'imposta dovuta al comune per l'anno in corso in due rate, scadenti la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre. Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in un'unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno. Il versamento della prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente. Sono state introdotte modalità telematiche di pagamento.

La legge n. 160 del 2019, tra le principali innovazioni:

- ha concesso di dedurre completamente l'IMU sugli immobili strumentali già dal 2022, rimodulando le deduzioni per gli anni 2020 e 2021 (rispettivamente pari al 60 per cento)
- ha precisato che il diritto di abitazione assegnata al genitore affidatario è considerato un diritto reale ai soli fini dell'IMU;
- ha chiarito gli effetti tributari delle variazioni di rendita catastale (quelle intervenute in corso d'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato), producono effetti dalla data di ultimazione dei lavori, o, se antecedente, dalla data di utilizzo;
- ha precisato il valore delle aree fabbricabili (è quello venale al 1° gennaio ovvero dall'adozione degli strumenti urbanistici in caso di variazione in corso d'anno);
- ha consentito ai comuni di affidare, fino alla scadenza del contratto, la gestione dell'IMU ai soggetti ai quali, al 31 dicembre 2019, era affidato il servizio di gestione della vecchia IMU o della TASI.

La medesima disposizione aveva inoltre eliminato la possibilità di avere due abitazioni principali, una nel comune di residenza di ciascun coniuge, ma tale disposizione è stata dichiarata costituzionalmente illegittima con la sentenza 209/2022 della Corte costituzionale.
In particolare la Corte Costituzionale, con la citata sentenza, ha dichiarato illegittimo l'articolo 13, comma 2, quarto periodo, del decreto-legge n. 201/2011 nella parte in cui si riferisce al nucleo familiare, ritenendolo in contrasto con gli articoli 3, 31 e 53 della Costituzione. L'illegittimità è stata estesa anche ad altre norme, in particolare a quelle che, per i componenti del nucleo familiare, limitano l'esenzione ad uno solo degli immobili siti nel medesimo comune (quinto periodo del comma 2 dell'articolo 13, Dl 201/2011) e che prevedono che essi optino per una sola agevolazione quando hanno residenze e dimore abituali diverse (comma 741, lettera b) della legge n. 160 del 2019, come modificato dall'articolo 5-decies del Dl 146/2021).
La **legge di bilancio 2021** ha introdotto una modifica operante a regime che prevede **la riduzione a metà dell'IMU** dovuta sull'unica unità immobiliare, purché non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da **soggetti non residenti nel territorio dello Stato**, che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia. Per tali immobili la **TARI** o l'equivalente tariffa è applicata nella misura di **due terzi** (commi 48-49) .
Simile all'IMU nella struttura e nei lineamenti fondamentali è **l'IVIE**, istituita dal decreto-legge n. 201 del 2011, che grava sugli **immobili siti all'estero** (si veda l'apposito paragrafo del Tema concernente la tassazione immobiliare).

Le misure riguardanti l'IMU nella XIX legislatura

Il decreto-legge aiuti-*quater* (articolo 12, commi 1 e 2 del decreto-legge n. 176 del 2022) ha esentato dal pagamento della **seconda rata dell'IMU 2022 gli immobili** rientranti nella categoria catastale D/3 destinati a **spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli**, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate.

Con il decreto proroga termini 2022 (n. 198 del 2022) sono stati prorogati al **30 giugno 2023** i termini della presentazione della **dichiarazione IMU 2021** (articolo 3, comma 1).

La legge di bilancio 2023 prevede l'esenzione **dal pagamento dell'IMU gli immobili non utilizzabili né disponibili,** per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria **in relazione ai reati di**

violazione di domicilio e invasione di terreni o edifici (rispettivamente articoli 614, secondo comma, o 633 del codice penale) o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata **denuncia o iniziata azione giudiziaria penale**.

Il medesimo provvedimento (commi 834-835) modifica la disciplina dell'IMU al fine di prevedere che per la regione autonoma Friuli Venezia-Giulia si applichi, a decorrere dal 1° gennaio 2023, la legge regionale 14 novembre 2022, n. 17, riguardante l'imposta locale immobiliare autonoma (ILIA) e che, analogamente all'IMU, all'IMI e all'IMIS delle Province autonome, l'ILIA dovuta per gli immobili strumentali sia deducibile dal reddito di impresa e dal reddito derivante dall'esercizio di arti e professioni, a decorrere dal periodo di imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2022.

Il comma 560 della legge di bilancio 2024 prevede una esenzione dell'IMU per i fabbricati ad uso abitativo ubicati nel territorio del Comune di Umbertide, colpito dagli eventi sismici del 9 marzo 2023.

Sempre la legge di bilancio 2023 incide inoltre (comma 837) sulla disciplina dei poteri dei comuni in materia di IMU, contenuta nella legge di bilancio 2020.

La norma affidava a un decreto del Ministero dell'economia e delle finanze, sentita la Conferenza Stato-città e autonomie locali, la possibilità di modificare o integrare le fattispecie per cui i comuni possono diversificare le aliquote IMU.

Inoltre si interviene **sugli adempimenti relativi ad aliquote e regolamenti IMU da parte dei Comuni:** a decorrere dal primo anno di applicazione obbligatoria del prospetto delle aliquote (da inserire nel Portale del federalismo fiscale entro specifici termini di legge, al fine di trovare applicazione nell'anno di riferimento), in mancanza di una delibera approvata e pubblicata nei termini di legge, si applicano le aliquote di base IMU e non quelle vigenti nell'anno precedente.

Successivamente, tali fattispecie sono state individuate con decreto del Vice Ministro dell'economia e delle finanze del 7 luglio 2023 che prevede l'obbligo di utilizzare l'applicazione informatica per l'approvazione del Prospetto delle aliquote dell'IMU a decorrere dall'anno di imposta 2024. L'art. 10, comma 2-ter, del decreto-legge n. 38 del 2026 ha stabilito che le fattispecie predeterminate sulla base delle quali i comuni possono diversificare le aliquote dell'IMU possono essere modificate o integrate con decreto del **Ministero** dell'economia e delle finanze (in luogo del decreto del Ministro).

I comuni anche nel caso in cui non intendano diversificare le aliquote, devono redigere la delibera di approvazione delle stesse accedendo all'applicazione informatica disponibile nell'apposita sezione del Portale del federalismo fiscale che consente, previa selezione delle fattispecie di interesse, di elaborare il Prospetto delle aliquote che forma parte integrante della delibera stessa. La delibera approvata senza il prospetto non è idonea a produrre gli effetti.

Con l'articolo *6-ter,* comma 1, del decreto legge 132 del 2023, il termine dell'**obbligo di redigere la delibera di approvazione delle aliquote dell'IMU tramite l'elaborazione del Prospetto**, utilizzando l'applicazione informatica messa a disposizione sul portale del Ministero dell'economia e delle finanze viene prorogato a **decorre dall'anno di imposta 2025**.

Con riferimento ai termini per l'approvazione delle delibere relative alle aliquote IMU per l'anno 2024 l'articolo 1, comma 72, della legge di bilancio 2024 (legge n. 213 del 2023) ha consentito, anche per il 2024 (oltre che per il 2023) di **considerare tempestive le delibere regolamentari e di approvazione delle aliquote e delle tariffe** concernenti i tributi comunali diversi dall'imposta di soggiorno, dall'addizionale comunale all'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF), purché inserite nel **portale federalismo fiscale** entro il 30 novembre di ciascuno dei due anni e pubblicate, ai fini dell'acquisizione della loro efficacia, entro il 15 gennaio 2024 per l'anno 2023 e il 7 febbraio 2025 per l'anno 2024.

La legge di bilancio 2020 prevede l'obbligo di redigere la delibera di approvazione delle aliquote IMU previa elaborazione di un prospetto informatizzato che forma parte integrante dell'atto: tale obbligo è destinato a entrare in vigore solo a seguito dell'adozione dell'apposito decreto del Ministro dell'economia e delle finanze che individua le fattispecie per le quali i comuni possono diversificare le aliquote dell'IMU e, quindi, che consente di elaborare il prospetto in questione (per maggiori chiarimenti si veda sul punto la Risoluzione n. 1/DF del 18 febbraio 2020).Al fine di acquisire efficacia, i regolamenti e le delibere devono poi essere pubblicati sul sito *internet* del dipartimento delle finanze. Essi sono applicabili per l'anno cui si riferiscono – e dunque dal 1° gennaio dell'anno medesimo – a condizione che tale pubblicazione avvenga entro il 28 ottobre dello stesso anno. Allo scopo di consentire al MEF di provvedere alla pubblicazione entro il termine del 28 ottobre di ciascun anno, gli atti devono essere trasmessi entro il termine perentorio del 14 ottobre dello stesso anno. La trasmissione può avvenire esclusivamente in via telematica.

Sempre con riferimento al prospetto IMU, il decreto-legge n. 84 del 2025, all'articolo 6, ha prorogato al 15 settembre 2025, soltanto per l'anno citato, il termine per l'approvazione del prospetto delle aliquote

dell'imposta municipale propria e ha dichiarato la validità di alcune delibere di approvazione adottate tardivamente secondo la disciplina ordinaria

Il comma 71 della **legge di bilancio 2024** contiene una norma interpretativa dell'articolo 1, comma 759, lettera *g*), della legge 27 dicembre 2019, n. 160 che prevede che sono esenti dall'imposta municipale propria (IMU), per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte, gli immobili posseduti e utilizzati da enti pubblici e privati diversi dalle società, trust (che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciale) nonché organismi di investimento collettivo del risparmio, residenti nel territorio dello Stato, purché destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, di religione o di culto.

La norma introdotta dalla legge di bilancio 2024 stabilisce che la predetta disposizione si interpreta nel senso che:

1) gli immobili si intendono "posseduti" anche nel caso in cui siano concessi in comodato a un ente pubblico o privato diverso dalle società, a un *trust* (che non abbia per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciale) nonché a un organismo di investimento collettivo del risparmio, residenti nel territorio dello Stato, a condizione che il comodatario svolga nell'immobile - con modalità non commerciali - esclusivamente attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, di religione o di culto e che sia funzionalmente o strutturalmente collegato al concedente;

2) gli immobili si intendono "utilizzati" quando strumentali alle destinazioni indicate nel punto 1), anche in assenza di esercizio attuale delle attività stesse, purché essa non determini la cessazione definitiva della strumentalità.

La legge di bilancio 2025 (articolo 1, comma 779), con una norma di interpretazione autentica, ha chiarito che per **maggior gettito accertato e riscosso** relativo agli accertamenti IMU e TARI deve intendersi l'ammontare complessivamente incassato a seguito dell'attività di recupero tributario posta in essere dal comune, nelle varie modalità in cui tale attività può realizzarsi, che genera un aumento di risorse disponibili nel bilancio comunale rispetto all'adempimento spontaneo del contribuente.

A tal proposito, l'articolo 1, comma 1091, primo periodo, della legge n. 145 del 2018 (legge di bilancio 2019) consente ai comuni che hanno approvato il bilancio di previsione ed il rendiconto entro i termini di legge, di prevedere, con proprio regolamento, che il maggiore gettito accertato e riscosso, relativo agli accertamenti dell'IMU e della TARI, nell'esercizio fiscale precedente a quello di riferimento risultante dal conto consuntivo approvato, nella misura massima del 5 per cento, sia destinato, limitatamente all'anno di riferimento, al potenziamento delle risorse strumentali degli uffici comunali preposti alla gestione delle entrate e al trattamento accessorio del personale dipendente, anche di qualifica dirigenziale, in deroga al limite di cui all'articolo 23, comma 2, del decreto legislativo n. 75 del 2017 (che prevede, quale limite massimo non superabile, il corrispondente importo determinato per l'anno 2016).

Per **adempimento spontaneo** si intende, invece, il versamento dell'IMU e della TARI effettuato dal contribuente alle scadenze di legge e regolamentari, non indotto da azioni dell'amministrazione comunale. Devono pertanto essere computate tutte le entrate effettivamente incassate nell'anno di riferimento, in conto competenza e in conto residui, risultanti dal conto consuntivo approvato.

Per quanto riguarda i pagamenti la legge di bilancio 2024 (con riferimento all'anno 2023) e il decreto-legge n.202 del 2024 (per quanto riguarda gli adempimenti relativi all'anno 2025) dispone che l'eventuale **differenza positiva** tra l'IMU, calcolata sulla base delle delibere (entro il **15 gennaio 2024** per l'anno 2023 e al 7 febbraio 2025 per l'anno 2024) e quella versata entro il 18 dicembre 2023 ed entro il 16 dicembre 2024 è dovuta **senza applicazione di sanzioni e interessi entro il 29 febbraio 2024** per l'anno 2023 ed entro il 28 febbraio 2025 per l'anno 2024 (il testo vigente fa invece riferimento al solo 29 febbraio 2024 in quanto riferito soltanto all'anno 2023). Nel caso in cui emerga una **differenza negativa**, il rimborso è dovuto secondo le **regole ordinarie**.

La **legge di bilancio 2025** ha previsto una esenzione IMU, per l'anno 2025, **per i fabbricati ad uso abitativo ubicati nelle regioni Umbria e Marche interessati dagli eventi sismici** che hanno colpito il territorio della regione Marche il 9 novembre 2022 e il territorio della regione Umbria il 9 marzo 2023, per i quali è stato dichiarato lo stato di emergenza di rilievo nazionale. Il beneficio si applica a condizione che tali fabbricati siano distrutti od oggetto di ordinanze sindacali di sgombero, in quanto totalmente o parzialmente inagibili (art. 1, comma 679, della legge 207 del 2024, il quale ha inserito il nuovo comma 560-bis nella legge n. 213 del 2023). La **legge di bilancio 2026** estende tale esenzione anche all'anno 2026 (art. 1, comma 595, della legge n. 199 del 2025).

Viene inoltre prorogata, sempre dalla legge di bilancio 2026, **l'esenzione IMU** per i fabbricati ubicati nei comuni colpiti dal sisma del 24 agosto 2016, dal sisma del 26 e 30 ottobre 2016, nonché di quello del 18 gennaio 2017 che hanno interessato le Regioni Lazio, Marche, Umbria e Abruzzo purché distrutti od oggetto di ordinanze sindacali di sgombero in quanto inagibili totalmente o parzialmente, a decorrere dalla rata scadente il 16 dicembre 2016 e fino alla definitiva ricostruzione o agibilità dei fabbricati stessi e comunque **non oltre il 31 dicembre 2026** (in luogo del 31 dicembre 2025).

Si segnala che i suddetti termini temporali erano stati da ultimo prorogati dall'art. 1, comma 663, lettera *b)*, della legge di bilancio per il 2025 (l. n. 207 del 2024) al 31 dicembre 2025.

Regime IMU per enti religiosi e non profit

Per quanto concerne l'**IMU**, l'articolo 1, comma 759, della legge n. 160 del 2019 prevede l'**esenzione dall'imposta dei seguenti beni immobili**:

- **fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto**, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- **fabbricati di proprietà della Santa Sede** indicati negli articoli da 13 a 16 del Trattato tra la Santa Sede e l'Italia;
- **immobili posseduti e utilizzati dagli enti non commerciali** destinati **esclusivamente** allo svolgimento, con modalità non commerciali, di **attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive**, nonché all'**attività di religione o di culto**.

Si rammenta che, ai sensi dell'articolo 16 della legge n. 222 del 1985, si considerano attività di religione o di culto, agli effetti delle leggi civili, quelle dirette all'esercizio del culto e alla cura delle anime, alla formazione del clero e dei religiosi, a scopi missionari, alla catechesi, all'educazione cristiana.

Si ricorda, altresì, che l'articolo 16-*bis* del decreto-legge n. 131 del 2024 disciplina, ai fini dell'applicazione della sentenza della Corte di Giustizia dell'Unione europea del 6 novembre 2018 e delle decisioni della Commissione europea del 19 dicembre 2012 e del 3 marzo 2023, la procedura di recupero dell'aiuto fruito negli anni dal 2006 al 2011 in relazione all'esenzione dell'ICI prevista a favore degli enti non commerciali.

In particolare, i soggetti passivi che hanno presentato la dichiarazione IMU e TASI per gli enti non commerciali in almeno una delle annualità 2012 e 2013, con imposta a debito superiore a 50 mila euro annui, o che, indipendente da quanto dichiarato, siano stati chiamati a versare un importo superiore a 50 mila euro annui, sono tenuti alla trasmissione della dichiarazione ai fini del recupero dell'ICI riferita al periodo dal 2006 al 2011.

La disposizione in esame è finalizzata a dare attuazione alla sentenza della Corte di Giustizia dell'Unione europea del 2018 e alla conseguente Decisione della Commissione europea del 2023 che impongono all'Italia il recupero dell'ICI non versata con riferimento alle annualità dal 2006 al 2011.

Con la Decisione 2013/284/UE, del 19 dicembre 2012, la Commissione ha dichiarato che l'esenzione concessa, nel regime dell'ICI, agli enti non commerciali che svolgevano, negli immobili in loro possesso, attività specifiche costituiva un aiuto di Stato incompatibile con il mercato interno e illecitamente posto in essere dalla Repubblica italiana, in violazione dell'articolo 108, paragrafo 3, TFUE. Nello specifico, secondo la Commissione, le nuove norme sull'IMU, che esprimono in modo chiaro che l'esenzione può essere garantita soltanto se non vengono svolte attività economiche, non sono incompatibili con i principi europei concernenti la definizione di attività di natura non economica ai fini dell'applicazione della normativa sugli aiuti di Stato. Infatti, a seguito della nuova formulazione delle disposizioni oggi vigenti, non sono più possibili le situazioni ibride create dalla previgente normativa ICI, in base alla quale, in alcuni immobili che beneficiavano di esenzioni fiscali, si svolgevano attività di natura commerciale.

Successivamente, la Commissione europea nella Decisione 2023/2103/UE, del 3 dicembre 2023, ha stabilito che l'aiuto di Stato sotto forma di esenzione dall'imposta comunale (ICI) sugli immobili concessa agli enti non commerciali che svolgevano negli immobili esclusivamente le attività elencate all'articolo 7, comma 1, lettera i), del decreto legislativo n. 504 del 1992 illecitamente posto in essere dall'Italia in violazione dell'articolo 108, paragrafo 3, del trattato, è incompatibile con il mercato interno.

Ai sensi degli articoli 84 e 85 del Codice del Terzo settore, i **redditi degli immobili**, destinati in via esclusiva allo svolgimento di attività non commerciale da parte delle **organizzazioni di volontariato e delle associazioni di promozione sociale**, sono **esenti dall'imposta sul reddito delle società**.

Sempre con riferimento ai redditi derivanti dai beni immobili (**redditi fondiari**), l'articolo 36, comma 3, del TUIR dispone che **non si considerano produttive di reddito**, se non sono oggetto di locazione, le **unità immobiliari destinate esclusivamente all'esercizio del culto, compresi i monasteri di clausura**, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione e le loro pertinenze.

Con l'articolo 6-bis del decreto-legge n. 84 del 2025, inoltre, si è dettata una **disciplina** per individuare le **modalità** con cui i **comuni** determinano e rendono pubblici i **corrispettivi medi delle attività sportive svolte in modo concorrenziale** nell'ambito territoriale di riferimento, ai fini del rispetto delle condizioni per **l'esenzione dal pagamento dell'IMU per gli immobili** posseduti e utilizzati da enti non commerciali per lo svolgimento delle dette attività sportive.

La **legge di bilancio 2026** prevede disposizioni di **interpretazione autentica in relazione all'esenzione IMU sugli immobili posseduti ed utilizzati dagli enti non commerciali** per lo svolgimento, con modalità non commerciali, di attività assistenziali e delle attività sanitarie, nonché di attività didattiche (art. 1, commi 853-856, della legge n. 199 del 2025).

Le imposte sui trasferimenti immobiliari

I trasferimenti immobiliari in Italia sono assoggettati in Italia a regimi fiscali alternativi a seconda che sia previsto il pagamento dell'IVA ovvero quello dell'imposta di registro, ossia se il venditore sia un'impresa commerciale ovvero un privato.

Pertanto le imposte dovute sono:

- **per il trasferimento degli immobili a titolo oneroso**, le imposte di registro (ovvero, in alternativa se il venditore è un'impresa l'IVA) e le imposte di bollo, ipotecarie e catastali. In particolare, le imposte ipotecarie e catastali sono in somma fissa per i trasferimenti onerosi e in percentuale per la parte non agevolata di successioni e donazioni;
- **imposte sul trasferimento degli immobili a titolo gratuito, ovvero su successioni e donazioni**. È anzitutto prevista una franchigia di un milione di euro per i parenti in linea retta e di 100 mila euro per fratelli e sorelle e il prelievo varia a seconda del grado di parentela tra cedente e beneficiario, con un'aliquota compresa tra il 4 per cento e l'8 per cento, cui si aggiungono le imposte ipotecarie e catastali rispettivamente fissate al 2 per cento e all'1 per cento (per le successioni: articolo 2, comma 48, decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262; per le donazioni: comma 49 del medesimo decreto).

Quanto **alla base imponibile con riferimento all'imposta di registro** essa è rappresentata dal corrispettivo pagato ovvero, su richiesta dell'acquirente al notaio rogante, sul valore catastale del fabbricato. In particolare, per le cessioni dei fabbricati a uso abitativo e delle relative pertinenze, effettuate nei confronti di persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, l'acquirente può scegliere - richiedendolo al notaio rogante - di calcolare l'imposta di registro sul valore catastale del fabbricato, anziché sul corrispettivo pagato.

Quando **la vendita della casa è soggetta a Iva** la base imponibile è **costituita dal prezzo della cessione** come stabilito dall'**articolo 43 del Testo unico sull'imposta di registro (TUR)** che prevede, per i contratti a titolo oneroso traslativi o costitutivi di diritti reali, la base imponibile sia costituita dal valore del bene o del diritto alla data dell'atto e, in base all'**articolo 51** dello stesso TUR, in caso di atti riguardanti i beni immobili o i diritti reali immobiliari, per valore deve intendersi il valore venale in comune commercio.

Successivamente l'articolo 1, comma 497, della legge n. 266 del 2005 ha stabilito che, in deroga al sopra citato articolo 43, per i trasferimenti immobiliari, per le sole cessioni nei confronti di persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, la base imponibile può essere costituita dal **valore catastale dell'immobile, indipendentemente dal corrispettivo pattuito nell'atto** (cosiddetto **prezzo-valore**).

Si ricorda che il valore catastale dei fabbricati a uso abitativo (diversi dalla prima casa) si determina moltiplicando la rendita catastale (rivalutata del 5%) per il coefficiente 120. Nel caso di acquisto di prima casa il valore catastale si determina moltiplicando la rendita catastale (rivalutata del 5%) per il coefficiente 110.

L'**aliquota dell'imposta di registro è pari al 9 per cento, che scende al 2 per cento per la casa adibita ad abitazione**, ove non di lusso, con esclusione cioè di quelle di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 a cui vanno aggiunte **le imposte catastale e ipotecaria, nella misura di 50 euro ciascun**a, per le

operazioni di vendita fra privati o impresa con vendita esente da Iva, e nella misura di **200 euro ciascuna se soggette a Iva**.

Nel corso della XIX legislatura **l'articolo 2, del decreto-legge n. 69 del 2023** ha **modificato i criteri** necessari per avvalersi **dell'imposta di registro agevolata** (aliquota del 2 per cento) per gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso e agli atti traslativi o costitutivi di diritti reali parziari relativi alle stesse, previsti per gli **acquirenti che si sono trasferiti all'estero per ragioni di lavoro.** Si prevede infatti che l'agevolazione sia applicabile se l'acquirente **s**i è trasferito all'estero per ragioni di lavoro e abbia risieduto o svolto la propria attività in Italia per almeno cinque anni, nel comune di nascita o in quello in cui aveva la residenza o svolgeva la propria attività prima del trasferimento, **escludendosi ogni riferimento alla cittadinanza italiana**.

Se il venditore è un'impresa e i trasferimenti sono soggetti a **IVA l'aliquota è** del 10% (22% in caso di abitazioni di lusso), che **scende al 4% ove sussistano i requisiti di prima casa.**
Si ricorda che la cessione è soggetta a Iva nei seguenti casi:

- vendite effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino dei fabbricati entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento, oppure anche dopo i 5 anni se il venditore sceglie di sottoporre la cessione a Iva (la scelta va espressa nell'atto di vendita);
- vendite di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali, per le quali il venditore sceglie di sottoporre la cessione a Iva (anche in questo caso, la scelta va espressa nell'atto di vendita).

Si applica, infine, l'aliquota del **15 per cento per i trasferimenti di terreni agricoli** a favore di soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali (articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986).

In caso di trasferimento di proprietà per successione e donazione si applica **l'imposta ipotecaria nella misura del 2% e l'imposta catastale nella misura dell'1% del valore dell'immobile**. Ove si tratti di prima casa il beneficiario sostiene le imposte ipotecaria e catastale nella misura **fissa di 200 euro** ciascuna (articolo 69, comma 3, della legge 21 novembre 2000, n. 342).

Si ricorda che **l'articolo 7 del decreto legge 30 aprile 2019, n. 34** (decreto crescita) ha introdotto un **regime di tassazione agevolata** per incentivare gli interventi su vecchi edifici, allo scopo di conseguire **classi energetiche elevate** e il rispetto delle **norme antisismiche**. Esso consiste nell'applicazione dell' **imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa sui trasferimenti** di detti beni. In particolare si dispone in via temporanea (sino al 31 dicembre 2021) l'applicazione dell'imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna, per i trasferimenti di interi fabbricati a favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare che entro i successivi dieci anni provvedono: alla demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica rispetto al fabbricato preesistente ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale variazione oppure agli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, nonché agli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti dal TU edilizia (D.P.R. n. 380 del 2001, articolo 3, comma 1, lettere *b*), *c*) e *d*), e all'alienazione degli stessi.

L'articolo 3, comma 10-*quinquies*, del **decreto-legge n. 198 del 2022**, con riferimento agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso e agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alla prima casa (disciplina contenuta nella nota II-*bis* all'articolo 1 della Tariffa parte prima, allegata al decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986), ha **sospeso per il periodo compreso tra il 1° aprile 2022 e il 30 ottobre 2023** i termini ai fini dell'applicazione dell'aliquota agevolata del 2 per cento (anziché del 9 per cento sul valore catastale dell'immobile), nonché del credito di imposta, di cui all'articolo 7 della legge n. 448 del 1998, riconosciuto alla parte acquirente per il riacquisto, a qualsiasi titolo, entro un anno dall'alienazione della precedente per cui si sia fruito dell'aliquota agevolata, della **prima casa**, fino a concorrenza dell'**imposta di registro** o dell'IVA corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato.
L'articolo 25 del **decreto legislativo n.1 del 2024** ha introdotto norme di semplificazione delle modalità di deposito dei tipi di frazionamento presso i comuni; si consente che tale attività sia effettuata, con modalità telematiche, direttamente dall'Agenzia delle entrate, mediante deposito dei tipi di frazionamento sul portale per i comuni, e contestuale comunicazione al comune interessato.

La "cedolare secca" sulle locazioni

Al fine di incoraggiare l'emersione di base imponibile, il legislatore nel tempo ha esteso il regime della **cedolare secca** (che consente di optare per un'imposta sostitutiva ad aliquota unica, in luogo delle ordinarie regole IRPEF) sui redditi derivanti dalle locazioni immobiliari. L'imposta sostituisce anche le imposte di bollo e di registro sulle proroghe dei contratti di locazione.

Il regime agevolato consente di applicare ai redditi derivanti da locazione (ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23) un' **imposta sostitutiva del 21 per cento** (ovvero del **10 per cento** in presenza di locazioni a canone concordato).

La misura dell'aliquota della cedolare secca da applicare ai canoni derivanti dai contratti di locazione di immobili ad uso abitativo a canone concordato **nei comuni ad alta densità abitativa** è stata ridotta a regime dal 15 al 10 per cento (comma 6 della legge di bilancio 2020). In precedenza il decreto legge n. 162 del 2019 aveva già esteso ai comuni per i quali era stato deliberato lo **stato di emergenza** a seguito del verificarsi di **eventi calamitosi**, inclusi i comuni colpiti dagli eventi sismici del Centro Italia, la riduzione dell'aliquota dal 15 al 10 per cento, a regime, della cedolare secca da applicare ai canoni derivanti dai contratti di locazione di immobili ad uso abitativo a canone concordato.

La cedolare secca è versata entro il termine stabilito per il versamento dell'imposta sul reddito delle persone fisiche. Per la liquidazione, l'accertamento, la riscossione, i rimborsi, le sanzioni, gli interessi ed il contenzioso ad essa relativi si applicano le disposizioni previste per le imposte sui redditi.

La cedolare secca per gli immobili sottoposti a locazione breve

Il regime fiscale delle locazioni brevi (di durata non superiore a 30 giorni) è contenuto all'articolo 4 del decreto-legge n. 50 del 2017. La **legge di bilancio 2024** ha previsto per i redditi derivanti dai **contratti di locazione breve** il regime alternativo di tassazione mediante imposta operata nella forma della **cedolare secca,** con aliquota elevata al **26 per cento** (legge n. 213 del 2023, art. 1, comma 63). L'aliquota è ridotta al **21 per cento** per i redditi da locazione breve relativi ad una **unità immobiliare individuata dal contribuente** in sede di dichiarazione dei redditi. I soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero che gestiscono portali telematici, qualora incassino o intervengano nel pagamento dei canoni relativi ai contratti in questione, applicano la **ritenuta** a titolo di acconto del 21 per cento. La legge di bilancio 2024 ha modificato, inoltre, le modalità di adempimento agli obblighi derivanti dalla disciplina fiscale sulle locazioni brevi distinguendo tra soggetti residenti fuori dall'Unione Europea, a seconda del fatto che dispongano o meno di una stabile organizzazione in uno Stato membro, e soggetti residenti nell'Unione Europea che non dispongano di una stabile organizzazione in Italia. Per il secondo appartamento locato si applica quindi l'aliquota del 26 per cento.

La **legge di bilancio 2026** (legge n. 199 del 2025, art. 1, comma 17) ha stabilito che a partire dal 2026 che il regime fiscale delle locazioni brevi può essere riconosciuto solo in caso di destinazione a questa finalità di non più di due appartamenti per ciascun periodo d'imposta. Superata questa soglia, l'attività di locazione breve, da chiunque esercitata, si presume svolta in forma imprenditoriale. Pertanto dal **terzo appartamento** locato il regime di cedolare secca **non è applicabile** ed il **reddito percepito** è **qualificato come reddito d'impresa**. Dall'anno 2021, prima della modifica introdotta dalla legge di bilancio 2026, il limite di appartamenti assoggettabili al regime di cedolare secca era pari a quattro (legge n. 178 del 2020, art. 1, comma 595).

Con riferimento al regime fiscale delle locazioni, si rammenta che la **dichiarazione con cui si attesta** la **rispondenza** del contenuto economico e normativo **di un contratto** di locazione a canone concordato - transitorio o per studenti universitari - **agli accordi definiti a livello locale,** possa essere fatta valere per **tutti i contratti di locazione stipulati successivamente al suo rilascio** e **aventi il medesimo contenuto del contratto per cui è stata rilasciata**, fino ad eventuali variazioni delle caratteristiche dell'immobile o dell'Accordo Territoriale del Comune a cui essa si riferisce (**articolo 7 del decreto-legge n. 73 del 2022**).

La cedolare secca è versata entro il termine stabilito per il versamento dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, e rispetto ad essa, è previsto il versamento di un acconto che la **legge di bilancio 2019** (comma 1127) ha elevato al cento per cento dell'imposta **a decorrere dal 2021**. Per la liquidazione, l'accertamento, la riscossione, i rimborsi, le sanzioni, gli interessi ed il contenzioso ad essa relativi si applicano le disposizioni previste per le imposte sui redditi.

L'acconto della cedolare secca, come risulta dal sito dell'Agenzia delle entrate, va versato se la cedolare per l'anno precedente supera i 51,65 euro ed è effettuato **in un'unica soluzione, entro il 30 novembre**, se l'importo è inferiore a 257,52 euro e in **due rate**, se l'importo è superiore a 257,52 euro, la prima, pari al 40% dell'acconto complessivamente dovuto, **entro il 30 giugno** ovvero entro il 30 luglio, con la maggiorazione dello 0,40% a titolo di interesse corrispettivo e la seconda, il restante 60%, entro il 30 novembre.

Tuttavia, le due rate di acconto sono uguali, cioè entrambe del 50%, per i contribuenti che, contestualmente, esercitano attività per le quali sono stati approvati gli ISA, prescindendo dal fatto che li applichino o meno, e dichiarano ricavi o compensi di ammontare non superiore al limite stabilito dal decreto ministeriale di approvazione. Ricorrendo tali condizioni, la regola si applica anche a coloro che: applicano il regime forfetario agevolato (articolo 1, commi 54-89, legge n. 190/2014); applicano il regime fiscale di vantaggio per l'imprenditoria giovanile e lavoratori in mobilità (articolo 27, commi 1 e 2, decreto legge n. 98/2011); determinano il reddito con altre tipologie di criteri forfetari; ricadono nelle altre cause di esclusione dagli ISA.

Il saldo si versa entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce ovvero entro il 30 luglio, con la maggiorazione dello 0,40%.

(art. 1, comma 63)

L'imposta sugli immobili all'estero (IVIE)

Le persone fisiche residenti in Italia che possiedono immobili all'estero, a qualsiasi uso destinati, hanno l'obbligo di versare **l'IVIE** (Imposta sul valore degli immobili situati all'estero), istituita e disciplinata dall'articolo 19, comma 15 del decreto-legge n. 201 del 2011 e successivamente modificata dalla legge di bilancio 2020 (commi 710 e 711 della legge n. 160 del 2019).

In particolare, l'imposta è dovuta dai:

- proprietari di fabbricati, aree fabbricabili e terreni a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali per natura o per destinazione destinati ad attività d'impresa o di lavoro autonomo;
- titolari dei diritti reali di usufrutto, uso o abitazione, enfiteusi e superficie sugli stessi;
- concessionari, nel caso di concessione di aree demaniali;
- locatari, per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria.

A decorrere dal 2020, sono soggetti passivi di tali imposte, oltre alle persone fisiche, anche gli enti non commerciali e le società semplici, in nome collettivo e in accomandita semplice, residenti in Italia, che sono tenuti agli obblighi di dichiarazione per gli investimenti e le attività previsti dall'articolo 4 del decreto-legge n. 167 del 1990.

La **legge di bilancio 2024** (articolo 1, comma 91) ha elevato l'aliquota d'imposta dallo 0,76 per cento all'**1,06 per cento per cento del valore degli immobili**.

L'imposta è calcolata in proporzione alla quota di possesso e ai mesi dell'anno nei quali il possesso c'è stato (viene conteggiato per intero il mese nel quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni). Il versamento non è dovuto se l'importo complessivo (calcolato a prescindere da quote e periodo di possesso e senza tenere conto delle detrazioni previste per lo scomputo dei crediti di imposta) non supera i 200 euro. In questo caso, il contribuente non deve neanche indicare i dati relativi all'immobile nel quadro RM della dichiarazione dei redditi, fermo restando l'obbligo di compilazione del modulo RW2.

La **legge di stabilità 2016** (articolo 1, comma 16, della legge n. 208 del 2015) è intervenuta sulla disciplina dell'imposta gravante sull'immobile all'estero adibito ad abitazione principale del contribuente e sulle relative pertinenze, allineando tale disciplina a quella dell'IMU, con esenzione della c.d. prima casa e degli immobili assimilati, fatta eccezione per l'imposta sui cc.dd. immobili di lusso, con detrazione di 200 euro e applicazione di un'aliquota ridotta allo 0,4 per cento. Nel caso di immobile adibito ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascun soggetto in proporzione alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica. Dall'IVIE è possibile dedurre l'eventuale imposta patrimoniale versata nello Stato in cui è situato l'immobile.