

CIRCOLARE n. 1 / 2024

Gentili clienti

Loro sedi

Modena, 08 Gennaio 2024

Oggetto: Novità della Legge di Bilancio 2024 (Legge 213 del 30.12.2023)

Si informano i Gentili Clienti che in data 30/12/2023 è stata pubblicata la Legge di Bilancio che entra in vigore **dal 01/01/2024**.

Si indicano a seguire alcune delle principali novità in materia fiscale e agevolativa.

1. Determinazione della plusvalenza in caso di cessione di fabbricati oggetto di interventi *Superbonus*

A decorrere dall'1.1.2024, rientrano tra i redditi diversi le plusvalenze realizzate dalla cessione di immobili sui quali sono stati realizzati interventi con il superbonus, di cui all'art. 119 del DL 34/2020, che si sono conclusi da non più di 10 anni all'atto della cessione.

La vendita di immobili, salvo alcune eccezioni, è rilevante ai fini delle imposte sui redditi se avviene **entro 10 anni** dalla conclusione dei lavori agevolati rientranti nel *Superbonus*. Sono espressamente *esclusi* gli immobili:

- acquisiti per successione;
- che sono stati adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei 10 anni antecedenti alla cessione o, qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione sia decorso un periodo inferiore a 5 anni, per la maggior parte di tale periodo.

Con riguardo alle modalità di **determinazione dei costi inerenti** ai fini del calcolo della plusvalenza, modificando l'art. 68 co. 1 del TUIR, viene stabilito che:

- se gli interventi superbonus sono conclusi da non più di 5 anni all'atto di cessione, **non** si tiene conto delle spese relative a tali interventi, qualora si sia fruito dell'incentivo nella misura del 110% e siano state esercitate le opzioni di cessione del credito relativo alla detrazione spettante o dello "sconto sul corrispettivo", di cui all'art. 121 co. 1 lett. a) e b) del DL 34/2020;
- se gli interventi superbonus sono conclusi da più di 5 anni, ma entro i 10 anni all'atto di cessione, **si tiene conto del 50%** delle spese se si è fruito dell'agevolazione nella misura del 110% e se sono state esercitate le suddette opzioni di cessione o sconto.

Rimane fermo che per gli stessi immobili acquisiti o costruiti, alla data della cessione, da oltre 5 anni, il prezzo di acquisto o il costo di costruzione, come sopra determinato, è rivalutato in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Alle suddette plusvalenze risulta possibile applicare l'imposta sostitutiva dell'IRPEF del 26%, di cui all'art. 1 co. 496 della L. 266/2005.

2. Locazioni brevi – aumento dell'aliquota per la cedolare secca al 26%

Con l'introduzione di una modifica all'art. 4 del DL 50/2017, che riguarda i contratti di locazione breve, è stata **elevata al 26%** l'aliquota della cedolare secca applicabile a tali contratti, previa espressa opzione, resta ferma la possibilità di *conservare l'aliquota ordinaria* (pari al 21%) per un solo immobile destinato alla locazione breve.

Le "locazioni brevi" riguardano i "contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa,

direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare”.

Sono *assimilati* alle locazioni brevi:

- i contratti di sublocazione se stipulati alle condizioni che configurano una locazione breve (durata massima 30 giorni, eventuali servizi accessori, ecc.);
- i contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario aventi ad oggetto il godimento dell'immobile da parte di terzi (c.d. “locazione del comodatario”), se stipulati alle condizioni che configurano una locazione breve (durata massima 30 giorni, eventuali servizi accessori, ecc.).

La natura imprenditoriale del locatore **esclude** la possibilità di applicare il contratto di locazione alla “locazione breve” definita dall’art. 4 del DL 50/2017, nonché la possibilità di esercitare l’opzione per la cedolare secca (art. 3 del DLgs. 23/2011).

La legge di bilancio 2024 prevede che, **dall’1.1.2024**, la cedolare secca sulle locazioni brevi:

- si applica con l’aliquota ordinaria del 21% sui redditi derivanti da un immobile individuato dal contribuente;
- si applica con l’aliquota del 26% sui redditi derivanti dalla locazione breve di altri immobili diversi da quello sopra indicato;
- **non** può applicarsi se il proprietario destina alla locazione breve *più di 4 immobili nel periodo d’imposta*, perché, in tal caso, si ricade nell’esercizio di impresa, che è incompatibile tanto con la cedolare secca, quanto con la definizione di locazione breve.

In ogni caso, posto che l’aliquota ordinaria, per le locazioni brevi, è stata fissata al 26% dall’1.1.2024 e la nuova norma specifica che la “riduzione” al 21% si applica su indicazione del contribuente in dichiarazione dei redditi, sembra che, in assenza di richiesta espressa, anche in presenza di destinazione alla locazione breve di un solo immobile, questo sconterebbe la cedolare secca al 26%.

Si precisa che la legge di bilancio 2024 non modifica l’ammontare della ritenuta applicata dagli intermediari (che resta, quindi, pari al 21% per tutte le locazioni brevi e non viene allineata alla nuova aliquota della cedolare secca del 26%), ma dispone che la ritenuta si ritiene sempre operata a titolo di acconto.

3. Variazione catastale degli immobili oggetto di interventi relativi alle norme sul Superbonus

Con riguardo alle unità immobiliari oggetto di interventi che danno diritto al superbonus, di cui all’art. 119 del DL 34/2020, è consentito all’Agenzia delle Entrate di **verificare se sia stata presentata la dichiarazione Docfa**, anche al fine di eventuali variazioni della rendita catastale.

Sono quindi previsti controlli sulle dichiarazioni che dovranno essere conformi ai lavori effettivamente realizzati sugli immobili oggetto di intervento.

4. Interventi edilizi – aumento della ritenuta sui bonifici parlanti

A decorrere **dall’1.3.2024** la ritenuta di acconto che viene applicata sui bonifici salirà dall’8% all’**11%**.

La ritenuta d’acconto in questione si applica sui pagamenti effettuati con bonifico in “relazione ad oneri deducibili o per i quali spetta la detrazione d’imposta”. Tale disposizione riguarderà, quindi, i pagamenti per lavori di cui al Superbonus, art. 119 del DL 34/2020, l’Ecobonus, art. 14 del DL 63/2013, il Sismabonus, art. 16 del DL 63/2013, il Bonus casa 50%, art. 16-bis del TUIR, ma anche il c.d. “Bonus barriere 75%”, art. 119-ter del DL 34/2020.

Si ricorda, al riguardo, che l’obbligo di effettuare la ritenuta è conseguenza del bonifico bancario o postale, mentre, nel caso in cui il pagamento avvenga in altri modi, la ritenuta non si applica.

5. Ritenuta sulle provvigioni percepite dagli agenti di assicurazione

A decorrere dall'1.4.2024, saranno soggette a ritenuta d'acconto anche le provvigioni percepite:

- dagli agenti di assicurazione per le prestazioni rese direttamente alle imprese di assicurazione;
- dai mediatori di assicurazione per i loro rapporti con le imprese di assicurazione e con gli agenti generali delle imprese di assicurazioni pubbliche o loro controllate che rendono prestazioni direttamente alle imprese di assicurazione in regime di reciproca esclusiva.

6. Incremento soglia non imponibilità Fringe Benefit dal 2024

La soglia di non imponibilità dei fringe benefit per il 2024 è elevata da 258,23 euro a:

- 1.000 euro, per tutti i dipendenti;
- 2.000 euro, per i soli lavoratori dipendenti con figli fiscalmente a carico.

Rientrano nel suddetto limite, per tutti i dipendenti (con o senza figli), anche le somme erogate o rimborsate dal datore di lavoro 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 degli interessi sul mutuo relativo alla prima casa.

7. Nuove aliquote per IVIE e IVAFE

A decorrere dal 01.01.2024 è stato previsto l'incremento delle aliquote delle imposte patrimoniali sugli investimenti esteri: l'IVIE passa dal precedente 0,76% all'1,06%, mentre l'IVAFAE si incrementa dal precedente 0,2% allo 0,4%, ma *soltanto per i prodotti finanziari detenuti in Paesi black list*, con espressa esclusione dei prodotti finanziari detenuti in Svizzera.

L'incremento delle aliquote si applica a partire dall'1.1.2024 anche per gli investimenti esteri effettuati in data antecedente.

8. Presentazione telematica dei modelli F24 contenenti delle compensazioni

Viene esteso l'obbligo di utilizzare i **servizi telematici** messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate ("F24 on line", "F24 web" o "F24 intermediari") per la presentazione dei modelli F24 contenenti compensazioni.

L'obbligo di utilizzare i servizi telematici messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate per la presentazione dei modelli F24 contenenti compensazioni si applica anche ai crediti maturati a titolo di contributi INPS e di premi INAIL.

Le nuove disposizioni si applicano **a decorrere dall'1.7.2024**, viene però previsto che la decorrenza dell'efficacia, anche progressiva, delle nuove disposizioni e le relative modalità di attuazione, saranno definite con provvedimenti adottati d'intesa dall'Agenzia delle Entrate, dall'INPS e dall'INAIL.

Viene inoltre previsto che i crediti INPS a titolo di contributi di lavoratori autonomi (artigiani o commercianti) o liberi professionisti iscritti alla Gestione Separata possono essere compensati solo **decorsi 10 giorni** dalla presentazione della dichiarazione dalla quale emergono. Allo stesso modo i crediti INAIL potranno essere compensati **solo dopo che i suddetti siano registrati** negli archivi dell'ente.

9. Proroga delle delibere per il 2023 relative alle aliquote IMU e versamento della maggiore imposta

Per il solo anno 2023, viene disposta la proroga dei termini relativi alla pubblicazione delle delibere di approvazione delle aliquote e dei regolamenti IMU, ai sensi della quale:

- sono da considerare tempestive le delibere per l'anno 2023 inserite nell'apposita sezione del Portale del federalismo fiscale entro il 30.11.2023 (invece del termine ordinario del 14.10.2023);
- le predette delibere devono essere pubblicate sul sito Internet del Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'Economia e delle Finanze entro il 15.1.2024 (invece del termine ordinario del 28.10.2023).

La medesima proroga si applica anche agli analoghi termini relativi alle delibere ed ai regolamenti concernenti i tributi locali diversi dall'imposta di soggiorno, dall'addizionale comunale all'IRPEF e dall'IMU.

Con le nuove delibere potrebbe verificarsi che, rispetto all'IMU corrisposta entro il 18.12.2023 (termine ordinario per il pagamento del saldo per il 2023), risulti dovuto per il 2023 un importo:

- maggiore, nel qual caso la differenza di imposta va versata, senza applicare sanzioni e interessi, entro il 29.2.2024;
- minore, nel qual caso il rimborso dell'IMU pagata in eccedenza spetta secondo le regole ordinarie.

10. Riduzione del canone RAI

Viene rideterminata in 70 euro annui (in luogo di 90 euro) la misura del canone per l'abbonamento alla televisione per uso privato (art. 1 co. 40 della L. 232/2016), per l'anno 2024.

Per ogni ulteriore chiarimento potrete rivolgervi direttamente alla Dott.ssa Elisa Simoni.