

**A TUTTI I CLIENTI
LORO SEDI**

**Circolare n. 2
25.01.2024**

Oggetto: Le novità (PARTE SECONDA – segue la circolare 1/2024) della “Legge di bilancio 2024”.

La **Legge 30.12.2023 n. 213 (c.d. “Legge di bilancio 2024”)** contiene la maggior parte delle novità fiscali di riferimento per il corrente anno ed è in vigore dall’**1.1.2024**.

I contenuti più significativi della legge di stabilità verranno analizzati mediante più circolari allo scopo di semplificarne la lettura.

Di seguito vengono esposte le principali **novità** rivolte principalmente ai soggetti non esercenti attività d’impresa.

LOCAZIONI BREVI CON CEDOLARE SECCA AL 26%

È modificato l’art.4 DL n.50/2017 che disciplina le locazioni con durata non superiore a 30 giorni c.d. “**locazioni brevi**” assoggettate a cedolare secca, per le quali è disposto **a partire dall’1.1.2024** l’aumento dell’aliquota dal 21% al 26% per l’immobile successivo al primo.

Pertanto, la maggior aliquota del 26% trova applicazione con riferimento ai canoni relativi al secondo / terzo e quarto appartamento locato.

Si rammenta che la disciplina delle locazioni brevi è riservata a contratti stipulati al di fuori dell’esercizio di impresa, ammessa fino a massimo 4 appartamenti.

Qualora intervengano degli intermediari immobiliari o soggetti che gestiscono portali telematici nell’incasso / pagamento dei canoni / corrispettivi relativi ai suddetti contratti, la ritenuta dagli stessi operata rimane invariata nella misura del 21% ed è a titolo di acconto.

CESSIONE IMMOBILI DOPO INTERVENTI DA SUPERBONUS

È modificato il comma 1 dell’art.67 del TUIR, inserendo, **a decorrere dal 1.1.2024**, la nuova **lett. b-bis**) che individua una nuova “categoria” di immobili che possono generare, in sede di cessione da parte di persone fisiche, plusvalenze da assoggettare a tassazione mediante applicazione

Indirizzo internet: www.studiotognetti.com - Indirizzo e-mail: info@studiotognetti.com

dell'imposta sostitutiva pari al 26%: trattasi degli **immobili oggetto di interventi agevolati da superbonus** di cui all'art. 119, DL n. 34/2020, posti in essere dal cedente o altri aventi diritto (ad esempio il conduttore) terminati da non più di 10 anni all'atto della cessione.

Sono espressamente **esclusi** gli immobili:

- acquisiti **per successione**;
- adibiti **ad abitazione principale** del cedente / suoi familiari per la maggior parte dei 10 anni ovvero per la maggior parte del periodo (inferiore a 10 anni) antecedente la cessione.

Ai fini del calcolo della plusvalenza data dalla *“differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo di imposta e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, **umentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo**”* è previsto che ai fini della determinazione dei **“costi inerenti al bene”**:

a) **non vanno incluse le spese sostenute** per i predetti interventi se:

- ✓ i lavori sono stati **conclusi da meno di 5 anni**;
- ✓ il contribuente ha fruito della detrazione del 110% **ed abbia optato per lo sconto in fattura / cessione del credito** di cui all'art. 121, DL n. 34/2020.

Conseguentemente, nel caso in cui si sia scelto di beneficiare direttamente in dichiarazione dei redditi della detrazione del 110% è possibile sostenere che non trova applicazione la nuova disposizione in esame e quindi tra i costi inerenti possono essere incluse anche le spese per i lavori eseguiti;

b) è possibile **considerare il 50% delle spese sostenute** per i predetti interventi se:

- ✓ i lavori sono stati **conclusi da più di 5 anni**;
- ✓ il contribuente ha fruito della detrazione del 110% **ed abbia optato per lo sconto in fattura / cessione del credito** di cui all'art. 121, DL n. 34/2020.

Considerato che il citato art. 119 che disciplina gli **interventi agevolati da superbonus** è entrato in vigore nel 2020, tutte le cessioni poste in essere fino al 2025 rientreranno nella casistica di cui al punto a).

È inoltre disposto che, se tra la data di cessione e quella di acquisto / costruzione, sono trascorsi più di 5 anni, il prezzo di acquisto / costo di costruzione, determinato come sopra, è rivalutato in base alla variazione ISTAT.

RIVALUTAZIONE TERRENI E PARTECIPAZIONI

È prevista **anche per il 2024** la facoltà di rideterminare il costo di acquisto delle partecipazioni e dei terreni, posseduti fuori dal regime di impresa e cioè da **persone fisiche, società semplici**, associazioni professionali e da enti non commerciali.

A tal fine è necessario procedere, **entro il 30.06.2024**, alla redazione e all'asseverazione della perizia di stima da parte di un esperto, nonché al versamento dell'imposta sostitutiva calcolata sul valore che emerge dalla perizia in misura pari all'**16%**.

Si precisa che detta rivalutazione “agevolata” è estesa anche alle partecipazioni quotate e per queste non si rende necessaria la redazione della perizia giurata di stima.

Indirizzo internet: www.studiotognetti.com - Indirizzo e-mail: info@studiotognetti.com

FONDO GARANZIA MUTUO PRIMA CASA

È disposta la **proroga al 31.12.2024** del termine per la presentazione della domanda per **usufruire dell'aumento all'80%** della misura massima della **garanzia concedibile dal Fondo garanzia "prima casa"** di cui all'art. 1, comma 48, lett. c), Legge n. 147/2013 per i finanziamenti superiori all'80% del prezzo d'acquisto dell'immobile (inclusivo degli oneri accessori) da parte delle giovani coppie / nuclei familiari monogenitoriali con figli minori, conduttori di alloggi di proprietà di IACP, comunque denominati, nonché dei giovani che non hanno compiuto 36 anni di età. L'accesso al predetto Fondo è riservato ai soggetti con un **ISEE non superiore a € 40.000**.

Inoltre, è stata prevista **per il 2024**, al fine di supportare l'acquisto della casa di abitazione da parte di famiglie numerose, l'inclusione tra le categorie aventi priorità per l'accesso al predetto fondo dei nuclei familiari che includono:

- 3 figli di età inferiore a 21 anni con un ISEE non superiore a € 40.000;
- 4 figli di età inferiore a 21 anni con un ISEE non superiore a € 45.000;
- 5 o più figli di età inferiore a 21 anni con un ISEE non superiore a € 50.000.

N.B.!

Non sono state prorogate le agevolazioni per l'acquisto della "prima casa" a favore degli under 36 con un ISEE non superiore a € 40.000, ossia l'esonero dall'imposta di registro / imposte ipotecaria e catastale, ovvero il credito d'imposta per gli acquisti soggetti ad IVA (aliquota ridotta del 4%).

A decorrere dall'1.1.2024 ai soggetti in esame saranno applicabili le consuete / ordinarie agevolazioni previste in caso di acquisto della "prima casa".

WELFARE AZIENDALE

È disposto che **per il 2024**, non concorre a formare il reddito di lavoro dipendente, entro il **limite complessivo di € 1.000**:

- il valore dei beni ceduti / servizi prestati ai lavoratori dipendenti;
- le somme erogate / rimborsate agli stessi lavoratori dai datori di lavoro per il pagamento delle utenze domestiche del servizio idrico integrato, dell'energia elettrica / gas naturale, delle spese per l'affitto della prima casa ovvero per gli interessi sul mutuo relativo alla prima casa.

Il predetto limite è **umentato a € 2.000** per i lavoratori dipendenti con figli fiscalmente a carico.

IMPOSTA SOSTITUTIVA PREMI PRODUTTIVITA'

È stabilita **per il 2024** la **riduzione dal 10% al 5% dell'imposta sostitutiva** applicabile ai **premi di risultato** di ammontare variabile, la cui corresponsione è legata ad incrementi di produttività / redditività / qualità / efficienza / innovazione, nonché alle somme erogate sotto forma di partecipazione agli utili dell'impresa, **nel limite di € 3.000**.

Tale previsione riguarda i titolari di reddito di lavoro dipendente del settore privato non superiore, nell'anno precedente quello di percezione, a € 80.000.

Indirizzo internet: www.studiotognetti.com - Indirizzo e-mail: info@studiotognetti.com

CESSIONE DI METALLI PREZIOSI

A partire dall'1.1.2024 è modificato l'art. 68, comma 7, lett. d), TUIR il quale ora prevede che la **plusvalenza** derivante dalla **cessione di metalli preziosi**, in mancanza della documentazione del prezzo d'acquisto, è pari al 100% (in luogo del previgente 25%) del corrispettivo della cessione.

NUOVE ALIQUOTE IVIE E IVAFE

A partire dall'1.1.2024 è confermato:

- l'aumento dallo 0,76% **all'1,06%** dell'aliquota relativa all'**IVIE**;
- l'aumento dall'aliquota **IVAFA** dal 2%o **al 4%o annuo** da applicarsi sul valore effettivo dei prodotti finanziari qualora gli stessi siano detenuti in **Stati / territori con regime fiscale privilegiato** individuati dal DM 4.5.99.

ESENZIONE IMU IMMOBILI ENTI NON COMMERCIALI

Con la Finanziaria 2020 era stata disposta l'esenzione IMU degli immobili posseduti e utilizzati dagli Enti non commerciali di cui all'art. 7, comma 1, lett. i), D.Lgs. n. 504/92 destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella citata lett. i), ossia attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché attività di cui all'art. 16, lett. a), Legge n. 222/85.

Ora, viene precisato che la suddetta esenzione spetta:

- **anche per gli immobili** che l'ente non commerciale proprietario **concede in comodato** purché il comodatario sia un altro ente non commerciale, funzionalmente o strutturalmente collegato all'ente concedente e svolga nell'immobile ricevuto in comodato esclusivamente attività istituzionali individuate all'art. 7, comma 1, lett. i), D.Lgs. n. 504/92 con modalità non commerciali;
- anche in **assenza di esercizio attuale delle attività istituzionali** purché al contempo l'immobile risulti comunque strumentale allo svolgimento delle predette attività ed il mancato esercizio attuale delle attività istituzionali non determini la cessazione definitiva di tale strumentalità.

Cordiali saluti.

Studio Tognetti Ass. Professionale

LA PRESENTE CIRCOLARE HA ESCLUSIVO FINE INFORMATIVO. NESSUNA RESPONSABILITÀ LEGATA AD UNA DECISIONE PRESA SULLA BASE DELLE INFORMAZIONI QUI CONTENUTE POTRÀ ESSERE ATTRIBUITA ALLO SCRIVENTE, CHE RESTA A DISPOSIZIONE DEL LETTORE PER OGNI APPROFONDIMENTO O PARERE

Indirizzo internet: www.studiotognetti.com - Indirizzo e-mail: info@studiotognetti.com