

**'FISCALITA' DEGLI IMMOBILI  
DI INTERESSE STORICO  
ARTISTICO'**

a cura della dottoressa Silvia  
Alberici



**Mercoledì 26 febbraio 2025**

**Ore 17.30-19**

**c/o Assoedilizia, Largo**

**Augusto 8, Scala D secondo  
piano.**



- 
- Introduzione normativa immobili di interesse storico/artistico
  - Tassazione diretta: Irpef
  - Tassazione diretta: Ires
  - IMU
  - Detrazioni fiscali
  - Imposte successione e donazione
  - Estinzione dei debiti fiscali mediante cessione di beni culturali
  - Novità finanziaria 2025
- 

## Cosa si Intende per Immobili Vincolati?

Normativa di riferimento: D.lgs. 42/2004  
(Codice dei beni culturali e del paesaggio)

▪

- Beni mobili e immobili dichiarati di interesse culturale ai sensi dell'art. 13 del D.lgs. 42/2004
- Immobili sottoposti a limitazioni normative che ne restringono o regolano l'uso, la destinazione o la possibilità di trasferimento.

## Obblighi e limiti

- non si possono effettuare opere di demolizione, modifica o restauro dell'immobile vincolato senza la preventiva autorizzazione ministeriale (articolo 20 del DLgs. 42/2004);
- occorre obbligatoriamente sostenere le spese necessarie alla conservazione, protezione o restauro dell'immobile vincolato (articolo 30 del DLgs. 42/2004);
- non si può stipulare alcun atto a titolo oneroso o gratuito che importi in tutto o in parte il trasferimento della proprietà o della detenzione dell'immobile senza farne previa denuncia al Ministero competente (al quale spetta la prelazione) (articolo 60 del DLgs. 42/2004);

# Imposte dirette

## Tassazione IRPEF

## Immobili non locati

- Non vincolati: rendita catastale rivalutata del 5%
- Vincolati: rendita catastale ridotta del 50% rivalutata del 5%
- Principio di sostituzione IMU/IRPEF: per immobili situati in altro comune rispetto a quello dell'abitazione principale si applica IMU e sono esenti IRPEF

## Immobili locati

- Non vincolati:
  - tassazione ordinaria
  - cedolare secca
- Vincolati:
  - tassazione agevolata ex art. 37 c. 4 bis D.P.R. n.917/86
  - cedolare secca

## IMMOBILI LOCATI

- **Non vincolati**
- il reddito è pari al maggiore importo tra:
  - 95% del canone di locazione
  - rendita catastale rivalutata del 5%
- **Vincolati**
- il reddito è pari al maggiore importo tra:
  - 65% del canone di locazione
  - rendita catastale rivalutata del 5% e ridotta del 50%.
- **Oppure**
- - cedolare secca



## Cedolare secca

- Per immobili abitativi (cat. A escluso A10)
- Solo tra persone fisiche
- Imposta sostitutiva del 21% dell'Irpef e delle addizionali regionali e comunali calcolata sul 100% del canone di locazione
- No imposta di registro / bollo per registrazioni, risoluzioni e proroghe
- No aggiornamenti Istat
- Non possono essere fatti valere oneri deducibili e detrazioni



CANONE AFFITTO	100.000,00 euro annui		
TASSAZIONE IMMOBILE NON VINCOLATO			
reddito soggetto a tassazione a seguito di riduzione del 5%		95.000,00	euro
imposte (aliquota marginale del 43%)		40.850,00	euro
TASSAZIONE IMMOBILE VINCOLATO			
reddito soggetto a tassazione a seguito di riduzione del 35%		65.000,00	euro
imposte (aliquota marginale del 43%)		27.950,00	euro
TASSAZIONE CON CEDOLARE SECCA			
reddito soggetto a tassazione		100.000,00	euro
cedolare secca (21%)		21.000,00	euro

CANONE AFFITTO	25.000,00 euro annui		
TASSAZIONE IMMOBILE NON VINCOLATO			
reddito soggetto a tassazione a seguito di riduzione del 5%		23.750,00	euro
imposte (aliquota marginale del 23%)		5.462,50	euro
TASSAZIONE IMMOBILE VINCOLATO			
reddito soggetto a tassazione a seguito di riduzione del 35%		16.250,00	euro
imposte (aliquota marginale del 23%)		3.737,50	euro
TASSAZIONE CON CEDOLARE SECCA			
reddito soggetto a tassazione		25.000,00	euro
cedolare secca (21%)		5.250,00	euro

# Imposte dirette

## Tassazione IRES

-



---

# Tipologie di immobili posseduti dalle società

---

Immobili strumentali

---

Immobili merce

---

Immobili patrimonio

## **Immobili strumentali**

- “per natura” (classificati nelle categorie A/10, B,C, D e E)
- “per destinazione” (utilizzati direttamente ed esclusivamente per l’attività di impresa)

## **Immobili merce**

- sono oggetto dell’attività d’impresa

**tassazione in base alle risultanze di conto economico**

## Immobili patrimonio (categoria catastale A tranne A10)

- Tassazione differente a seconda di immobili locati / non locati
- indeducibilità delle spese e dei componenti negativi di reddito afferenti agli immobili
- per immobili vincolati: deducibili le spese di manutenzione, protezione restauro effettivamente rimaste a carico qualora la loro necessità derivi dalla legge ovvero risulti da apposita certificazione rilasciata dalla competente soprintendenza (art. 100, c.2, lett. e) TUIR)

## **Immobili non locati**

- Non vincolato: rendita catastale rivalutata del 5% e aumentata di 1/3
- Vincolato: rendita catastale rivalutata del 5% ridotta del 50%

## **Immobili locati**

- Non vincolato: importo > tra:
  - - rendita catastale rivalutata del 5%
  - canone di locazione eventualmente ridotto di un importo massimo del 15% delle spese di manutenzione ordinaria effettivamente sostenute
- Vincolato: importo > tra:
  - - rendita catastale rivalutata del 5% ridotta del 50%
  - canone di locazione ridotto del 35% a prescindere dalle spese effettivamente sostenute



IMMOBILE NON LOCATO							
REND. CATASTALE						1.000,00	euro
RENDITA CATASTALE RIVALUTATA DEL 5%						1.050,00	euro
IMMOBILE NON VINCOLATO							
RIPRESA A TASSAZIONE RENDITA CATASTALE						1.400,00	euro
IMMOBILE VINCOLATO							
RIPRESA A TASSAZIONE RENDITA CATASTALE						525,00	euro

IMMOBILE LOCATO					IMMOBILE NON VINCOLATO	IMMOBILE VINCOLATO
CANONE LOCAZIONE			50.000,00		50.000,00	50.000,00
DEDUZIONE FORFETTARIA					-7.500,00	-17.500,00
UTENZE			-2.000,00		0,00	0,00
COSTI GENERALI			-3.000,00		-3.000,00	-3.000,00
REDDITO SOCIETA'					39.500,00	29.500,00
IRES 24%					9.480,00	7.080,00

## **Dubbi per assegnazione agevolata commi da 31 a 36, art. 1, legge finanziaria 2025**

- Operazione assimilata a cessione
- Per immobili diversi da quelli strumentali
- Imposta sostitutiva dell'8% sulla differenza tra il valore normale dei beni assegnati ed il loro costo fiscalmente riconosciuto
- Possibile utilizzare il valore catastale in luogo del valore di mercato
- In caso di immobili vincolati vale la prelazione dello Stato a un prezzo pari al valore catastale?

# IMU

## TASSAZIONE IMMOBILE ABITATIVO NON VINCOLATO A DISPOSIZIONE

rendita catastale immobile abitativo			500,00	euro
redita rivalutata del 5%			525,00	euro
base imponibile IMU (molt. 160)			84.000,00	euro
aliquota ordinaria Comune di Milano			1,14%	
			957,60	euro

## TASSAZIONE IMMOBILE ABITATIVO VINCOLATO A DISPOSIZIONE

rendita catastale immobile abitativo			500,00	euro
redita rivalutata del 5%			525,00	euro
base imponibile IMU (molt. 160)			84.000,00	euro
base imponibile IMU ridotta del 50%			42.000,00	
aliquota ordinaria Comune di Milano			1,14%	
			478,80	euro

# Detrazioni fiscali per ristrutturazioni

## **Per immobili vincolati e non vincolati**

Detrazione ex art. 16 bis TUIR in 10 anni nel limite massimo di 96.000 euro

- Del 50% delle spese per abitazione principale
- Del 36% delle spese per immobili a disposizione

## **Solo per immobili vincolati**

Detrazione del 19% ex art. 15 lett. g) delle spese sostenute nella misura effettivamente rimasta a carico. La necessità delle spese, quando non siano obbligatorie per legge, deve risultare da apposita certificazione rilasciata dalla competente soprintendenza del Ministero per i beni culturali e ambientali.

DETRAZIONI SU IMMOBILE NON VINCOLATO								
spese sostenute per bonus casa								50.000,00 euro
detrazione del 50% in 10 anni								25.000,00 euro
DETRAZIONI SU IMMOBILE VINCOLATO								
spese sostenute per bonus casa								50.000,00 euro
detrazione del 50% in 10 anni								25.000,00 euro
detrazione del 19% ridotta alla metà								4.750,00 euro

DETRAZIONI SU IMMOBILE NON VINCOLATO								
spese sostenute per bonus casa							120.000,00 euro	
limite massimo spesa detraibile per immobile							96.000,00 euro	
detrazione del 50% in 10 anni							48.000,00 euro	
DETRAZIONI SU IMMOBILE VINCOLATO								
spese sostenute per bonus casa							120.000,00 euro	
limite massimo spesa detraibile per immobile							96.000,00 euro	
detrazione del 50% in 10 anni							48.000,00 euro	
detrazione del 19% su 96.000 euro ridotta alla metà							9.120,00 euro	
ulteriore detrazione del 19% su importo eccedente 96.000 euro							4.560,00 euro	



# Imposta di successione

## **Articolo 13 del D.Lgs. n. 346/90 (Disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni)**

- esclusione dalla base imponibile per i beni già sottoposti a vincolo al momento di apertura della successione qualora siano stati assolti i conseguenti obblighi di conservazione e protezione

## **Articolo 25 del D.Lgs. n. 346/90 (Disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni)**

- imposta dovuta dall'erede ridotta del 50% per immobili non ancora sottoposti a vincolo, pur avendo le caratteristiche di un immobile storico – artistico

# Imposta di donazione

## **Articolo 59 del D.Lgs. n. 346/90**

- per gli atti di donazione di immobili già sottoposti a vincolo al momento del trasferimento, l'imposta di donazione si applica nella misura fissa prevista per l'imposta di registro (200 euro) indipendentemente dal valore della donazione e dal tipo di soggetto beneficiario

## **Artt. 25 e 56 del D.Lgs. n. 346/90**

- Per gli atti di donazione di immobili non ancora assoggettati a vincolo sussistendone già i requisiti, l'imposta (se dovuta) è ridotta del 50%

## **Decadenza benefici imposta successione / donazione (art. 13, co. 4):**

decade dal beneficio dell'esclusione di imposta se, prima che siano decorsi 5 anni dall'apertura della successione:

- cede in tutto o in parte i predetti beni;
- viene effettuato il mutamento di destinazione degli immobili senza la prescritta autorizzazione;
- manca l'assolvimento degli obblighi di legge per consentire l'esercizio del diritto di prelazione dello Stato;

Imposta donazione		
grado parentela	aliquota	franchigia
coniuge e i parenti in linea retta	4%	1.000.000,00
fratelli o le sorelle	6%	100.000,00
parenti entro il quarto grado o gli affini	6%	0,00
tutti gli soggetti	8%	0,00

Immobile non vincolato	
donatario: coniuge	
valore immobile: 1.500.000,00	
imposta donazione del 4% su 500.000,00	20.000,00
Immobile vincolato	
donatario: coniuge	
valore immobile: 1.500.000,00	
imposta donazione	200,00
Immobile non ancora vincolato al momento della donazione	
donatario: coniuge	
valore immobile: 1.500.000,00	
imposta donazione del 2% su 500.000,00	10.000,00

## Estinzione dei debiti fiscali mediante cessione di beni culturali (art. 28-bis, D.P.R. 602/73)

- Solo per tributi di tipo erariale (IRPEF, IRES ed IVA)
- proposta di cessione avanzata dal contribuente al Mibact con descrizione dei beni offerti in pagamento
- Amministrazione indaga l'esistenza di tutti i requisiti in tema di tutela dei beni culturali
- in caso di interesse reale entro sei mesi dalla data di presentazione della proposta formula proposta con condizioni e valore del bene

Poco utilizzata a causa di lunghe tempistiche amministrative, incertezza risultati, difficoltà di operare una stima economica dei beni

Finanziaria  
2025 (commi  
592-594)

**Misure in materia di beni culturali (commi  
592-594 legge finanziaria 2025)**





- Rifinanziato per gli anni 2025-2027 il Fondo per il restauro e per altri interventi conservativi sugli immobili di interesse storico e artistico (articolo 65-bis del DL n. 73/2021)
- solo per persone fisiche (no regime di impresa)
- per il 2025, 2026 e 2027 l'importo massimo del credito d'imposta è pari a 200.000 euro per immobile (anziché 100.000 euro, come per gli anni 2021 e 2022).
- il credito è utilizzabile in compensazione e non è più cedibile ad altri soggetti
- Il credito non è cumulabile con qualsiasi altro contributo o finanziamento pubblico e con la detrazione di cui all'articolo 15, comma 1, lettera g) TUIR
- gli immobili restaurati con il sostegno del Fondo devono essere resi accessibili al pubblico
- Occorre presentare istanza l'anno successivo al sostenimento delle spese e indicare il credito nella dichiarazione dei redditi

Grazie per l'attenzione !