



CIRCOLARE INFORMATIVA IV TRIMESTRE 2023

Indice:

1

Pg. 2	<b>LA FINANZIARIA 2024 (BOZZA)</b> FONDO GARANZIA MUTUI PRIMA CASA - Art. 3
Pg. 2	<b>LA FINANZIARIA 2024 (BOZZA)</b> WELFARE AZIENDALE - Art. 6
Pg. 3	<b>LA FINANZIARIA 2024 (BOZZA)</b> IMPOSTA SOSTITUTIVA PREMI DI PRODUTTIVITÀ - Art. 7
Pg. 3	<b>LA FINANZIARIA 2024 (BOZZA)</b> RIVALUTAZIONE TERRENI E PARTECIPAZIONI - Art. 12
Pg. 4	<b>LA FINANZIARIA 2024 (BOZZA)</b> LOCAZIONI BREVI CON CEDOLARE SECCA AL 26% - Art. 18, comma 1
Pg. 4	<b>LA FINANZIARIA 2024 (BOZZA)</b> RITENUTA BONIFICI SPESE DI RECUPERO PATRIMONIO
Pg. 5	<b>LA FINANZIARIA 2024 (BOZZA)</b> CESSIONE IMMOBILI CON DETRAZIONE DEL 110% - Art. 18, commi da 2 a 4
Pg. 6	<b>NELLA CU 2024 ANCHE I DATI DEI FIGLI A CARICO UNDER 21</b>
Pg. 6	<b>INTERVENTI CON 110% SU UNIFAMILIARI: CONFERMATA LA PROROGA AL 31.12.2023</b>
Pg. 7	<b>PLUSVALENZA CESSIONE IMMOBILE PRIMA DEI CINQUE ANNI DALL'ACQUISTO DELLO STESSO</b>
Pg. 7	<b>PRIMA CASA UNDER 36 – STOP ALLE AGEVOLAZIONI FISCALI</b> Resta la garanzia all'80% sui mutui ma saltano gli sconti del Sostegni-bis
Pg. 7	<b>IMU FABBRICATI COLLABENTI/DIRUTI – NON SONO AREE FABBRICABILI – CHIARIMENTO MEF</b>



**Studio Di Leone**

**COMMERCIALISTA**

**LA FINANZIARIA 2024 (BOZZA)**

**FONDO GARANZIA MUTUI PRIMA CASA - Art. 3**

È prorogato al 31.12.2024 il termine di cui all'art. 64, comma 3, DL n. 73/2021 (già differito dal 30.6 al 30.9.2023 dal DL n. 51/2023, c.d. "Decreto Omnibus" e dal 30.9 al 31.12.2023 dal DL n. 132/2023, c.d. "Decreto Proroghe") 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.

NB: L'accesso al predetto Fondo è riservato ai soggetti con un ISEE non superiore a € 40.000.

2

**LA FINANZIARIA 2024 (BOZZA)**

**WELFARE AZIENDALE - Art. 6**

Per il 2024, in deroga a quanto previsto dall'art. 51, comma 3, TUIR in base al quale non concorre a formare il reddito di lavoro dipendente il valore dei beni ceduti / servizi prestati se, complessivamente, di importo non superiore a € 258.23 nel periodo d'imposta, non concorrono a formare il reddito, 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 aumentato a € 2.000 (per il 2023 il limite era fissato a € 3.000) per i lavoratori dipendenti con figli, compresi i figli nati fuori del matrimonio riconosciuti, i figli adottivi o affidati, che si trovano nelle condizioni previste dall'art. 12, comma 2, TUIR (lavoratori con figli fiscalmente a carico).

NB Per l'operatività dell'aumento del limite a € 2.000 è necessario che il lavoratore dipendente dichiarare al datore di lavoro di avervi diritto indicando il codice fiscale dei figli.

Via Fr.lli Cervi, 10 Limbiate (MB)

**Tel-Fax** 02 99 69 21 73

**E-Mail** [posta@studiodileone.it](mailto:posta@studiodileone.it)

**Web** [www.studiodileone.it](http://www.studiodileone.it)

Iscrizione Albo Dottori Commercialisti n. **1491A**



**Studio Di Leone**

**COMMERCIALISTA**

**LA FINANZIARIA 2024 (BOZZA)**

**IMPOSTA SOSTITUTIVA PREMI DI PRODUTTIVITÀ - Art. 7**

Per il 2024 è prevista la riduzione dal 10% al 5% dell'imposta sostitutiva applicabile, ai sensi dell'art. 1, comma 182, Legge n. 208/2015 (Finanziaria 2016), salva espressa rinuncia scritta del lavoratore, 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 (€ 4.000 se l'azienda coinvolge pariteticamente i lavoratori nell'organizzazione del lavoro con riferimento alle somme erogate in forza di contratti di secondo livello sottoscritti fino al 24.4.2017).

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

3

**LA FINANZIARIA 2024 (BOZZA)**

**RIVALUTAZIONE TERRENI E PARTECIPAZIONI - Art. 12**

È riproposta la rideterminazione del costo d'acquisto di:

- \* terreni edificabili e agricoli posseduti a titolo di proprietà, usufrutto, superficie ed enfiteusi;
- \* partecipazioni (anche possedute a titolo di proprietà / usufrutto), anche negoziate in mercati regolamentati o sistemi multilaterali di negoziazione.

I terreni / partecipazioni devono essere posseduti alla data dell'1.1.2024, non in regime d'impresa, da parte di persone fisiche, società semplici e associazioni professionali, nonché di enti non commerciali.

È fissato al 30.6.2024 il termine entro il quale provvedere:

- \* alla redazione ed all'asseverazione della perizia di stima;
- \* al versamento dell'imposta sostitutiva pari al 16% (unica soluzione / prima rata di massimo 3rate annuali di pari importo). In caso di versamento rateale, sulle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi del 3% annuo.

Via Fr.lli Cervi, 10 Limbiate (MB)

**Tel-Fax** 02 99 69 21 73

**E-Mail** [posta@studiodileone.it](mailto:posta@studiodileone.it)

**Web** [www.studiodileone.it](http://www.studiodileone.it)

Iscrizione Albo Dottori Commercialisti n. **1491A**



**Studio Di Leone**

**COMMERCIALISTA**

**LA FINANZIARIA 2024 (BOZZA)**

**LOCAZIONI BREVI CON CEDOLARE SECCA AL 26% - Art. 18, comma 1**

Intervenendo sull'art. 4, DL n. 50/2017 che disciplina le c.d. "locazioni brevi" (durata non superiore a 30 giorni) assoggettate a cedolare secca, è disposto che la relativa aliquota passa dal 21% al 26% "in caso di destinazione alla locazione breve di più di un appartamento per ciascun periodo d'imposta".

Dal tenore della norma, non risulta chiaro se, in presenza di più immobili locati, la maggior aliquota del 26% trovi applicazione con riferimento a tutti i canoni o soltanto per quelli relativi al secondo / terzo e quarto appartamento locato (resta fermo che il regime in esame è ammesso per la locazione breve di non più di 4 appartamenti).

NB

La norma in commento:

\* interviene esclusivamente sulle locazioni brevi; pertanto per le "altre" locazioni, in caso di opzione per la cedolare secca, continua a trovare applicazione l'aliquota del 21%;

\* dispone l'innalzamento dell'aliquota al 26% soltanto in caso di locazione di almeno 2 appartamenti; pertanto in caso di locazione breve di un solo appartamento, rimane applicabile l'aliquota del 21%..

4

**LA FINANZIARIA 2024 (BOZZA)**

**RITENUTA BONIFICI SPESE DI RECUPERO PATRIMONIO EDILIZIO / RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA - Art. 23, comma 1**

È disposto l'aumento dall'8% all'11% della ritenuta che banche / Poste sono tenute ad operare all'atto dell'accreditamento dei bonifici relativi a spese per le quali l'ordinante intende beneficiare della detrazione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio / risparmio energetico.

Detto aumento opera a decorrere dall'1.3.2024.

Via Fr.lli Cervi, 10 Limbiate (MB)

**Tel-Fax** 02 99 69 21 73

**E-Mail** [posta@studiodileone.it](mailto:posta@studiodileone.it)

**Web** [www.studiodileone.it](http://www.studiodileone.it)

Iscrizione Albo Dottori Commercialisti n. **1491A**



**Studio Di Leone**

COMMERCIALISTA

## **LA FINANZIARIA 2024 (BOZZA)**

### **CESSIONE IMMOBILI CON DETRAZIONE DEL 110% - Art. 18, commi da 2 a 4**

La Finanziaria 2024 individua una nuova “categoria” di immobili passibili di generare plusvalori fiscalmente rilevanti, ossia gli immobili oggetto di interventi agevolati con la detrazione del 110% di cui all’art. 119, DL n. 34/2020, 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 / del periodo (inferiore a 10 anni) antecedente la cessione.

Le novità trovano applicazione a decorrere dalle cessioni poste in essere dall’1.1.2024

Stando al disegno di legge di Bilancio, questo assetto viene modificato in questo senso:

1 si aggiunge una nuova fattispecie di plusvalenza imponibile, individuabile ogni qualvolta si cede a titolo oneroso un bene immobile in cui il cedente o qualunque degli aventi diritto abbiano eseguito interventi agevolati superbonus conclusi da non più di dieci anni all’atto della cessione;

2 nel calcolo della plusvalenza le spese agevolate con il superbonus al 110% (ma solo laddove l’agevolazione sia stata fruita tramite opzione per la cessione del credito o lo sconto in fattura): sono irrilevanti se all’atto della cessione gli interventi si siano conclusi da non più di cinque anni; rilevano al 50% qualora tale periodo quinquennale sia stato rispettato;

3 se l’immobile ceduto è stato acquistato/costruito da oltre cinque anni il costo di acquisto/costruzione è rivalutato in base alla variazione dell’indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati;

4 su tale plusvalenza è comunque possibile chiedere al notaio l’applicazione dell’imposta sostitutiva del 26% prevista dalla Finanziaria 2006;

5 non sussiste plusvalenza imponibile sia se l’immobile è stato acquisito per successione, sia se è stato adibito ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni antecedenti alla cessione (ovvero per la maggior parte del periodo di possesso qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione sia decorso un periodo inferiore a dieci anni).

5

Via Fr.lli Cervi, 10 Limbiate (MB)

**Tel-Fax** 02 99 69 21 73

**E-Mail** [posta@studiodileone.it](mailto:posta@studiodileone.it)

**Web** [www.studiodileone.it](http://www.studiodileone.it)

Iscrizione Albo Dottori Commercialisti n. **1491A**



**Studio Di Leone**

**COMMERCIALISTA**

### **NELLA CU 2024 ANCHE I DATI DEI FIGLI A CARICO UNDER 21**

Interessati i giovani con reddito complessivo annuo entro 2.840,51 euro  
Compilazione dovuta per riconoscere specifiche agevolazioni ai genitori

Nella certificazione unica 2024 andranno riportati anche i dati dei figli under 21 fiscalmente a carico, che nel 2023 hanno dato diritto all'assegno unico universale in favore del rispettivo nucleo familiare. Lo chiariscono le Entrate con la risoluzione 55/E, a fronte di numerose richieste ricevute in merito all'obbligo di compilazione della sezione "Dati relativi al coniuge ed ai familiari a carico" anche per i figli fiscalmente a carico con meno di 21 anni di età, per i quali il sostituto quest'anno non ha riconosciuto la detrazione in base all'articolo 12, comma 1, lettera c) del Tuir, in quanto sostituita dall'assegno unico universale introdotto dal Dlgs 230/2021 dal 1° marzo 2022. Ricordiamo che lo status di familiare fiscalmente a carico, in base all'articolo 12, comma 2, del Tuir, è subordinato al possesso di un reddito complessivo annuo non superiore a 2.840,51 euro, elevato a 4mila euro solo per i figli di età fino a 24 anni.

NB: Come illustrato dal provvedimento, la necessità di compilare la specifica sezione della Cu 2024, anche se nel 2023 non è stato attribuito nemmeno un mese di detrazione d'imposta (a differenza del 2022, in cui lo sconto era in vigore fino a febbraio), dipende dall'esistenza di altre previsioni normative che attribuiscono specifiche agevolazioni ai lavoratori genitori di figli fiscalmente a carico.

6

### **INTERVENTI CON 110% SU UNIFAMILIARI: CONFERMATA LA PROROGA AL 31.12.2023**

Con la recente pubblicazione in G.U. del c.d. "Decreto Asset" dopo la conversione in legge, è confermata la proroga della detrazione del 110% per gli interventi effettuati sulle unità immobiliari unifamiliari (c.d. "villette");

- per le spese sostenute fino al 31.12.2023;
- a condizione che al 30.9.2022 risulti eseguito almeno il 30% dei lavori.

Via Fr.lli Cervi, 10 Limbiate (MB)

**Tel-Fax** 02 99 69 21 73

**E-Mail** [posta@studiodileone.it](mailto:posta@studiodileone.it)

**Web** [www.studiodileone.it](http://www.studiodileone.it)

Iscrizione Albo Dottori Commercialisti n. **1491A**



*Studio Di Leone*

COMMERCIALISTA

### **PLUSVALENZA CESSIONE IMMOBILE PRIMA DEI CINQUE ANNI DALL'ACQUISTO DELLO STESSO**

Plusvalenza cessione immobile prima dei cinque anni dall'acquisto e spese di ristrutturazione sostenute. Con la risposta a interpello n. 204/2021 l'Agenzia ha affermato che un committente privato può scomputare, nel calcolo della plusvalenza da cessione infraquinquennale dell'immobile, i costi sostenuti per gli interventi agevolati realizzati sul bene, a prescindere che l'importo del bonus abbia fruito della detrazione, della cessione del credito o dello sconto in fattura.

7

### **PRIMA CASA UNDER 36 – STOP ALLE AGEVOLAZIONI FISCALI Resta la garanzia all'80% sui mutui ma saltano gli sconti del Sostegni-bis**

Stop alle agevolazioni fiscali per gli acquisti di prime case da parte di under 36. Si chiuderanno, salvo nuovi interventi, nel 2023 le esenzioni da imposte di registro, ipotecarie e catastali, il credito di imposta Iva e l'esenzione dall'imposta sostitutiva per i mutui. Il disegno di legge di Bilancio 2024, con l'articolo 3, interviene infatti solo sui mutui prima casa, allungando la vita della garanzia statale rafforzata all'80% per queste compravendite. Ma non proroga il resto della norma.

Al momento, quindi, nella manovra c'è la proroga di un anno dalla fine del 2023 alla fine del 2024 del regime speciale introdotto dal decreto Sostegni-bis (DI n. 73/2021) per innalzare dal 50% all'80% della quota capitale la garanzia del Fondo per i mutui prima casa.

### **IMU FABBRICATI COLLABENTI/DIRUTI – NON SONO AREE FABBRICABILI – CHIARIMENTO MEF**

I fabbricati collabenti, infatti, pur essendo immobili caratterizzati da un elevato livello di degrado, sono comunque fabbricati. La mancanza di rendita deriva dall'assenza di autonomia funzionale e dalla incapacità reddituale che è però temporanea

Via Fr.lli Cervi, 10 Limbiate (MB)

**Tel-Fax** 02 99 69 21 73

**E-Mail** [posta@studiodileone.it](mailto:posta@studiodileone.it)

**Web** [www.studiodileone.it](http://www.studiodileone.it)

Iscrizione Albo Dottori Commercialisti n. **1491A**