



# Dalla Legge di Bilancio 2024 ai primi Decreti delegati di attuazione della riforma fiscale

**Webinar - 9 gennaio 2024, dalle ore 14.00 alle 18.00**

a cura di Giovanni Sgura - ragioniere commercialista

## Sommario

1	Novità sulla fiscalità immobiliare .....	3
1.1	Superbonus 110% e tassazione delle plusvalenze.....	3
1.1.1	Cessioni di immobili non oggetto di interventi “superbonus 110%” (invariata).....	3
1.1.2	Cessione di immobili oggetto di interventi “superbonus 110%” (nuova).....	3
1.1.3	Alcune osservazioni .....	4
1.2	Tassazione delle locazioni brevi – istituzione c.i.n. ....	4
1.2.1	La sintesi attuale delle norme sulla tassazione .....	4
1.2.2	La (ex) banca dati delle strutture ricettive – il (nuovo) Codice Identificato Nazionale .....	5
1.3	Imposizione della costituzione di diritti reali su beni immobili.....	6
1.4	Incremento aliquota Ivie .....	6
1.5	Mancata proroga esenzione Irpef terreni di coltivatori diretti e iap .....	6
1.6	Equiparazione dell’ILIA all’IMU per la sostituzione dell’Irpef.....	6
1.7	Esenzione Imu per immobili posseduti e utilizzati da enti non commerciali .....	6
1.8	Proroga termini pubblicazione delibere e versamenti Imu .....	7
1.9	Aumento ritenuta sui bonifici per interventi edilizi agevolati.....	7
1.10	Variazioni catastali da lavori “superbonus” .....	7
1.11	Modifiche bonus edilizi dal 2024.....	7
2	Rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni .....	10
2.1.1	Soggetti interessati .....	10
2.1.2	Beni oggetto della rideterminazione del costo .....	10
2.1.3	Misura dell’imposta sostitutiva .....	10
2.1.4	Termini.....	11
2.1.5	Soggetti abilitati alla redazione della perizia .....	11
2.1.6	Perfezionamento e obblighi strumentali.....	11
2.1.7	Effetti .....	11
3	Altre novità .....	13
3.1	Proroga termine versamento secondo acconto imposte 2023.....	13
3.2	Novità per gli adempimenti.....	13
3.3	Determinazione del Fringe benefit per i prestiti a dipendenti.....	13
3.4	Tassazione delle plusvalenza da cessione di metalli preziosi .....	14
3.5	Proroga riduzione imposta sostitutiva sui premi di risultato .....	14
3.6	Incremento non imponibilità <i>fringe benefits</i> .....	14

3.7	Incremento Iva sui prodotti finanziari in paesi black list.....	14
3.8	aliquota iva 10% prodotti per l'infanzia e per l'igiene femminile .....	15
3.9	Aliquota iva del 10% per i pellet .....	15
3.10	Ritenuta sulle provvigioni degli agenti di assicurazione.....	15
3.11	Obbligo assicurativo delle imprese per calamità naturali .....	15
3.12	Aliquote Irpef per l'anno 2024 – modifiche alle detrazioni.....	15
3.13	Diminuzione limite minimo di importo nel <i>tax free shopping</i> .....	16
3.14	Acquisto di veicoli da San Marino e Città del Vaticano .....	16
3.15	Aliquota Iva sugli integratori alimentari .....	16
3.16	Esenzione iva per le prestazioni di chirurgia estetica.....	16
3.17	Abrogazione obbligo comunicazione al STS per commercianti al minuto .....	16
3.18	Proroga divieto emissione fattura nel settore sanitario .....	16
3.19	Proroga “plastic tax” e “sugar tax” .....	16
3.20	Tasso di interesse legale .....	17

# 1 NOVITÀ SULLA FISCALITÀ IMMOBILIARE

---

## 1.1 SUPERBONUS 110% E TASSAZIONE DELLE PLUSVALENZE

L. 213/2023 – art. 1 commi da 64 a 66

La norma interviene in modifica agli artt. 67 e 68 del Tuir introducendo alcune ipotesi di tassazione per le plusvalenze realizzate a seguito di cessione di immobili oggetto di interventi per cui si sia usufruito del cd. Superbonus 110%.

Entra in vigore con le cessioni di immobili effettuate dal 1/1/2024.

### 1.1.1 Cessioni di immobili non oggetto di interventi “superbonus 110%” (invariata)

Plusvalenza imponibile esclusivamente in caso di cessione a titolo oneroso entro cinque anni dall’acquisto o dalla costruzione con esclusione delle plusvalenze per cessione di:

- immobili acquisiti per successione;
- unità immobiliari urbane adibite per la maggior parte del periodo dall’acquisto/costruzione alla cessione ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari.

Nel computo dei cinque anni, in caso di immobili ricevuti per donazione si considera la data di acquisto/costruzione da parte del donante.

**Tassazione:** ordinaria per cassa salvo opzione nell’atto di cessione per l’assoggettamento ad imposta sostitutiva del 26% ex art. 1, comma 496 L. 266/2005.

**Base imponibile:** pari alla plusvalenza determinata come differenza tra corrispettivi percepiti ed il costo di acquisto o costruzione aumentato di ogni altro costo inerente all’immobile sostenuto dal cedente (o dal donante dante causa al cedente), sempre senza possibilità di rivalutazione di tali costi.

### 1.1.2 Cessione di immobili oggetto di interventi “superbonus 110%” (nuova)

Plusvalenze imponibili per la cessione di immobili “... in relazione ai quali il cedente o gli altri aventi diritto abbiano esequito gli interventi ...” agevolati con il cd. “superbonus 110%”<sup>1</sup> “... che sia siano conclusi da non più di dieci anni dall’atto della cessione ...” con esclusione di:

- immobili acquistati per successione;
- unità immobiliari urbane adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni antecedenti alla cessione (o del minor periodo se acquistate/costruite più di recente).

**Tassazione:** ordinaria per cassa salvo opzione nell’atto di cessione per l’assoggettamento ad imposta sostitutiva del 26% ex art. 1, comma 496 L. 266/2005.

**Base imponibile:** pari alla plusvalenza determinata come differenza tra corrispettivi percepiti ed il costo di acquisto o costruzione aumentato di ogni altro costo inerente all’immobile sostenuto dal cedente (o dal donante dante causa al cedente), con rivalutazione Istat dei soli costi di acquisto o costruzione se la cessione avviene oltre cinque anni dall’acquisto o costruzione.

I costi sostenuti per l’intervento agevolato:

- non vengono considerati se si sia effettuata la cessione del relativo credito o si sia optato per il cd. “sconto in fattura” e la cessione dell’immobile avvenga entro cinque anni dalla conclusione dei lavori;

---

1

## Dalla Legge di Bilancio 2024 ai primi Decreti delegati di attuazione della riforma fiscale

- vengono invece considerati al 50% se si sia effettuata la cessione del relativo credito o si sia optato per il cd. "sconto in fattura" e la cessione dell'immobile avvenga oltre cinque anni dalla conclusione dei lavori;
- vengono sempre interamente considerati se si sia utilizzata la detrazione fiscale senza esercitare quindi le opzioni di cessione o di sconto in fattura<sup>2</sup>.

### 1.1.3 Alcune osservazioni

La norma riguarda esplicitamente solo gli interventi agevolati a norma dell'art. 119 del D.L. 34/2020 quindi sono escluse altre agevolazioni (art. 16-bis Tuir, bonus facciate art. 1, commi da 219 a 223 L. 160/2019, bonus barriere art. 119-ter D.L. 34/2020).

Per quanto riguarda il cd. "sismabonus" è opinione di chi scrive che comunque non sia ricompreso nella norma in quanto tale agevolazione è stata istituita con D.L. 693/2013 mentre l'art. 119 del D.L. 34/2020 la cita esclusivamente per innalzare l'agevolazione al 110%; chiaramente sarà opportuno attendere chiarimenti ufficiali sul punto.

Chiarimenti ufficiali necessitano, sempre a parere di chi scrive, nell'ipotesi in cui l'immobile non sia stato direttamente oggetto degli interventi ma faccia parte di un condominio in cui tali interventi siano stati eseguiti sulle parti comuni (ad es. nel caso dei cd. "interventi trainanti").

## 1.2 TASSAZIONE DELLE LOCAZIONI BREVI — ISTITUZIONE C.I.N.

Art. 1 comma 63 L. 213/2023

La norma interviene, in modifica dell'art. 4 del D.L. 50/2017, sull'imposizione della cd. "locazioni brevi":

- aumentando l'aliquota della cedolare secca dal 21% al 26%;
- consentendo l'applicazione della cedolare nella misura del 21% ad *"una unità immobiliare individuata dal contribuente in sede di dichiarazione dei redditi"*;
- sopprimendo la possibilità che la ritenuta del 21% operata dall'eventuale intermediario (misura rimasta invariata) possa operare a titolo d'imposta (si considererà quindi sempre a titolo di acconto dell'Irpef o della cedolare secca in caso di opzione);
- prevedendo la facoltà degli intermediari residenti nell'Unione europea di adempiere ai propri obblighi anche direttamente senza la nomina di un rappresentante fiscale.

Va osservato che l'opzione per la riduzione va esercitata per singolo immobile e, in assenza di altre indicazioni normative o interpretative, per l'intero periodo di imposta mentre l'opzione per il regime della cedolare secca va effettuato per ogni contratto.

Va osservato ancora che il riferimento ad una – sola – unità immobiliare escluderebbe la possibilità di considerare gli immobili che pur separatamente accatastati rivestono una funzione accessoria all'immobile di costituiscono pertinenza (garage, cantine o simili); sul punto è opportuno un intervento chiarificatore.

### 1.2.1 La sintesi attuale delle norme sulla tassazione

Regime opzionale della cd. "Cedolare secca" per le locazioni di immobili abitativi di durata non superiore a 30 giorni, posti in essere da persone fisiche al di fuori dell'esercizio d'impresa.

Obblighi strumentali a carico degli eventuali intermediari nella gestione degli incassi e dei pagamenti relativi alle locazioni in questione, indipendentemente dall'opzione per la tassazione sostitutiva.

Entrata in vigore dai contratti stipulati dal 1/6/2017.

#### ***I contratti ricompresi***

Rientrano nella disciplina:

- i contratti di locazione (reddito fondiario);
- i contratti di sublocazione (redditi diversi art. 67 Tuir);
- i contratti onerosi per l'utilizzo dell'immobile posti in essere da comodatario (redditi diversi art. 67 Tuir).

---

<sup>2</sup> E' opinione di chi scrive che in caso di opzioni "miste" vada effettuata una ripartizione proporzionale dei relativi costi.

Il limite di durata è di trenta giorni e l'oggetto del contratto deve essere un immobile a destinazione abitativa: categorie da A/1 a A/9 e relative pertinenze.

Il contenuto del contratto può prevedere anche servizi di pulizia e/o fornitura di biancheria. La Circolare prevede la possibilità di ricomprendere altri servizi accessori quali il servizio wifi ed il condizionamento dell'aria, ma esclude invece altri tipi di servizi quali la fornitura di colazione, di auto a noleggio o di guide ed interpreti.

I contratti possono essere stipulati direttamente tra le parti, ma anche per tramite di soggetti che esercitano l'attività di intermediazione immobiliare oppure che gestiscono portali telematici al fine di far incontrare la domanda con l'offerta di locazioni.

#### ***I soggetti***

Il soggetto dante causa (proprietario, locatario o comodatario) deve essere persona fisica e deve agire al di fuori del regime d'impresa.

Parimenti il soggetto avente causa deve agire al di fuori dell'attività di impresa<sup>3</sup>:

L'art. 1, commi 595-597 della L. 178/2020, fermo quanto disposto dall'art. 4 D.L. 50/2017, prevede una presunzione di imprenditorialità qualora lo stesso soggetto destini a locazione breve più di 4 "appartamenti"; a partire da 5 appartamenti quindi le locazioni vengono ricondotte ad attività di impresa con tutte le conseguenze in termini di imposte sui redditi (e iva) escludendo quindi la possibilità di applicare la cedolare secca; tale previsione si applica anche ai contratti di locazione del comodatario e di sublocazione.

#### ***L'opzione***

L'opzione per l'imposta sostitutiva viene esercitata dal dante causa nella propria dichiarazione dei redditi in relazione al singolo contratto.

#### ***Obblighi degli intermediari***

Gli intermediari che, se non residenti o stabiliti nell'Unione europea devono dotarsi di rappresentante fiscale<sup>4</sup>, qualora intervengano nell'incasso o nel pagamento dei corrispettivi dei contratti sono soggetti ai seguenti obblighi (anche se il dante causa non esercita l'opzione per la sostitutiva):

- comunicare i dati relativi ai contratti stipulati con il loro intervento;
- operare una ritenuta del 21% sui corrispettivi, ad eccezione di quelli incassati tramite assegno intestato al locatore;
- versare la ritenuta entro il giorno 16 del mese successivo al pagamento;
- certificare la ritenuta operata;
- conservare i dati e i documenti relativi ai contratti ed ai pagamenti fino al termine del periodo di accertamento.

#### ***Base imponibile della ritenuta***

La ritenuta va applicata sull'ammontare lordo del corrispettivo.

Sono ricompresi nel corrispettivo:

- gli addebiti forfettari in relazione alle spese addebitate;
- la provvigione dell'intermediario se il relativo importo viene direttamente trattenuto dal medesimo sul canone dovuto al locatore.

Non sono ricompresi nel corrispettivo:

- gli addebiti analitici (e documentati) delle spese accessorie;
- la provvigione dell'intermediario nel caso in cui venga addebitata all'avente causa (conduttore o sub conduttore) o venga separatamente addebitata al dante causa senza che questi la riaddebiti al conduttore.

### **1.2.2 La (ex) banca dati delle strutture ricettive – il (nuovo) Codice Identificato Nazionale**

#### **Art. 13-ter D.L.145/2023**

E' prevista la procedura per il rilascio (obbligatorio) per tutti gli immobili utilizzati in attività turistiche del Codice Identificativo Nazionale.

Gli immobili interessati sono, oltre a quelli destinati alle locazioni brevi, anche le strutture turistico-ricettive alberghiere ed extra-alberghiere e gli immobili ad uso abitativo destinati a locazione per finalità turistiche.

Il CIN dovrà esser obbligatoriamente esposto all'esterno dell'unità immobiliare ed indicato in ogni annuncio ovunque pubblicato o comunicato, anche da parte degli intermediari.

La norma prevede anche requisiti di sicurezza minimi (anche per gli immobili utilizzati nelle locazioni brevi).

Specifiche sanzioni sono poi previste in caso di violazione degli obblighi.

Tutte le disposizioni entreranno in vigore il sessantesimo giorno successivo alla pubblicazione in G.U. dell'avviso attestante l'entrata in funzione della Banca dati nazionale e del portale per l'assegnazione del CIN.

---

<sup>3</sup> Circolare 24/E, punto 1.

<sup>4</sup> Individuato tra i soggetti di cui all'art. 23 del DPR 600/73.

### 1.3 IMPOSIZIONE DELLA COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI SU BENI IMMOBILI

Art. 1, comma 92, lettere a) e b) L. 213/2023

La norma modifica, con effetto dal 1/1/2024, le disposizioni dell'art. 67, comma 1, lettera h) del Tuir prevedendo l'imponibilità dei redditi derivanti dalla costituzione di qualsiasi diritto reale su immobili anziché del solo usufrutto e nel contempo modifica l'art. 9, comma 5 del Tuir specificando che l'assimilazione della costituzione di diritti reali di godimento a titolo oneroso alla cessione a titolo oneroso valga solo ove non sia previsto diversamente.

L'effetto immediato è che la costituzione di diritti reali di godimento sugli immobili è oggi sempre imponibile, indipendentemente dal decorso del termine di cinque anni dall'acquisto/costruzione: l'art. 67, comma 1, lettera b) che prevede l'imponibilità della cessione a titolo oneroso di immobili acquistati/costruiti da oltre cinque anni non è più applicabile alla costituzione di diritti reali di godimento su immobili in quanto tale ipotesi è ora prevista dall'art. 67, comma 1, lettera h) che assoggetta tali ipotesi indipendentemente dal decorso dei cinque anni dall'acquisto/costruzione.

In tale ipotesi la tassazione è ordinaria e rilevano (in "deduzione") le spese specificatamente inerenti.

La cessione invece di diritti reali rientra nella previsione dell'art. 67, comma 1, lettera b) per cui valgono le regole relative (termine dei cinque anni, dei dieci anni se con "superbonus 110%, possibilità di imposta sostitutiva del 26%).

Va osservato che la cessione della nuda proprietà da parte del pieno proprietario (ad es. la cd. vendita con riserva di usufrutto) non rientra nella lettera h) dell'art. 67 bensì nella lettera b) con le conseguenti regole di tassazione; il negozio non può essere infatti classificato quale costituzione di diritti reali di godimento.

### 1.4 INCREMENTO ALIQUOTA IIVIE

Art. 1, comma 91 L. 213/2023

Con effetto dall' 1/1/2024 l'aliquota Iivie sugli immobili posseduti all'estero aumenta dallo 0,76% all'1,06%.

### 1.5 MANCATA PROROGA ESENZIONE IRPEF TERRENI DI COLTIVATORI DIRETTI E IAP

Al momento non è stata prorogata l'esenzione Irpef del reddito dominicale ed agrario dei terreni posseduti da Coltivatori diretti o Imprenditori agricoli professionali, così come l'esenzione del reddito agrario per i terreni condotti in affitto, ultimamente disposta per tutto il 2023 dall'art. 1 comma 80 L. 197/2022

### 1.6 EQUIPARAZIONE DELL'ILIA ALL'IMU PER LA SOSTITUZIONE DELL'IRPEF

Art. 1 comma 528 L. 213/2023

Viene previsto già con effetto dal 2023 che l'ILIA (regione FVG) sostituisca l'Irpef e le relative addizionali sui redditi fondiaria degli immobili non locati (viene in sostanza equiparata all'IMU).

### 1.7 ESENZIONE IMU PER IMMOBILI POSSEDUTI E UTILIZZATI DA ENTI NON COMMERCIALI

Art. 1, comma 71 L. 213/2023

Con interpretazione autentica viene chiarito che l'esenzione Imu si applica anche, per gli enti non commerciali anche per:

- gli immobili concessi in comodato da altri enti non commerciali strutturalmente o funzionalmente collegato all'ente concedente a condizione che il comodatario svolga a sua volta nell'immobile esclusivamente attività istituzionali secondo modalità non commerciali;

- gli immobili in cui non viene esercitata attualmente l'attività istituzionale purché risulti comunque strumentale all'attività istituzionale ed il mancato esercizio di tale attività non determini la cessazione definitiva di tale strumentalità.

Si ritiene che tale interpretazione valga anche agli effetti dell'Ilia per il richiamo dell'art. 11, lettera g) della L.R. FVG 17/2022 all'art. 7, comma 1, lettera i) del D.Lgs. 504/1992.

## 1.8 PROROGA TERMINI PUBBLICAZIONE DELIBERE E VERSAMENTI IMU

Art. 1, commi 72 e 73 L. 213/2023

Il termine per la pubblicazione delle delibere comunali relative all'Imu sul portale del federalismo fiscale è prorogato per l'anno 2023 dal 14/10/2023 al 30/11/2023, mentre il termine per la pubblicazione sul sito Internet del MEF è prorogato dal 28/10/2023 al 15/01/2024.

In caso di utilizzo di tale proroga da parte dei Comuni il termine per il versamento della eventuale maggiore Imu dovuta dai contribuenti è fissato al 29/02/2024.

Si ritiene che tali proroghe si applichino anche all'Ilia per i richiami dell'art. 14, secondo comma e dell'art. 19 della L.R. FVG 17/2022 alla normativa relativa all'Imu.

## 1.9 AUMENTO RITENUTA SUI BONIFICI PER INTERVENTI EDILIZI AGEVOLATI

Art. 1 comma 88 L. 213/2023

Con effetto dal 1/3/2024 è aumentata dall'8% all'11% la ritenuta operata dagli intermediari sui cd. "bonifici parlanti" utilizzati per il pagamento dei corrispettivi per l'esecuzione di opere edilizie agevolate (bonus casa art. 16-bis del Tuir, superbonus art. 119 D.L. 34/2020, ecobonus art. 14 D.L. 63/2013, bonus barriere art. 119-ter D.L. 34/2020, sismabonus art. 16 D.L. 63/2013, ecc.)

## 1.10 VARIAZIONI CATASTALI DA LAVORI "SUPERBONUS"

Art. 1, commi 86 e 87 L. 213/2023

E' istituita la procedura dell'Agenzia delle Entrate per verificare se in esito ai lavori edili oggetto del cd. superbonus risultano regolarmente presentate le denunce di variazione catastale, se dovute (il cd. DOCFA)

## 1.11 MODIFICHE BONUS EDILIZI DAL 2024

### ***bonus "barriere architettoniche"***

Art. 3 D.L. 212/2023

Era già prevista fino al 2025 la detrazione del 75% delle spese documentate finalizzate al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti.

Con il D.L. 212/2023 è stata limitata con effetto dal 1/1/2024 agli interventi aventi per oggetto "scale, rampe, ascensori, servo-scala e piattaforme elevatrici"

E ripartita in cinque rate annuali di pari importo e spetta nel limite massimo di spesa agevolata di euro 50.000 per ogni unità immobiliare indipendente.

Per i lavori su parti comuni di edifici composti da più unità spetta nel limite di 40.000 euro da moltiplicare per il numero delle unità se l'edificio è composto da 2 a 8 unità e nel limite di 30.000 euro da moltiplicare per il numero delle unità se l'edificio è composto di più di 8 unità immobiliari.

Per tale bonus non era stata previsto il blocco delle possibilità di cessione o di sconto in fattura (art. 2, comma 1-bis del D.L. 11/2023).

Con il D.L. 212/2023 viene invece previsto il blocco con effetto dal 1/1/2024 tranne che per le opzioni esercitate da:

- Condomini, per interventi su parti comuni di edifici a prevalente destinazione abitativa;
- Persone fisiche proprietari o titolari di diritto reale di godimento, per gli interventi sull'abitazione principale e con un reddito non superiore ad euro 15.000.

#### ***"Bonus mobili"***

Per l'anno 2024 rimane fermo il limite già previsto di euro 5.000 e rimangono ferme tutte le altre condizioni (detrazione nella misura del 50 % per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore ad A+, nonché A per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, finalizzati all'arredo di un immobile oggetto di ristrutturazione iniziata non prima dell'anno precedente all'acquisto dei mobili, pagamento da parte del medesimo soggetto che ha sostenuto in tutto in parte le spese di ristrutturazione, ecc.).

#### ***Mancata proroga bonus acquisto casa di abitazione per gli under 36***

Non vengono prorogate oltre il 31/12/2023 le esenzioni dall'imposta di registro per gli immobili costituenti "prima casa" e dall'imposta sostitutiva sui mutui erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione degli immobili stessi per i giovani di età inferiore a 36 anni con un ISEE non superiore a 40.000 euro.

#### ***Superbonus 110%***

L'agevolazione è stata interessata dal blocco delle cessioni di cui al D.L. 11/2023 e viene ora interessata dal D.L. 212/2023, art. 1 che prevede, tra l'altro:

- Clausola di salvaguardia per i lavori non completati al 31/12/2023 (irrilevanza della mancata ultimazione e dell'eventuale mancato raggiungimento del requisito del miglioramento di almeno due classi energetiche);
- Contributo a favore dei condomini con reddito non superiore ad euro 15.000 per l'ultimazione dei lavori entro il 31/12/2024 con superbonus al 70% a condizione che al 31/12/2023 vi sia uno stato di avanzamento almeno del 60%.

Salvo quanto sopra indicato l'agevolazione è operativa nell'entità e termini seguenti:

#### **Norme generali**

- Fino al 31/12/2025 per i condomini e per le persone fisiche proprietarie di interi edifici composti da due a quattro unità immobiliari, e per gli interventi effettuati da Onlus, Odv e APS;  
l'agevolazione viene però così ridotta:
  - . al 90% per le spese sostenute nel 2023;
  - . al 70% per le spese sostenute nel 2024;
  - . al 65% per le spese sostenute nel 2025;
- Fino al 31/12/2023 al 110% per gli IACP ed enti equiparati, dalle cooperative edilizie, e dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso edificio a condizione che al 30/06/2023 sia realizzato almeno il 60% dell'intervento complessivo.

#### **Deroghe**

- Fino al 31/12/2025 al 110% per gli interventi nei Comuni colpiti da eventi sismici verificatisi dal 1/4/2009;
- Fino al 31/12/2025 al 110% per Onlus, Odv e APS a condizione che svolgano attività socio-sanitaria e assistenziale, per interventi su immobili di categoria B/1, B/2 o D/4 posseduti in proprietà, in



**Dalla Legge di Bilancio 2024 ai primi Decreti delegati di attuazione della riforma fiscale**

- nuda proprietà, in usufrutto oppure in comodato d'uso gratuito (art. 1, comma 9, lett. c) L. 197/2022) ed a condizione che i membri del Cda non percepiscano compensi o indennità di carica.
- Fino al 31/03/2023 al 110% per interventi effettuati su unità immobiliari indipendenti e autonome da persone fisiche a condizione che al 30/09/2022 sia realizzato almeno il 30% dell'intervento; complessivo;
  - Fino al 31/12/2023 al 110% per interventi diversi da quelli effettuati dai condomini e diversi da quelli del punto precedente a condizione che al 25/11/2022 risulti effettuata la comunicazione di inizio lavori asseverata (cd. CILA);
  - Fino al 31/12/2023 al 110% per i condomini con:
    - Delibera di approvazione lavori anteriore al 19/11/2022 e CILA entro il 31/12/2022;
    - Delibera di approvazione lavori compresa tra il 19/11/2022 e il 24/11/2022 con CILA presentata entro il 25/11/2022.
  - Per gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici con istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo presentata entro il 31/12/2022.

## 2 RIVALUTAZIONE DEI TERRENI E DELLE PARTECIPAZIONI

---

Art. 1, commi 52 e 53 L. 213/2023<sup>2</sup>

Con disposizione identiche alle precedenti vengono ulteriormente riaperti i termini per la rideterminazione del costo dei terreni e delle partecipazioni con data di riferimento 01.01.2024 prevedendo un'aliquota del 16% sia per le partecipazioni qualificate che per i terreni e le altre partecipazioni.

I nuovi riferimenti temporali sono i seguenti:

data possesso dei beni:	01/01/2024
data di riferimento della perizia:	01/01/2024
termine per il versamento e per il giuramento della perizia:	01/07/2024 <sup>5</sup>

L'impianto normativo rimane quello originario degli artt. 5 e 7 della L. 448/2001, così come tutte le successive interpretazioni rimangono valide agli effetti della rideterminazione.

Di seguito una brevissima sintesi delle norme.

### 2.1.1 Soggetti interessati

- Persone fisiche
- Società semplici
- Enti non commerciali
- Soggetti non residenti le cui plusvalenze sono imponibili in Italia

### 2.1.2 Beni oggetto della rideterminazione del costo

- Partecipazioni non quotate alla data del 1.1.2023 siano esse quote, azioni o diritti di acquisto non quotati anche se riferibili a titoli quotati (diritti di opzione, warrant, obbligazioni convertibili);
- Terreni edificabili
- Terreni agricoli

I beni devono essere posseduti il 1.1.2024 e non devono rientrare nell'esercizio di impresa.

Si può procedere alla rideterminazione anche solo per alcuni beni e non per altri.

Si può procedere alla rideterminazione del valore di singoli diritti reali relativi ai beni (proprietà ma anche solo usufrutto o nuda proprietà utilizzando gli appositi coefficienti stabiliti agli effetti dell'imposta di registro alla data del 1.1.2024).

E anche possibile effettuare una rideterminazione parziale di un singolo terreno (terreni in parte edificabili ed in parte no – circ. 81/E/2002 e 27/E/2003) o di una partecipazione (in tal caso il riferimento all'aliquota va effettuato considerando l'intera partecipazione e si considera oggetto di rivalutazione la quota acquisita più di recente – "Lifo" – circ. 12/E/2002).

In caso di comproprietà la rideterminazione può essere effettuata anche solo da alcuni comproprietari (la perizia deve comunque riferirsi all'intero bene – circ. 81/E/2002).

### 2.1.3 Misura dell'imposta sostitutiva

E' prevista l'aliquota unica del 16%.

In caso di precedenti rideterminazioni l'imposta può essere versata sull'intero valore chiedendo il rimborso di quella precedentemente versata (ma nel termine di 48 mesi ai sensi dell'art. 38 del DPR 600/73) oppure

---

<sup>5</sup> Il 30/06/2024 previsto dalla norma è festivo.

è possibile versare la sola differenza. In caso di rate non ancora scadute è possibile comunque procedere al conguaglio della sola differenza sospendendo il pagamento della precedente rideterminazione.

Nell'attuale riapertura dei termini va considerato che comunque il nuovo valore va "tassato" al 16% e ciò va tenuto conto nell'effettuare i calcoli di convenienza.

#### 2.1.4 Termini

##### ***Pagamento dell'imposta sostitutiva***

in unica soluzione entro il 01/07/2024

oppure tre rate annuali (01/07/2024 – 30/06/2025 – 30/06/2026) con maggiorazione del 3% annuo.

Il pagamento può liberamente essere oggetto di compensazione in F24.

##### ***Redazione e giuramento perizia***

01/07/2024 con riferimento alla data del 1.1.2024.

La redazione della perizia va comunque effettuata prima del trasferimento nel caso di cessioni di partecipazioni in regime di risparmio amministrato o gestito (circ. 47/E/2002, circ. 35/E/2004) e in caso di cessioni di terreni (circ. 9/E/2002 e 15/E/2002).

Per le partecipazioni la perizia deve riferirsi all'intero valore della società, il relativo costo se sostenuto dalla società può essere dedotto in cinque quote annuali costanti dal reddito d'impresa della medesima, se sostenuto dal socio o dal possessore del terreno costituisce aumento del costo d'acquisto.

#### 2.1.5 Soggetti abilitati alla redazione della perizia

Per i terreni: ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, agrotecnici, periti agrari e periti industriali edili, periti iscritti nei ruoli tenuti dalla Cciaa.

Per le partecipazioni: commercialisti, esperti contabili e revisori contabili, periti iscritti nei ruoli tenuti dalla Cciaa.

#### 2.1.6 Perfezionamento e obblighi strumentali

La rideterminazione si intende perfezionata con il giuramento della perizia e il versamento dell'imposta o della prima rata (le eventuali successive non pagate vengono iscritte a ruolo o possono formare oggetto di ravvedimento).

Il contribuente ha l'obbligo di indicare nella dichiarazione dei redditi i valori delle rideterminazioni effettuate e di conservare e trasmettere all'Agenzia a richiesta l'originale della perizia e delle quietanze dei versamenti.

#### 2.1.7 Effetti

Rideterminazione del costo del bene al 1.1.2024 agli effetti della determinazione delle plusvalenze di cui all'art. 67 del Tuir.

Determinazione del valore minimo da sottoporre ad imposta di registro, ipotecaria e catastale (ma non ad Iva per la vendita di terreni edificabili effettuata da imprenditori agricoli).

Dalla rideterminazione non possono emergere minusvalenze riportabili (ad esempio nel caso risparmio gestito).

Per la cessione di terreni edificabili vi è la possibilità di rivalutare il costo rideterminato al 1.1.2024 con gli indici Istat.

Non ha effetto in caso di recesso del socio e distribuzione di riserve (C.M. 16/E/05 e 26/E/05).

Non ha effetto in caso di bene che “transita” dalla sfera personale a quella imprenditoriale (R.M. 333/08).

Ha effetto invece nel caso di esproprio qualora il contribuente opti per tassazione ex art. 67, comma 1 lett. b) (l’ente deve comunque operare la ritenuta del 20% - circ. 81/E/02).

In caso di decesso avvenuto dopo il 1.1.2024, gli eredi possono effettuare ed usufruire della rideterminazione se esiste mandato con rappresentanza del de cuius per la redazione della perizia (circ. 27/E/2003). Si tenga presente però che nel nuovo quadro normativo riferibile alle successioni aperte dal 3/10/2006 l’erede non può più utilizzare il costo rivalutato dal de cuius ma esclusivamente il valore indicato in successione (circ. 12/E/2008 e ris. 158/E/2008).

### 3 ALTRE NOVITÀ

---

#### 3.1 PROROGA TERMINE VERSAMENTO SECONDO ACCONTO IMPOSTE 2023

Art. 4 D.L.145/2023

Come è già noto per le persone fisiche titolari di partita Iva con compensi o ricavi nel 2022 fino a 170.000 euro, il termine di versamento del secondo acconto delle imposte (non i contributi previdenziali) dovute per l'anno 2023 sulla base della dichiarazione dei redditi è prorogato al 16/01/2024, con facoltà di rateazione in cinque rate mensili di pari importo scadenti il 16 di ogni mese ma con interessi nella misura del 4% annuo.

#### 3.2 NOVITÀ PER GLI ADEMPIMENTI

Il Decreto legislativo cd. "Adempimenti" approvato dal CDM il 19/12/2023 in attuazione della Legge delega per la riforma fiscale (L. 111/2023) prevede, tra le altre, le seguenti novità:

- Semplificazioni operative per la presentazione delle dichiarazioni precompilate;
- Estensione della presentabilità del modello 730 per tutti i soggetti non titolari di partita Iva (con tutte le categorie reddituali e di detrazioni, i quadri RW, ecc.);
- Eliminazione dell'obbligo di certificazione (C.U.) per i compensi corrisposti dal 1/1/2024 a soggetti forfettari o in regime di vantaggio;
- Possibilità del depositario delle scritture contabili di un contribuente con cui ha cessato il rapporto di comunicare direttamente tale cessazione;
- Eliminazione dei modelli dichiarativi di tutti i campi relativi a dati già in possesso dell'Amministrazione;
- Unificazione al 16 di ogni mese dei versamenti rateali delle imposte da parte dei soggetti titolari o meno di partita Iva e possibilità di rateazione fino al 16 dicembre;
- Limite minimo dei versamenti di ritenute ed Iva di 100 euro, con riporto del debito nella scadenza successiva non oltre il 16 dicembre;
- Anticipazione al 30 settembre del termine per l'invio delle dichiarazioni dei redditi ed Irap (soggetti Ires al nono mese dalla chiusura dell'esercizio);
- Dal 2025 anticipazione di un mese del termine iniziale per la presentazione delle dichiarazioni dei redditi, Irap e 770 (dal 1 maggio al 1 aprile);
- Invio semestrale a regime dei dati al STS (apposito decreto stabilirà i termini relativi);
- Eliminazione progressiva dal 2025 del modello 770 nel caso in cui il contribuente comunichi i relativi dati mediante il sistema di acquisizione dei modelli F24 dell'Agenzia delle Entrate;
- Possibilità di inviare all'Agenzia delle Entrate per l'addebito, modello F24 con scadenze future per pagamenti ricorrenti (quali ad esempio la rateazione delle imposte dovute per saldi e primo acconto);
- Delega unica all'intermediario per l'Agenzia delle Entrate e l'Agenzia delle Entrate-Riscossione;
- Ampliamento dei dati disponibili a mezzo "cassetto fiscale";
- Sospensione dell'invio da parte dell'AdE di inviti e comunicazioni nei mesi di agosto e dicembre;
- Anticipazione al 15 marzo della disponibilità dei dati ISA precalcolati predisposti dall'AdE.

#### 3.3 DETERMINAZIONE DEL FRINGE BENEFIT PER I PRESTITI A DIPENDENTI

Art. 3, commi 3-bis e 3-ter del D.L. 145/2023

Con effetto già dal 2023 l'importo del fringe benefit relativo a concessione di prestiti ai dipendenti viene calcolato come segue:

- per prestiti a tasso variabile in misura pari al 50% della differenza tra il TUR ed il tasso applicato alla scadenza di ogni singola rata;
- per i prestiti a tasso fisso in misura pari al 50% del TUR al momento della concessione del prestito.

Si segnala:

- in caso di intestazione o cointestazione del prestito con familiari del dipendente il calcolo va effettuato sull'intero importo degli interessi;
- in caso di cointestazione del finanziamento con terzi non familiari il calcolo va effettuato solo sulla quota di interessi imputabile al dipendente (Ris. AdE 44/2023);
- la norma (con riduzione al 50%) si applica anche nel caso di contributo a copertura degli interessi erogato all'istituto finanziatore del dipendente (Ris. AdE 46/2010), con apposita certificazione del finanziatore riguardo la destinazione delle somme;
- sono esclusi i finanziamenti di durata inferiore a 12 mesi concessi sulla base di accordi contrattuali a dipendenti in cassa integrazione o in solidarietà oppure vittime dell'usura o di richieste estorsive.

### 3.4 TASSAZIONE DELLE PLUSVALENZE DA CESSIONE DI METALLI PREZIOSI

Art. 1, comma 92, lettera c) L. 213/2023

La norma interviene in modifica dell'art. 68, comma 7, lettera d) del Tuir eliminando la possibilità di determinare in maniera forfettaria (il 25% del corrispettivo), in caso di mancanza di documentazione del costo di acquisto, la plusvalenza da cessione di metalli preziosi allo stato grezzo o monetario prevista dall'art. 67, comma 1, lettera c-ter) del Tuir.

Rimangono ferme le altre norme: imposta sostitutiva del 26%, riportabilità delle minusvalenze nel quadriennio successivo, costo pari al valore definito in successione se il bene è stato così acquisito, trasferimento della "posizione di costo" del donante, ecc. ecc.

### 3.5 PROROGA RIDUZIONE IMPOSTA SOSTITUTIVA SUI PREMI DI RISULTATO

Art. 1, comma 18 L. 213/2023

L'imposizione sostitutiva del 5% sui premi di risultato ai lavoratori dipendenti è confermata anche per le somme corrisposte nell'anno 2024.

### 3.6 INCREMENTO NON IMPONIBILITÀ *FRINGE BENEFITS*

Art. 1, commi 16 e 17 L. 213/2023

Per il solo periodo di imposta 2024 è aumentato ad euro 1.000 (da euro 258,23 ordinari) il limite di non imponibilità dei beni ceduti e servizi erogati ai dipendenti, nonché delle somme erogate o rimborsate ai medesimi per il pagamento delle utenze domestiche, del servizio idrico integrato, dell'energia elettrica e del gas naturale, delle spese per l'affitto della prima casa ovvero per gli interessi del mutuo relativo alla prima casa.

Tale limite è elevato ad euro 2.000 per i dipendenti con figli fiscalmente a carico che ne facciano richiesta indicando il codice fiscale dei medesimi.

### 3.7 INCREMENTO IVA FISCALITÀ SUI PRODOTTI FINANZIARI IN PAESI BLACK LIST

Art. 1, comma 91 L. 213/2023

Con effetto dall' 1/1/2024 l'aliquota dell'iva sui prodotti finanziari detenuti in paesi "black list" è aumentata dallo 0,2% al 0,4%.

### 3.8 ALIQUOTA IVA 10% PRODOTTI PER L'INFANZIA E PER L'IGIENE FEMMINILE

Art. 1 comma 45 L. 213/2023

Con effetto dal 1/1/2024 viene aumentata dal 5% al 10% l'aliquota Iva sulle cessioni di prodotti per l'infanzia e per l'igiene femminile (nuovi numeri 65 e 114 della parte III tabella A allegata al D.P.R. 633/72).

### 3.9 ALIQUOTA IVA DEL 10% PER I PELLET

Art. 1 comma 46 L. 213/2023

Per le cessioni di pellet effettuate nei mesi di gennaio e febbraio 2024 è prorogata la riduzione dell'Iva al 10% prevista dall'art. 1, comma 73 della L. 197/2022.

### 3.10 RITENUTA SULLE PROVVIGIONI DEGLI AGENTI DI ASSICURAZIONE

Art. 1 commi 89 e 90 L. 213/2023

Con effetto dal 01/04/2024 viene soppressa l'esenzione da ritenuta delle provvigioni percepite dagli agenti di assicurazione direttamente dalle imprese di assicurazione e dai mediatori di assicurazione per le provvigioni percepite da compagnie di assicurazione e da agenti generali di imprese di assicurazione pubbliche, esenzione prevista dal quinto comma dell'art. 25-bis del D.P.R. 600/73.

Da tale data quindi si applica integralmente l'art. 25-bis del D.P.R. 600/73.

Gli agenti di assicurazione che si avvalgono in via continuativa di dipendenti o terzi potranno quindi chiedere l'applicazione della ritenuta del 23% su un imponibile pari al 20% delle provvigioni (anziché subirla sul 50% delle provvigioni medesime).

### 3.11 OBBLIGO ASSICURATIVO DELLE IMPRESE PER CALAMITÀ NATURALI

Art. 1, commi da 101 e 111

Le norme prevedono l'obbligo di assicurazione, per le imprese non agricole ed entro il 31/12/2024, contro danni cagionati da *"calamità naturali ed eventi catastrofici"* con obbligo a contrarre da parte delle imprese di assicurazione.

La norma prevede che:

- l'eventuale inadempimento delle imprese avrà effetti nell'assegnazioni di contributi, sovvenzioni ed agevolazioni;
- in contratto potrà prevedere una franchigia massima del 15%;
- con apposito Decreto potranno essere stabilite ulteriori modalità attuative e operative.

### 3.12 ALIQUOTE IRPEF PER L'ANNO 2024 – MODIFICHE ALLE DETRAZIONI

D.Lgs. 216/2023 – artt. 1 e 2

Per il solo anno 2024 le aliquote Irpef sono così stabilite per scaglioni:

- |                                           |     |
|-------------------------------------------|-----|
| - fino ad euro 28.000                     | 23% |
| - oltre euro 28.000 e fino ad euro 50.000 | 35% |
| - oltre euro 50.000                       | 43% |

Sempre per il solo annuo 2024 e per i soggetti con un reddito complessivo (netto del reddito dell'abitazione principale) superiore ad euro 50.000 sono diminuite di euro 260 tutte le detrazioni al 19% e quelle per erogazioni liberali a favore di partiti politici e per premi di assicurazione per rischio eventi calamitosi.

### **3.13 DIMINUZIONE LIMITE MINIMO DI IMPORTO NEL TAX FREE SHOPPING**

Art. 1, comma 77, L. 213/2023

Con effetto dal 1/2/2024 il limite minimo di spesa previsto all'art. 38-quater del D.P.R. 633/72 per il rimborso dell'Iva ai viaggiatori stranieri extra Ue è ridotto da euro 154,94 ad euro 70 (Iva inclusa).

La norma prevede che per gli acquisti di importo superiore a tale limite minimo i cittadini privati consumatori residenti al di fuori dell'Unione europea possano ottenere il rimborso dell'Iva a condizione che i beni acquistati vengano trasportati fuori dalla UE entro quattro mesi dall'acquisto.

Sono previsti particolari adempimenti, tra cui l'utilizzo del cd. sistema "Otello 2.0" per l'emissione della fattura elettronica.

### **3.14 ACQUISTO DI VEICOLI DA SAN MARINO E CITTÀ DEL VATICANO**

Art. 1, comma 93, L. 213/2023

Viene esteso agli acquisti di veicoli da San Marino e Città del Vaticano l'obbligo di versamento dell'Iva mediante mod. F24-Elide per ottenere l'immatricolazione del mezzo in Italia; valgono le stesse norme e procedure già prevista per i medesimi acquisti da altri stati della UE.

### **3.15 ALIQUOTA IVA SUGLI INTEGRATORI ALIMENTARI**

Art. 4-ter D.L. 145/2023

E' prevista l'applicazione dell'aliquota Iva agevolata del 10% per le cessioni di integratori alimentari di cui al D.Lgs. 169/2004.

### **3.16 ESENZIONE IVA PER LE PRESTAZIONI DI CHIRURGIA ESTETICA**

Art. 4-quater D.L. 145/2023

Con effetto dal 17/12/2023 è prevista l'esenzione iva per le prestazioni di chirurgia estetica rese alla persona volte a diagnostica o curare malattie o problemi di salute oppure a tutelare, mantenere o ristabilire la salute, anche psico-fisica. Le finalità terapeutiche dell'intervento dovranno risultare da apposita attestazione medica.

### **3.17 ABROGAZIONE OBBLIGO COMUNICAZIONE AL STS PER COMMERCianti AL MINUTO**

Art. 4-quinquies, comma 3 D.L. 145/2023

E' stato abolito l'obbligo (in effetti mai entrato in vigore) di trasmissione dei corrispettivi rilevanti per le detrazioni di spese mediche a mezzo del cd. "Sistema Tessera Sanitaria", da parte dei commercianti al minuto (farmacie, ottici, ecc.)

### **3.18 PROROGA DIVIETO EMISSIONE FATTURA NEL SETTORE SANITARIO**

Art. 3, comma 3 D.L. 215/2023 – "milleproroghe 2024"

Viene prorogato anche tutto il 2024 il divieto di emissione di fattura elettronica per le prestazioni rese verso persone fisiche nel settore sanitario.

### **3.19 PROROGA "PLASTIC TAX" E "SUGAR TAX"**

Art. 1 comma 44 L. 213/2023



La norma prevede il rinvio dell'applicazione della cd. "Plastic Tax" e della cd. "Sugar Tax" al 1/7/2024.

### 3.20 TASSO DI INTERESSE LEGALE

Con effetto dal 1.1.2023 la misura del tasso di interesse legale è fissata nel 2,5% annuo (DM 29/11/2023).

Di seguito un prospetto riepilogativo aggiornato:

dal	al	tasso	dal	al	tasso
21/04/1942	15/12/1990	5,00%	01/01/2014	31/12/2014	1,00%
16/12/1990	31/12/1996	10,00%	01/01/2015	31/12/2015	0,50%
01/01/1997	31/12/1998	5,00%	01/01/2016	31/12/2016	0,20%
01/01/1999	31/12/2000	2,50%	01/01/2017	31/12/2017	0,10%
01/01/2001	31/12/2001	3,50%	01/01/2018	31/12/2018	0,30%
01/01/2002	31/12/2003	3,00%	01/01/2019	31/12/2019	0,80%
01/01/2004	31/12/2007	2,50%	01/01/2020	31/12/2020	0,05%
01/01/2008	31/12/2009	3,00%	01/01/2021	31/12/2021	0,01%
01/01/2010	31/12/2010	1,00%	01/01/2022	31/12/2022	1,25%
01/01/2011	31/12/2011	1,50%	01/01/2023	31/12/2023	5,00%
01/01/2012	31/12/2013	2,50%	01/01/2024	-	2,50%

Alcuni effetti della variazione del tasso legale.

#### ***Ravvedimento operoso***

L'art. 13 del D.Lgs. 472/1997 prevede che per regolarizzare gli omessi, insufficienti o tardivi versamenti dei tributi è possibile utilizzare l'istituto del ravvedimento operoso prevedendo il versamento di una sanzione ridotta e di interessi moratori calcolati al tasso legale. Detti interessi maturano giorno per giorno a partire dal primo giorno successivo a quello entro il quale l'adempimento deve essere assolto e fino alla data di effettuazione del pagamento.

#### ***Adeguamento dei coefficienti dell'usufrutto e delle rendite ai fini delle imposte indirette***

I coefficienti per la determinazione dell'imposta di registro, ipotecaria, catastale, di successione e di donazione sono adeguati al nuovo tasso di interesse legale (DM 21/12/2023).

#### ***Effetti ai fini contributivi***

Il nuovo tasso di interesse legale avrà effetti anche in relazione alle sanzioni civili previste per l'omesso o il ritardato versamento di contributi previdenziali e assistenziali (L. n. 388 del 23/12/2000 art. 116).