

AGENTE IMMOBILIARE

MANUALE di TEORIA e QUIZ

con simulazioni d'esame

Per l'**ABILITAZIONE** alla **PROFESSIONE**

Edizione profondamente aggiornata

Edizione **2025**

NLD
CONCORSI

affini entro il secondo grado.

4. Schema di funzionamento dell'imposta e *no tax area*: le novità del d. lgs. 30 dicembre 2023, n. 216. L'intervento della L. 30 dicembre 2024, n. 207 (Legge di bilancio per il 2025).

L'IRPEF viene determinata sulla base di uno schema abbastanza articolato, che è costituito da molteplici fasi, che conducono alla determinazione dell'imposta netta, tenendo conto di una serie di elementi che rendono l'IRPEF **una imposta personale**.

Tali fasi possono essere così sintetizzate.

1. **Determinazione del reddito complessivo (base imponibile lorda)**. La base imponibile si determina sottraendo dal **reddito complessivo**, dato dalla sommatoria dei redditi posseduti, gli **oneri deducibili** di cui all'art. 10 del TUIR ovvero quelli previsti da altre disposizioni.

APPROFONDIMENTO PRATICO

Esempio pratico di determinazione della base imponibile.

Nel caso di un lavoratore autonomo che percepisca il relativo reddito dallo svolgimento della sua attività professionale e percepisca al contempo redditi da locazione per la concessione in locazione di un immobile, la base imponibile lorda, in tal caso sarà data dalla sommatoria delle due tipologie di reddito (da lavoro autonomo e da locazione).

Non concorrono, in ogni caso, alla determinazione della base imponibile (art. 3 co. 2 e 3 del TUIR):

- i redditi soggetti a tassazione separata (salvo nel caso in cui si opti per la tassazione ordinaria);
- i redditi esenti dall'imposta e quelli soggetti a ritenuta alla fonte a titolo d'imposta o a imposta sostitutiva;
- gli assegni periodici destinati al mantenimento dei figli spettanti al coniuge in conseguenza di separazione legale ed effettiva o di annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, nella misura in cui risultano da provvedimenti dell'autorità giudiziaria;
- gli assegni familiari e l'assegno per il nucleo familiare, nonché, con gli stessi limiti e alle medesime condizioni, gli emolumenti per carichi di famiglia comunque denominati, erogati nei casi consentiti dalla legge;
- la maggiorazione sociale dei trattamenti pensionistici prevista dall'art. 1 della l. n. 544/88;
- le somme corrisposte a titolo di borsa di studio dal Governo italiano a cittadini stranieri in forza di accordi e intese internazionali.

Non sono soggetta a tassazione le borse di studio corrisposte a cittadini stranieri, anche se erogate da istituzioni del Governo italiano.

2. **Determinazione della base imponibile netta**. Una volta ottenuta la base imponibile lorda devono operarsi le deduzioni ammesse. Si procede attraverso lo scomputo dal reddito complessivo delle deduzioni o oneri deducibili (laddove per **deduzione** deve intendersi lo scomputo di quegli oneri il cui importo può essere sottratto dal reddito complessivo).

3. **Determinazione dell'imposta lorda**. Alla base imponibile netta si applicano **le aliquote** crescenti per scaglioni di reddito. Al riguardo, le recenti riforme hanno stabilito nuovi scaglioni di reddito.

A decorrere dal **periodo di imposta 2025**, sono previsti, a regime, i seguenti scaglioni:

- fino a 28.000 euro si applica l'aliquota pari a 23%;
- da 28.000 euro a 50.000 euro l'aliquota è pari a 35%;
- oltre 50.000 euro l'aliquota applicabile è pari a 43%.

4. **Determinazione dell'imposta netta**. Tale ultimo passaggio è calcolato sottraendo all'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, le detrazioni previste (art. 11 TUIR):

1. per familiari a carico (art. 12 del TUIR);

2. per tipologie reddituali (art. 13 del TUIR);
3. per oneri (art. 15 del TUIR);
4. per canoni di locazione (art. 16 del TUIR);
5. per interventi di recupero edilizio (art. 16-*bis* del TUIR);

Infine, avviene lo **scomputo di ritenute di acconto, crediti d'imposta e altre somme anticipate**, direttamente dall'imposta netta così determinata nelle fasi precedenti. A seguito dello scomputo di tali valori, si determina l'imposta che il contribuente sarà tenuto a versare.

Nel nostro ordinamento **non esiste una soglia minima reddituale non rilevante fiscalmente** (c.d. *no tax area*) fissata in termini generali per tutte le categorie. Ciononostante, la *no tax area* si ricava, solo per talune tipologie reddituali (es. redditi di pensione, di terreni e fondiari da abitazione principale; per redditi di lavoro dipendente e assimilati), anche valutando l'impatto delle specifiche detrazioni.

La Legge di **Bilancio** per il **2025** ha previsto una serie di modifiche alla disciplina in tema di detrazioni dall'imposta lorda, "ritoccando" le relative aliquote e ampliando le spese da portare in detrazione dall'imposta. In particolare:

- **detrazione per figli a carico**: si applica solo per i figli di **età inferiore a 30 anni**, salvo che non ricorra una ipotesi di disabilità accertata.
- **detrazione per le spese di mantenimento del cane guida**: l'art. 1, comma 229, della L. n. 207/2024, aumenta a 1.100 euro (fino al 2024 era 1.000 euro) l'importo forfetario della detrazione spettante ai non vedenti per il mantenimento dei cani guida prevista dall'art. 15 comma, 1-*quater* del TUIR;
- **detrazione per le spese scolastiche**: l'art. 1, comma 13 della L. n. 207/2024 ha elevato fino a un massimo di euro 1000 la detrazione sostenuta per le spese scolastiche. La modifica ha riguardato la detrazione di cui all'art. 15, comma 1, TUIR, che prevede uno scomputo dell'imposta con aliquota pari al 19%, applicabile alle spese sostenute per le scuole:
 - dell'infanzia (scuole materne o "vecchi" asili);
 - del primo ciclo di istruzione, cioè delle scuole primarie ("vecchie" elementari) e delle scuole secondarie di primo grado ("vecchie" medie);
 - delle scuole secondarie di secondo grado ("vecchie" superiori).

Importanti detrazioni, aderenti al comparto famiglia, sono state abolite dalla Legge di Bilancio, quali in particolare:

- **detrazione per figli a carico con più di trenta anni**;
- **detrazione, prevista per i familiari conviventi diversi dai figli**, circoscritta ai soli ascendenti (genitori e nonni);
- **detrazione per i cittadini extracomunitari con familiari a carico**: in particolare la detrazione non spetta ai contribuenti italiani che non sono cittadini italiani o di altro Stato dell'Unione Europea o di uno Stato aderente all'Accordo sullo Spazio economico europeo, in relazione ai loro familiari residenti all'estero (art. 12, comma 2, TUIR) e ai familiari residenti all'estero.

Altra importante novità introdotta dalla Legge di Bilancio 2025 riguarda le detrazioni per soggetti con reddito complessivo superiore a euro 75.000 (art. 1, comma 10 della L. n. 207/2024). La Manovra ha, infatti, inserito il nuovo art. 16-*ter* del TUIR, con il quale è attuato il riordino delle detrazioni per oneri, mediante la previsione di un nuovo metodo di calcolo delle detrazioni fiscali, parametrato al reddito e al numero di figli fiscalmente a carico nello stesso nucleo familiare, non rilevando, invece, eventuale presenza di coniugi o altri familiari fiscalmente a carico.

La novità in commento si applica alle sole persone fisiche, che abbiano dichiarato un reddito complessivo superiore a 75.000 euro.

La nuova metodologia di calcolo del reddito non riguarda gli oneri detraibili per i quali è applicabile il nuovo limite introdotto dall'art. 16-*ter* del TUIR:

- le spese sanitarie agevolate, ai sensi dell'art. 15, comma 1, lett. c) del TUIR;

- le somme investite nelle start up innovative, detraibili ai sensi degli artt. 29 e 29-*bis* del d.l. n. 179/2012;
- le somme investite nelle PMI innovative, detraibili ai sensi dell'art. 4, comma 9, seconda parte, e comma 9-*ter* del d.l. n. 3/2015;
- gli interessi passivi e gli altri oneri pagati in dipendenza di prestiti o mutui agrari contratti fino al 31 dicembre 2024, di cui all'art. 15 co. 1 lett. a) del TUIR;
- gli interessi per mutui ipotecari contratti fino al 31 dicembre 2024 per l'acquisto dell'abitazione principale (art. 15 co. 1 lett. b) del TUIR);
- gli interessi passivi e gli altri oneri dei mutui ipotecari contratti fino al 31 dicembre 2024 per la costruzione e la ristrutturazione edilizia di unità immobiliare da adibire ad abitazione principale (art. 15 comma 1-*ter* del TUIR);
- le spese sostenute fino al 31 dicembre 2024 e fruite in più anni (a titolo esemplificativo le detrazioni previste per la realizzazione di lavori rientranti nei bonus edilizi);
- i premi per assicurazioni sulla vita, contro gli infortuni, sul rischio morte e invalidità permanente (art. 15 comma 1 lett. f) del TUIR);
- i premi per assicurazioni per rischio di non autosufficienza (art. 15 comma 1, lett. f) del TUIR);
- i premi per assicurazioni aventi per oggetto il rischio di eventi calamitosi stipulate relativamente a unità immobiliari ad uso abitativo (art. 15 comma 1, lett. f-*bis*) del TUIR).

APPROFONDIMENTO

Detrazioni derivanti da bonus edilizi dopo la Legge di Bilancio 2025

Oltre alle detrazioni previste per nucleo familiare, la Legge di Bilancio 2025 ha realizzato una importante opera di riordino con riferimento alle detrazioni previste per il settore edilizio. In particolare, la Manovra ha significativamente ridotto gli interventi agevolabili e le aliquote applicabili.

Bonus ristrutturazioni e bonus mobili

Il bonus ristrutturazioni, previsto dall'art. 16 *bis*, D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 come una agevolazione oramai a regime, è stato profondamente modificato, con riferimento all'aliquota e ai periodi di imposta interessati dal beneficio fiscale, diversi in considerazione della realizzazione dei lavori delle unità immobiliari sulle quali si procede.

Per tutte i lavori eseguiti sulla **abitazione principale**:

- se i lavori sono sostenuti finanziariamente nel 2025, si applica l'aliquota pari al 50%;
- se invece, gli interventi sono eseguiti nel 2026-2027, salvo futura modifica, l'aliquota scende al 36%.

Per il triennio 2025-2027 è previsto un unico tetto pari a euro 96 mila.

Nel caso in cui gli interventi siano su unità immobiliari non adibite ad abitazione principale, sono previste le seguenti aliquote pari:

- al 36% per le spese sostenute nel 2025;
- al 30% per le spese sostenute nel 2026 e 2027.

Invariato è il tetto massimo, pari a euro 96 mila, entro il quale portare in detrazione le spese.

Al momento per il solo periodo di imposta 2025, il connesso c.d. "bonus mobili", previsto dall'art. 16 co. 2 del D.L. n. 63/2013, è confermato nella misura del 50% entro il limite massimo di spesa di 5.000 euro.

Ecobonus e sismabonus

Per entrambe le agevolazioni fiscali è stata ridotta l'aliquota, in particolare si applica:

- l'aliquota del 50% per le spese sostenute nel 2025 per le abitazioni principali (aliquota che scende al 36% per le spese sostenute negli anni 2026 e 2027);
- l'aliquota del 36% per le spese sostenute nell'anno 2025 per abitazioni diverse da quelle principali (aliquota al 30% per le spese sostenute negli anni 2026 e 2027).

Superbonus

Per il periodo di imposta 2025, l'applicazione dell'aliquota, pari al 65%, può applicarsi solo se al 15 ottobre 2024:

- risulti presentata la CILA-S, di cui all'art. 119 co. 13-ter del DL 34/2020, per gli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini;
- è stata presentata la CILA-S e il condominio abbia adottato la delibera assembleare, in caso di lavori in condominio, con la quale sia decisa e approvata dai condomini l'esecuzione dei lavori;
- è stata presentata apposita richiesta per l'acquisizione del titolo abilitativo, allorché si tratti di interventi che comportano la demolizione e la ricostruzione dell'edificio.

A partire dal 2026, al momento, non sarà possibile fruire della detrazione fiscale.

La fruibilità della detrazione può essere spalmata in quattro o in dieci anni.

La scelta della fruibilità decennale è irrevocabile e deve essere esercitata nella dichiarazione dei redditi integrativa.

Bonus rimozione barriere architettoniche

L'aliquota applicabile per il periodo di imposta 2025 è pari al 75% e le spese possono essere ripartite in 5 quote annuali di pari importo.

Il tetto massimo di spesa ammesso in detrazione varia a seconda della tipologia di intervento realizzata:

- 50.000 euro per edifici unifamiliari o unità immobiliari indipendenti, purché aventi con accessi autonomi;
- 40.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari plurifamiliari da un minimo di 2 a 8 unità;
- 30.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari in edifici condominiali con più di 8 unità.

5. Le categorie di reddito (art. 6)

Le disposizioni del TUIR, riguardanti le singole categorie reddituali, svolgono la funzione di *(i) specificare gli elementi oggettivi e soggettivi del presupposto* in relazione alle singole fonti produttive, e di *(ii) prevedere analitiche regole di determinazione della base imponibile*, valesoli in linea di principio per tutte le imposte sui redditi (sia ai fini Irpef, sia ai fini Ires).

A norma dell'art. 6 TUIR, nell'IRPEF sono previste sei categorie di reddito, quali:

- redditi fondiari (artt. 25-43; par. 6);
- redditi di capitale (artt. 44-48; par. 7);
- redditi di lavoro dipendente (artt. 49-52; par. 8);
- redditi di lavoro autonomo (artt. 53-54; par. 9);
- redditi di impresa (artt. 55-66; par. 10);
- redditi diversi (art. 67; par. 11).

6. Redditi fondiari (artt. 25-43)

Sono **redditi fondiari** quelli inerenti ai terreni e ai fabbricati situati nel territorio dello Stato, posseduti da soggetti non imprenditori, che sono o devono essere iscritti, con attribuzione di rendita, nel catasto dei terreni o nel catasto edilizio urbano.

Il reddito fondiario non è un reddito effettivo ma è determinato in misura forfettaria mediante l'applicazione di tariffe d'estimo fissate dalla legge e sottoposte a revisione periodica. Risulta essenziale, dunque, **l'iscrivibilità catastale**, che permette l'attribuzione della *rendita catastale*, la quale determina la **redditività media ritraibile in condizioni normali** da tutti gli immobili che presentano le stesse caratteristiche oggettive. In assenza della rendita catastale, non è possibile produrre reddito fondiario. È stabilito, infatti che i redditi derivanti da immobili che non sono determinabili catastalmente, oppure da immobili situati all'estero, creano redditi diversi (art. 67, lett. e-f), TUIR).

La determinazione forfettaria rende il reddito fondiario un **reddito medio ordinario**, che si calcola