



Misure urgenti relative alle agevolazioni fiscali di cui agli articoli 119, 119-ter e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77 (AC 1630)

Memoria Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

VI Commissione Finanze  
Camera dei deputati

18 gennaio 2024



## LA FIMAA

Fondata il 31 gennaio 1954, FIMAA - Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari - è **la più grande associazione del settore dell'intermediazione** in Italia, con quasi 14mila imprese associate per un totale di oltre 45mila addetti.

Aderente al sistema **Confcommercio-Imprese per l'Italia**, la Federazione rappresenta tutto il comparto della mediazione: agenti immobiliari, mediatori merceologici, mediatori creditizi, agenti in attività finanziaria, agenti di servizi vari e lavora in Italia e in Europa per la loro tutela sindacale e crescita professionale.

La FIMAA, attraverso il dialogo con le Istituzioni, è quindi protagonista di tutte le principali istanze normative che regolamentano il settore dell'intermediazione, nonché delle proposte volte a riportare chiarezza nell'interpretazione delle norme relative al comparto.

La Federazione è, inoltre, tra i fondatori della Consulta Interassociativa Nazionale dell'Intermediazione, organo di raccordo per i rapporti intersindacali.

In oltre mezzo secolo di attività l'Associazione, che si è evoluta insieme alle imprese del settore, ha lavorato per una sempre maggiore qualificazione professionale delle stesse, **lottando contro l'abusivismo della professione e a favore dei consumatori finali**.

## Osservazioni sulle plusvalenze (Legge 213/2023, art. 1, commi 64-66)

Nell'ambito giuridico italiano l'art. 11 delle Preleggi del Codice civile prevede che: *“La legge non dispone che per l'avvenire: essa non ha effetto retroattivo”* con ciò richiamando il principio stabilito dall'art. 25 della Costituzione in virtù del quale nessuno può essere punito se non in virtù di una legge entrata in vigore prima del fatto commesso dal cittadino.

Benché il principio di irretroattività della norma giuridica non abbia rango costituzionale, se si eccettua la norma avente rilevanza penale, il citato art. 11 delle Preleggi stabilisce un caposaldo che è quello della certezza del diritto e quello dell'affidamento che ogni cittadino ripone in esso per effettuare le scelte maggiormente vantaggiose in chiave economica per sé e la propria famiglia.

Si sottolinea poi come lo Statuto del contribuente (Legge 27 luglio 2000, n. 212) all'art. 3 – *Efficacia temporale delle norme tributarie* – stabilisca che, in materia tributaria, le disposizioni non hanno effetto retroattivo e le presunzioni legali non si applicano retroattivamente; inoltre relativamente ai tributi dovuti, determinati o liquidati periodicamente le modifiche introdotte si possano applicare



**CONFCOMMERCIO**  
IMPRESE PER L'ITALIA

**Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari**

Piazza Giuseppe Gioachino Belli, 2 - 00153 Roma - Italy - Tel. +39 06 5866476 - e-mail: [fimaa@confcommercio.it](mailto:fimaa@confcommercio.it) - [www.fimaa.it](http://www.fimaa.it)



solo a partire dal periodo d'imposta successivo a quello in corso alla data di entrata in vigore delle disposizioni che le prevedono.

L'unica eccezione prevista a quanto riportato sopra è data dall'art. 1, comma 2 dello stesso Statuto e riguarda l'adozione di norme interpretative in materia tributaria che può essere disposta soltanto in casi eccezionali e con legge ordinaria, qualificando come tali le disposizioni di interpretazione autentica.

Ebbene, **la legge di Bilancio 2024** (Legge 213/2023) con l'art. 1, commi da 64 a 66, ha modificato l'art. 67, comma 1 del TUIR (DPR n. 917 del 22 dicembre 1986) introducendo la lettera *b-bis*) con la quale vengono aggiunte tra i redditi diversi *“le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili, in relazione ai quali il cedente o gli altri aventi diritto abbiano eseguito gli interventi agevolati di cui all'articolo 119 del [DL n. 34/2020] che si siano conclusi da non più di dieci anni all'atto della cessione...”*, con ciò raddoppiando il periodo di rilevanza fiscale della plusvalenza eventualmente conseguita dalla cessione dell'immobile stesso rispetto ai cinque anni previsti dalla lettera *b*) dello stesso art. 67 comma 1.

È stata poi introdotta un'ulteriore modifica all'art. 68, comma 1 del TUIR, relativamente alla determinazione della plusvalenza, con cui si stabilisce che: *“Per gli immobili di cui alla lettera b-bis) del comma 1 dell'articolo 67, ai fini della determinazione dei costi inerenti al bene, nel caso in cui gli interventi agevolati ai sensi dell'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, si siano conclusi da non più di cinque anni all'atto della cessione, non si tiene conto delle spese relative a tali interventi, qualora si sia fruito dell'incentivo nella misura del 110 per cento e siano state esercitate le opzioni di cui all'articolo 121, comma 1, lettere a) e b), del citato decreto-legge n. 34 del 2020. Nel caso in cui gli interventi agevolati si siano conclusi da più di cinque anni all'atto della cessione, nella determinazione dei costi inerenti al bene si tiene conto del 50 per cento di tali spese, qualora si sia fruito dell'incentivo nella misura del 110 per cento e siano state esercitate le opzioni di cui al periodo precedente”*.

Le novità introdotte hanno di fatto **arretrato un danno a quanti intendevano, in virtù della norma, trarre un profitto dall'applicazione della stessa e impegnando risorse economiche anche rilevanti per conseguire quanto era concesso dal quadro legislativo in quel dato momento.**

La Legge di Bilancio 2024 pare irragionevole laddove introduce una modifica sostanziale nella determinazione della plusvalenza elevando con ciò il tributo dovuto e **violando il principio di capacità contributiva** stabilito dall'art. 53 della Costituzione e lo stesso Statuto del contribuente.



**Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari**

Piazza Giuseppe Gioachino Belli, 2 - 00153 Roma - Italy - Tel. +39 06 5866476 - e-mail: [fimaa@confcommercio.it](mailto:fimaa@confcommercio.it) - [www.fimaa.it](http://www.fimaa.it)



Si ha la ragionevole certezza che **la norma deprimerà il mercato delle compravendite immobiliari recando un danno anche alle esigenze abitative**, che pure esistono, dei cittadini italiani.

Infine, si ritiene che tale norma sia **inutilmente punitiva** e che **non determinerà**, in ultima analisi, **un significativo incremento del gettito fiscale**, ma potrà, paradossalmente, avere un effetto controproducente rispetto alle logiche speculative che hanno determinato in molti casi gli investimenti nelle ristrutturazioni immobiliari, bloccando l'immissione di tali immobili nel mercato delle compravendite.



**CONFCOMMERCIO**  
IMPRESE PER L'ITALIA

**Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari**

Piazza Giuseppe Gioachino Belli, 2 - 00153 Roma - Italy - Tel. +39 06 5866476 - e-mail: [fimaa@confcommercio.it](mailto:fimaa@confcommercio.it) - [www.fimaa.it](http://www.fimaa.it)