



NOVITA' 2024 DI INTERESSE GENERALE

Tempo di lettura: 5 minuti

Interessati: tutti

Segnaliamo alcune delle novità 2024 di interesse generale, contenute per lo più nella legge di bilancio 2024 (Legge 213/2023).

Rivalutazione terreni e partecipazioni

Viene prorogata la rideterminazione del costo fiscale dei **terreni (agricoli e edificabili)** e delle **partecipazioni**, confermandone anche l'applicabilità alle partecipazioni **negoziato** in mercati regolamentati o in sistemi multilaterali di negoziazione.

Per il 2024, mediante l'applicazione dell'imposta sostitutiva con **aliquota del 16%**, si potrà rivalutare il costo o valore di acquisto delle partecipazioni e dei terreni posseduti alla data dell'1.1.2024, **al di fuori del regime d'impresa**.

Per la rideterminazione del valore, occorrerà che, **entro il 30.06.2024**, un professionista abilitato predisponga e asseveri la **perizia di stima** della partecipazione o del terreno e che entro la stessa data venga **pagata l'unica o la prima** rata dell'imposta sostitutiva (le successive scadranno il 30.06.2025 ed il 30.06.2026 con maggiorazione del 3% annuo).

1

Plusvalenze da cessioni di fabbricati con interventi *Superbonus*

A decorrere dall'1.1.2024, saranno tassate **le plusvalenze realizzate dalla vendita di immobili (escluse le abitazioni principali)** sui quali sono stati effettuati interventi **agevolati con il *superbonus***, che si sono conclusi da non più di 10 anni rispetto all'atto di cessione. Per il calcolo della plusvalenza viene stabilito che:

- **non** si tiene conto del 100% 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/sconto in fattura**, se gli interventi agevolati sono stati conclusi da meno di 5 anni rispetto alla cessione;
- **non** si tiene conto del **50%** 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/sconto in fattura**, se gli interventi agevolati sono stati conclusi da più di 5 anni rispetto alla cessione.



VB NEWS DEL 18.01.2024

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 Istat.

Sono esplicitamente **esclusi da plusvalenza**:

- gli immobili acquisiti per successione;
- gli immobili 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.

Alle suddette plusvalenze risulta possibile applicare l'imposta sostitutiva del 26%.

Variazione catastale degli immobili oggetto di *superbonus*

Con riguardo alle unità immobiliari oggetto di interventi che danno diritto al *superbonus*, è consentito all'Agenzia delle Entrate di **verificare se sia stata presentata la dichiarazione Docfa**, anche al fine di eventuali variazioni della rendita catastale.

Imponibilità della costituzione dei diritti reali immobiliari

Vengono inseriti tra i redditi diversi quelli "**derivanti dalla costituzione degli altri diritti reali di godimento**" (es. usufrutto, diritti di superficie, uso, abitazione, enfiteusi o servitù prediale) ed assoggettati a tassazione in base agli **scaglioni IRPEF**, anche per immobili posseduti da oltre 5 anni (o oltre 10 anni in caso di "superbonus").

Ruoli scaduti per importi superiori a 100.000 euro

A partire dal **1.07.2024**, in presenza **iscrizioni a ruolo** per imposte erariali e relativi accessori o **accertamenti esecutivi** affidati agli agenti della riscossione per importi complessivamente **superiori a 100.000 euro**, per i quali i termini di pagamento siano scaduti e siano ancora dovuti pagamenti o non siano in essere provvedimenti di sospensione, viene introdotto un **divieto di compensazione generalizzato nel modello F24**.

Si precisa quanto segue:

- il divieto di compensazione si applica in relazione a **tutti i contribuenti** (persone fisiche, società ed enti);
- vista l'ampia formulazione, il divieto dovrebbe applicarsi a tutti i crediti, anche quelli per agevolazioni indicati tipicamente nel quadro RU;



VB NEWS DEL 18.01.2024

- i ruoli o gli accertamenti esecutivi devono riguardare "**imposte erariali** e relativi accessori" (es. imposte sui redditi, ritenute alla fonte, imposte sostitutive, addizionali comunali e regionali, IRAP, IVA, registro etc) e quindi dovrebbero essere esclusi, a titolo esemplificativo, i ruoli inerenti a tributi locali, contributi previdenziali e premi INAIL;
- il divieto sembra permanere anche in presenza di un piano di dilazione delle somme iscritte a ruolo.

Plusvalenze sulla cessione di metalli preziosi

Viene **eliminata** la possibilità di applicare **la misura forfetaria pari al 25%** del corrispettivo per l'imposizione delle plusvalenze sulla cessione a titolo oneroso dei metalli preziosi da parte dei soggetti che non esercitano attività d'impresa. Dal 01.01.2024 **la plusvalenza sarà data** dalla differenza tra il corrispettivo percepito o la somma o il valore normale dei beni rimborsati e il costo o valore di acquisto assoggettato a tassazione, aumentato di ogni altro onere inerente, ivi compresa l'imposta sulle successioni o donazioni, con esclusione degli interessi passivi. La plusvalenza sarà assoggettata **all'imposta sostitutiva del 26%**.

Nuove aliquote IVIE e IVAFE

Si prevede **l'incremento** delle aliquote delle **imposte patrimoniali sugli investimenti esteri**, anche se effettuati in data antecedente al 1.1.2024:

- **l'IVIE** passa dal precedente 0,76% all'**1,06%**;
- **l'IVAFA** viene incrementata dal 0,2% allo **0,4%**, ma soltanto per i prodotti finanziari detenuti in Paesi *black list*.

Proroga per l'accesso al Fondo di garanzia prima casa

Viene prorogato per tutto il **2024** il **Fondo di garanzia sui finanziamenti per la prima casa** sino alla soglia massima **dell'80% della quota capitale**.

Si ricorda che l'agevolazione riguarda le seguenti categorie di soggetti, purché muniti di un ISEE non superiore ai 40.000 euro annui:

- giovani coppie;
- nuclei familiari monogenitoriali con figli minori;
- conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari comunque denominati;
- giovani che non hanno compiuto 36 anni di età.



VB NEWS DEL 18.01.2024

Bonus asili nido

Sono aumentati gli importi dei bonus asili nido/assistenza domiciliare per nuclei familiari con un **ISEE fino a 40.000 euro**, per:

- i bambini nati a decorrere dall'1.1.2024 in famiglie con **almeno un altro figlio di età inferiore ai 10 anni** (c.d. "bonus secondo figlio").
- i bambini con meno di 3 anni affetti da gravi **patologie croniche** nati o adottati a partire dall'1.1.2016.

Al verificarsi dei suddetti requisiti l'importo del *bonus* per tali soggetti arriverà a 3.600 euro annui.

Riscatto dei periodi non coperti da contribuzione

In via sperimentale per il biennio 2024-2025, **i soggetti privi di anzianità contributiva al 31.12.95 potranno riscattare**, in tutto o in parte, nella misura massima di 5 anni, anche non continuativi, **i periodi precedenti l'1.1.2024:**

- non coperti da contribuzione presso forme di previdenza obbligatoria;
- né soggetti ad alcun obbligo contributivo.

Per i lavoratori del settore privato, l'onere per il riscatto potrà essere sostenuto dal **datore di lavoro** dell'assicurato destinando, a tal fine, i **premi di produzione** spettanti al lavoratore stesso.

4

Violazione degli obblighi anagrafici e di residenza all'estero

Sono elevate sino ad una somma ricompresa **tra 100 euro e 500 euro** le sanzioni amministrative pecuniarie conseguenti all'inottemperanza degli obblighi anagrafici sanciti dall'**Ordinamento delle anagrafi della popolazione nazionale**.

Le medesime sanzioni sono estese all'ipotesi di violazione degli obblighi dell'Anagrafe e censimento degli italiani all'estero (c.d. "AIRE").

L'adempimento tardivo comporta una riduzione delle sanzioni sopra citate a un decimo.

Omesso trasferimento di residenza all'estero e dall'estero

È prevista una sanzione amministrativa pecuniaria **da 200 a 1.000 euro, per ciascun anno** in cui perduri la violazione, in relazione alle ipotesi di:

- **inadempimento degli obblighi di comunicazione** del trasferimento dall'estero nei termini;



VB NEWS DEL 18.01.2024

- **violazione dell'obbligo di dichiarazione** di trasferimento della residenza all'estero.

L'adempimento tardivo comporta una riduzione delle sanzioni sopra citate a un decimo.

Diminuzione del tasso legale

A partire dal 1° gennaio 2024, il tasso di interesse legale passa dall'attuale 5% al **2,50%** in ragione d'anno.

I professionisti dello Studio restano a vostra disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Viotto Battiston & Partners