

Cessione di diritti reali tassata solo dagli atti 2024

Cessioni a titolo oneroso

Il chiarimento del Mef implica che gli atti precedenti sono esclusi anche se pagati a rate

Manca ancora un intervento per applicare le stesse regole ai preliminari ante 2024

Alessandra Caputo

Tassazione dei diritti reali solo per gli atti perfezionati a partire dal 2024; ne consegue l'esclusione da imposizione per quelli perfezionati fino al 31 dicembre 2023. La conclusione emerge dalla risposta data ieri dal ministero dell'Economia (Mef) durante il question time alla Camera in commissione VI Finanze (n. 5-00424) alla domanda presentata dal deputato Congedo ed altri (Fdi).

La questione trae origine dalle modifiche introdotte dal comma 92, lettera b) della legge di Bilancio 2024 (legge 213/2023). La norma ha modificato l'articolo 9 del Tuir il quale dispone che ai fini delle imposte sui redditi, le disposizioni relative alle cessioni a titolo oneroso valgono anche per gli atti a titolo oneroso che importano costituzione o trasferimento di diritti reali di godimento.

La modifica apportata dalla legge di Bilancio è che ciò vale solo «laddove non è previsto diversamente». Contemporaneamente, viene prevista la modifica della lettera h) dell'articolo 67 del Tuir la quale, nella sua nuova versione, de-

finisce «reddito diverso» quello derivante dalla costituzione di diritti reali di godimento.

Secondo gli interroganti, tale disposizione dovrebbe trovare applicazione con riferimento alle costituzioni di diritti reali avvenute successivamente alla data di entrata in vigore della norma; pertanto, gli stessi osservano che tale circostanza obbligherà coloro che hanno stipulato un contratto preliminare fino al 31 dicembre 2023 e che stipuleranno (o hanno già stipulato) l'atto definitivo a partire dal 1° gennaio 2024, ad assoggettare ad imposizione l'intero corrispettivo mentre al momento della stipula dell'atto erano certi di poter contare su una tassazione differente. Fino al 31 dicembre 2023, la costituzione di un diritto reale, se avente ad oggetto un terreno agricolo o un fabbricato posseduto da più di cinque anni, non era soggetta a tassazione.

La domanda posta dagli interroganti era quindi volta a capire se il Mef condivide le criticità derivanti

da questa situazione e di chiarire se il regime fiscale in vigore previsto fino al 2023 sia applicabile anche agli atti definitivi che saranno stipulati a partire dal 2024 ma derivanti da preliminari aventi data certa antecedente al 1° gennaio 2024.

Nella risposta, il ministero precisa che la questione è stata già oggetto di proposte emendative, da ultimo con la conversione in legge del decreto Superbonus, ma che le stesse non sono state oggetto di approvazione. Ne consegue che la nuova tassazione si applica a tutti gli atti che si perfezionano successivamente alla data di entrata in vigore della norma (1° gennaio 2024).

Sul punto sarebbe auspicabile un ulteriore intervento al fine di consentire a coloro che hanno già stipulato un preliminare di applicare il regime fiscale vigente al momento di stipula del preliminare stesso.

L'affermazione conclusiva secondo cui il nuovo regime non può che applicarsi alle fattispecie perfezionatesi dopo l'entrata in vigore della norma porta con sé un'altra conseguenza: vale a dire che gli atti stipulati fino al 31 dicembre 2023 restano ancorati alla precedente normativa e, pertanto, anche laddove fosse previsto un pagamento in forma rateale, eventuali rate pagate dopo il 31 dicembre 2023 dovrebbero scontare il precedente regime fiscale.

Infatti, sebbene i redditi diversi siano tassati in base al criterio di cassa, non va dimenticato che il perfezionamento della fattispecie coincide con la stipula dell'atto. Ciò appare chiaro dalla lettura della risposta al question time.

IN SINTESI

La regola

La legge di Bilancio 2024 ha previsto l'assoggettamento ad imposizione degli atti che comportano la costituzione di un diritto reale di godimento

Il chiarimento del Mef

La norma trova applicazione per gli atti perfezionati dopo l'entrata in vigore della norma, vale a dire dal 1° gennaio 2024