

Cessioni di diritti reali, nuovo regime da gennaio

Le risposte ai quesiti



La legge di Bilancio non stabilisce un periodo transitorio

Concludiamo la pubblicazione, cominciata il 6 febbraio, di alcune delle risposte degli esperti del Sole 24 Ore ai quesiti inviati al Forum dell'Esperto risponde aperto in occasione di Telefisco 2024.

Tutte le risposte sono consultabili online all'indirizzo: www.espertori.sponde.ilsole24ore.com/speciali

Imposte

20

Il preliminare non evita la nuova tassazione

La legge di Bilancio 2024 ha modificato il Tuir, con l'articolo 1 comma 92, prevedendo l'assoggettamento a tassazione come reddito diverso, in forma autonoma rispetto alla plusvalenza da

cessione del medesimo diritto o del bene, per la costituzione di diritti reali, quando ciò avvenga al di fuori del reddito d'impresa. Chi ha stipulato contratti preliminari notarili di costituzione di diritti di superficie e servitù entro il 31 dicembre 2023 è soggetto alla nuova disciplina?

La legge 213/2023 (Legge di Bilancio 2024) nell'introdurre le citate modifiche all'articolo 67 Tuir relativamente alla costituzione dietro corrispettivo di diritti reali di godimento, non prevede disposizioni a salvaguardia di coloro che avessero già firmato dei preliminari prima della modifica normativa. Le nuove disposizioni sono pertanto applicabili a partire dal 1° gennaio 2024 anche a chi avesse stipulato entro il 31 dicembre 2023 contratti preliminari notarili.

Chiara Vanni

21

Ritenute con spartiacque di 500 euro

L'articolo 9, Dlgs 1/2024 ha modificato i termini di versamento delle ritenute d'acconto. Per i condomini sono previsti i versamenti cumulativi delle ritenute del 4% al raggiungimento di una soglia minima di 500 euro. Il condominio può continuare a effettuare il versamento delle ritenute nei termini ordinari?

Il comma 6, articolo 9 del Dlgs 1/2024 ha modificato il comma 2-bis,

articolo 25-ter del Dpr 600/1973 in tema di ritenute sui corrispettivi dovuti dal condominio all'appaltatore. A fronte di tale intervento il versamento della ritenuta è effettuato dal condominio nel momento in cui l'ammontare delle ritenute operate raggiunge l'importo di 500 euro con un termine di versamento unificato al giorno 16 dei mesi di giugno e dicembre. Pertanto, il nuovo calendario fiscale del condominio prevede i pagamenti delle ritenute:

- entro il 16 giugno (in precedenza 30 giugno);
- entro il 16 dicembre (in precedenza 20 dicembre) di ogni anno, anche qualora non sia stato raggiunto l'importo stabilito, vale a dire 500 euro;
- entro il 16 gennaio (16 del mese successivo) per le ritenute di dicembre.

La norma afferma che «Il condominio è comunque tenuto all'obbligo di versamento entro il 16 giugno e il 16 dicembre di ogni anno anche qualora non sia stato raggiunto l'importo stabilito al primo periodo». Di conseguenza, il condominio può differire il versamento di tali ritenute d'acconto fino al raggiungimento di una soglia minima pari a 500 euro.

Per verificare il superamento di questa soglia, al di sotto della quale le ritenute operate all'atto del pagamento da parte del condominio non devono essere versate entro il 16 del mese successivo, ma cumulativamente entro il 16 giugno e il 16 dicembre, è necessario sommare le ritenute operate mese per dopo mese. Il condominio può, comunque, continuare a effettuare il versamento delle ritenute menzionate, entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui sono state operate, anche se di importo inferiore a 500 euro.

Roberto Bianchi