

CIRCOLARE 1/2024 DEL 08 GENNAIO 2024

LEGGE DI BILANCIO 2024 - NOVITA' FISCALI

*Rif. normativi e di prassi:* L. 213/2023 (pubblicata in G.U. del 30/12/2023 n. 303, S.O. n. 40)

*In sintesi*

*Di seguito viene fornita una prima informativa sulle principali novità fiscali previste dalla Legge di Bilancio 2024.*

## Sommario

1. **Rideterminazione valore di terreni e partecipazioni (art. 1 co. 52-53)**
2. **Cedolare secca sulle locazioni brevi (art. 1 co. 63)**
3. **Plusvalenze in caso di cessione di beni immobili oggetto di interventi superbonus (art. 1 co. 64-66)**
4. **Ritenute su bonifici e provvigioni (art. 1 co. 88-90)**
5. **IVIE e IVAFE (art. 1 co. 91)**
6. **Limiti alle compensazioni (art. 1 co. 94-96)**

### 1 Rideterminazione valore di terreni e partecipazioni

Anche nel 2024 sarà consentito a **persone fisiche**, società semplici, enti non commerciali e soggetti non residenti privi di stabile organizzazione in Italia di rideterminare il costo o valore di acquisto delle partecipazioni e dei terreni **posseduti alla data del 01.01.2024**, al di fuori del regime d'impresa, affrancando in tutto o in parte le plusvalenze conseguite in caso di cessione a titolo oneroso.

Per rideterminare il valore delle partecipazioni non quotate e dei terreni, occorrerà che, entro il 30.06.2024, un professionista abilitato rediga e asseveri la perizia di stima della partecipazione o del terreno.

Analogamente a quanto già previsto per il 2023, la disposizione in esame prevede la facoltà di assumere, ai fini del computo delle plusvalenze, anche riferite a titoli o partecipazioni negoziate in mercati regolamentati, il valore normale di tali beni, purché posseduti alla data del 1° gennaio 2024, in luogo del loro costo o valore di acquisto dietro il versamento di un'imposta sostitutiva con aliquota al 16%.

L'imposta sostitutiva si applica sull'intero importo risultante dalla perizia e può essere versata in unica rata entro il 30/06/2024 • oppure, in caso di opzione per il versamento rateale, in tre rate annuali di pari importo scadenti, rispettivamente, il 30/06/2024, il 30/06/2025 e il 30/06/2026; le rate successive alla prima dovranno essere maggiorate degli interessi del 3% annuo, a decorrere dal 30/06/2024 .

## **2 Cedolare secca sulle locazioni brevi**

Ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve in caso di opzione per l'imposta sostitutiva nella forma della cedolare secca, si applica con l'aliquota del 26% (fino al 31 dicembre 2023 era 21%).

È confermata l'aliquota ridotta al 21% per i redditi derivanti dai contratti di locazione breve relativi a una unità immobiliare individuata dal contribuente in sede di dichiarazione dei redditi. In altri termini: la cedolare secca sulle locazioni brevi resta al 21% solo per un immobile (scelto dal contribuente), mentre se lo stesso proprietario affitta più immobili pagherà sulle altre locazioni un'imposta con aliquota del 26%.

Inoltre, nel caso in cui la locazione avvenga per il tramite di intermediari o piattaforme telematiche, questi ultimi dovranno applicare una ritenuta a titolo d'acconto nella misura del 21%.

## **3 Plusvalenze in caso di cessione di beni immobili oggetto di interventi superbonus**

### **3.a) La disciplina in vigore fino al 31.12.2023**

L'art. 67 lettera b) del TUIR stabilisce che sono tassate le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, a esclusione di:

- quelli acquisiti per successione;
- quelli che, per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto e la cessione, sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari.

La plusvalenza è determinata quale differenza tra in costo di acquisto e il prezzo di vendita dell'immobile, con il costo di acquisto che può essere incrementato "di ogni altro costo inerente al bene medesimo", tra cui:

- l'onorario del Notaio e le altre spese accessorie quali l'imposta di registro, l'IVA (se non detratta), le imposte di trascrizione, catastale e di bollo;

- le spese di mediazione;
- le spese per liberare l'immobile da servitù e da altri oneri e per indennizzi pagati al locatore per liberare l'immobile;
- le spese incrementative del valore dell'immobile (es. spese di ristrutturazione; spese per pratiche urbanistiche e catastali).

Ad esempio:

- un immobile acquistato nel 2016 a 100.000,00 € e venduto nel 2024 a 150.000,00 € non genera alcuna plusvalenza imponibile poiché sono passati più di 5 anni dall'acquisto.
- un immobile adibito ad abitazione principale acquistato nel 2022 a 100.000,00 € e venduto nel 2024 a 150.000,00 € non genera alcuna plusvalenza imponibile poiché adibito ad abitazione principale (analogo ragionamento varrebbe qualora l'immobile fosse pervenuto per successione).
- un immobile acquistato nel 2022 a 100.000,00 € e in relazione al quale sono stati pagati:
  - 5.000 € tra onorario del notaio e imposte d'atto
  - 5.000 € di spese di intermediazione
  - 20.000 € di spese di manutenzione straordinaria

se venduto nel 2024 a 150.000,00 € genera plusvalenza per 20.000,00 € (150.000 - 100.000 - 5.000 - 5.000 - 20.000).

Queste fattispecie rimangono ancora in essere anche dopo il 31.12.2023, ma se ne aggiungono altre, di seguito delineate.

### **3.b) Le modifiche in vigore dal 01.01.2024**

Al predetto art. 67 del TUIR viene aggiunta la lettera b-bis), che prevede quanto segue: a partire dal 01.01.2024 sono tassate le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di immobili sui quali siano stati realizzati interventi agevolati dal Superbonus che si siano conclusi da non più di dieci anni all'atto della cessione, mantenendo l'esclusione per:

- gli immobili acquisiti per successione, e
- gli immobili che siano stati adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni antecedenti alla cessione o, qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione sia decorso un periodo inferiore a dieci anni, per la maggior parte di tale periodo.

Anche a tali plusvalenze si può applicare l'imposta, sostitutiva dell'imposta sul reddito, del 26%.

Inoltre, ai fini della determinazione dei costi inerenti al bene, qualora si sia fruito dell'incentivo nella misura del 110% e siano state esercitate le opzioni per la cessione del credito o lo sconto in fattura:

- nel caso in cui gli interventi agevolati si siano conclusi da non più di cinque anni all'atto della cessione, non si tiene conto delle spese relative a tali interventi;
- nel caso in cui gli interventi agevolati si siano conclusi da più di cinque anni all'atto della cessione, si tiene conto del 50% di tali spese.

Per i medesimi immobili, acquisiti o costruiti, alla data della cessione, da oltre cinque anni, il prezzo di acquisto o il costo di costruzione, determinato come sopra indicato, è rivalutato in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Le nuove norme si applicano alle cessioni poste in essere a decorrere dal 1° gennaio 2024.

Di seguito si propongono alcuni esempi chiarificatori:

#### *Esempio 1*

*Su un immobile acquistato nell'anno 2018 per 250.000,00 € e adibito ad abitazione principale vengono effettuati nel 2022 lavori superbonus con sconto in fattura; i lavori sono terminati a luglio 2022.*

*L'importo dei lavori (e dello sconto) ammonta a 100.000,00 €.*

*Nel mese di gennaio dell'anno 2024 l'immobile viene venduto a 320.000,00 €.*

*Il cedente non realizza alcuna plusvalenza perché l'immobile è stato adibito ad abitazione principale; analogo ragionamento varrebbe qualora l'immobile fosse pervenuto per successione.*

#### *Esempio 2*

*Su un immobile acquistato nell'anno 2018 per 250.000,00 € e **NON** adibito ad abitazione principale vengono effettuati nel 2022 lavori superbonus con sconto in fattura; i lavori sono terminati a luglio 2022.*

*L'importo dei lavori (e dello sconto) ammonta a 100.000,00 €.*

*Nel mese di gennaio dell'anno 2024 l'immobile viene venduto a 320.000,00 €.*

*Il cedente realizza in questo caso una plusvalenza pari a 70.000,00 € assoggettata a imposta sostitutiva del 26%. (18.200,00 €), in quanto dal termine dei lavori agevolati avvenuta nel mese di luglio dell'anno 2022, all'atto della cessione dell'immobile, avvenuta a gennaio 2024, sono decorsi non più di cinque anni.*

*Inoltre, le spese sostenute nella forma dello sconto in fattura non possono essere considerate in diminuzione della base imponibile.*

### *Esempio 3*

*Su un immobile acquistato nell'anno 2018 per 250.000,00 € e **NON** adibito ad abitazione principale vengono effettuati nel 2022 lavori superbonus **SENZA** sconto in fattura o cessione del credito (il contribuente ha pagato i lavori e sta beneficiando della detrazione in dichiarazione dei redditi); i lavori sono terminati a luglio 2022.*

*L'importo dei lavori, che si qualificano come spese incrementative, ammonta a 100.000,00 €.*

*Nel mese di gennaio dell'anno 2024 l'immobile viene venduto a 320.000,00 €.*

*Le spese pari a 100.000,00 € potranno essere integralmente tenute in considerazione in quanto non sono state oggetto di sconto in fattura/cessione del credito; il costo iniziale di 250.000,00 € risulterà così incrementato a 350.000,00 € e non si genererà alcuna plusvalenza.*

### *Esempio 4*

*Su un immobile acquistato nell'anno 2018 per 250.000,00 € e **NON** adibito ad abitazione principale vengono effettuati nel 2022 lavori superbonus con sconto in fattura; i lavori sono terminati a luglio 2022.*

*L'importo dei lavori (e dello sconto) ammonta a 100.000,00 €, si consideri il caso in cui l'immobile sia ceduto nel mese di marzo dell'anno 2029 a 320.000,00 €.*

*Le spese pari a 100.000,00 € potranno essere tenute in considerazione nella misura di 50.000,00 € (essendo passati più di 5 anni dal termine dei lavori si computano al 50%).*

*Il costo iniziale di 250.000,00 € risulterà così incrementato a 300.000,00 € e la plusvalenza, considerato il prezzo di cessione pari a 320.000,00 €, sarà pari a 20.000,00 €.*

***N.B. Si sottolinea che il termine di cinque o dieci anni decorre non dalla data di acquisto dell'immobile, ma dal termine dell'intervento agevolato. Pertanto, anche se l'immobile fosse stato acquistato, ad esempio, nell'anno 2010, la cessione sarebbe stata soggetta a plusvalenza e le spese non sarebbero state in ogni caso deducibili.***

Un aspetto critico

La norma non consente di comprendere chiaramente se gli immobili oggetto solo di interventi "trainanti" sulle parti comuni (condominiali e non) rientrano, o meno, nella nuova ipotesi di tassazione in caso di vendita della singola unità immobiliare sulla quale non sono stati effettuati interventi "trainati".

Un chiarimento ufficiale in tal senso sarebbe più che opportuno.

#### **4 Ritenute su bonifici e provvigioni**

**Dal 01.03.2024**, si incrementa dall'8% all'**11%** la ritenuta d'acconto applicata in relazione all'accredito dei bonifici disposti dai contribuenti per beneficiare di oneri deducibili o per i quali spetta la detrazione d'imposta (si tratta, ad esempio, della ritenuta sui bonifici per ristrutturazione edilizia/risparmio energetico)

Inoltre, a decorrere dal 01.04.2024, la ritenuta d'acconto dovuta sulle provvigioni inerenti a rapporti di commissione, di agenzia, di mediazione, di rappresentanza di commercio e di procacciamento di affari si applicherà anche agli agenti di assicurazione e ai mediatori di assicurazione.

#### **5 IVIE e IVAFE**

A partire dal 1° gennaio 2024:

- l'aliquota ordinaria dell'IVIE (imposta sugli immobili esteri) passa dall'attuale 0,76 all'1,06 per cento;
- l'aliquota dell'IVAFAE (imposta sulle attività finanziarie detenute all'estero) passa dal 2 al 4 per mille annuo ma solo limitatamente ai prodotti finanziari detenuti in Stati o territori a regime fiscale privilegiato.

Quindi, mentre per l'IVIE l'aumento è generalizzato e, pertanto, si applica su tutti gli immobili che rientrano nel campo di applicazione dell'imposta, per l'IVAFE la nuova aliquota maggiorata colpirà solo determinate attività finanziarie, ovvero quelle detenute in territori che si prestano maggiormente ad operazioni di elusione fiscale (cd. Black List).

## 6 Limiti alle compensazioni

Con effetto **dal 01.07.2024** è previsto il divieto di compensazione di qualsiasi debito erariale e/o contributivo per i contribuenti che abbiano iscrizioni a ruolo per imposte erariali e relativi accessori o accertamenti esecutivi affidati agli agenti della riscossione per importi **complessivamente superiori a 100.000,00 €**, per i quali i termini di pagamento siano scaduti e siano ancora dovuti pagamenti o non siano in essere provvedimenti di sospensione. Tale divieto opera sino a completo soddisfacimento di tali debiti.

Il divieto opera solo in presenza di ruoli scaduti o accertamenti esecutivi affidati in riscossione, non, quindi, di avvisi bonari oppure di avvisi di recupero di crediti di imposta, di avvisi di liquidazione e di accertamenti non esecutivi per i quali non sia ancora stata notificata la cartella di pagamento.

Viene inoltre disposto l'**obbligo generalizzato di utilizzare i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate in ogni caso di compensazione**, indipendentemente dalla tipologia di credito compensata e anche con saldo finale del mod. F24 diverso da zero.