



Studio Di Leone

COMMERCIALISTA



CIRCOLARE INFORMATIVA I TRIMESTRE 2025

Indice:

1

<i>Pag. 2</i>	AGEVOLAZIONE ACQUISTO PRIMA CASA – DUE ANNI DI TEMPO
<i>Pag. 2</i>	BONUS ELETTRODOMESTICI
<i>Pag. 3</i>	SUPERBONUS E CATASTO – AL VIA LE LETTERE DELL’AGENZIA DELLE ENTRATE PER LA RIVALUTAZIONE DELLA RENDITA
<i>Pag. 4</i>	IMPOSTA SOSTITUTIVA CRIPTO - ATTIVITÀ
<i>Pag. 5</i>	RIDETERMINAZIONE DEL COSTO DI ACQUISTO DI TERRENI E PARTECIPAZIONI
<i>Pag. 5</i>	REGISTRAZIONE TARDIVA OLTRE 12 MESI RISOLUZIONE CONTRATTO DI LOCAZIONE
<i>Pag. 6</i>	IMPIANTI FOTOVOLTAICI – IN DICHIARAZIONE 730/REDDITI DEBUTTANO I DATI DEL GSE
<i>Pag. 7</i>	RIVISTO IL CONCETTO DI RESIDENZA

Via Fr.lli Cervi, 10 Limbiate (MB)

Tel-Fax 02 99 69 21 73

E-Mail posta@studiodileone.it

Web www.studiodileone.it

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

AGEVOLAZIONE ACQUISTO PRIMA CASA – DUE ANNI DI TEMPO

Chi compra una casa avendo già la proprietà di un'altra abitazione acquistata con la medesima agevolazione, **avrà tempo due anni (e non più un solo anno)** per vendere o donare l'abitazione "preposseduta" e poter beneficiare dell'agevolazione "prima casa" effettuando il nuovo acquisto. Si tratta di una novità che deriva dalla legge finanziaria per il 2025, in vigore dal 1° gennaio 2025 (articolo 1, comma 116).

Beneficia di questa novità chi stipula un rogito dal 1° gennaio 2025 in avanti, ma anche chi, avendolo stipulato nel 2024, al 31 dicembre 2024 sia alle prese con il decorso non ancora compiuto dei 365 giorni successivi alla data del rogito di acquisto (in pratica, ciò vale per i rogiti stipulati dal 2 gennaio 2024 compreso in poi). Non ne può invece beneficiare il contribuente che abbia già subito il decorso dell'anno "di grazia" nel corso del 2024 e non abbia provveduto all'alienazione della casa preposseduta.

2

BONUS ELETTRODOMESTICI

In sede di approvazione della finanziaria 2025, al fine di sostenere la competitività del sistema produttivo industriale e dei relativi livelli occupazionali e di favorire l'incremento dell'efficienza energetica nell'ambito domestico, la riduzione dei consumi, è riconosciuto, per il 2025, un contributo per l'acquisto di elettrodomestici ad elevata efficienza energetica non inferiore alla nuova classe energetica B, prodotti nell'UE,

con contestuale smaltimento dell'elettrodomestico sostituito. Il predetto contributo:

** è concesso in misura non superiore al 30% del costo di acquisto e per un importo non superiore a € 100 per ciascun elettrodomestico (€ 200 se il nucleo familiare dell'acquirente ha un ISEE inferiore a € 25.000 annui);

** è fruibile per l'acquisto di un solo elettrodomestico.

La definizione dei criteri / modalità / termini di erogazione del bonus in esame è demandata al MiMiT.

SUPERBONUS E CATASTO – AL VIA LE LETTERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE PER LA RIVALUTAZIONE DELLA RENDITA

L'Agenzia delle entrate è pronta a partire con gli alert verso i contribuenti che non hanno aggiornato le rendite alla fine dei lavori per gli immobili oggetto di superbonus 110%.

La legge di Bilancio 2024 ha introdotto una norma in base alla quale l'agenzia delle Entrate va a riscontrare, per gli immobili sui quali è stato ottenuto il superbonus, «se sia stata presentata» la dichiarazione di variazione catastale, «anche ai fini degli eventuali effetti sulla rendita dell'immobile presente in atti nel catasto dei fabbricati»

La perizia di un tecnico per dimostrare il comportamento corretto

In caso di omissioni, ci sarà il ravvedimento operoso. Mentre, se il comportamento è stato corretto, andranno presentati i propri conteggi, supportati da una perizia tecnica. L'agenzia delle Entrate (si veda l'articolo in pagina) sta verificando se sia stata presentata, ove prevista, la dichiarazione Docfa per i lavori di superbonus, per aggiornare, se necessario, la rendita dell'immobile riportata negli atti del catasto dei fabbricati

Il criterio guida: aumento di valore del 15 per cento

Un numero chiave: il 15 per cento. La variazione, salvo rari casi, va sempre presentata quando vi è modifica anche solo interna della pianta dell'unità, ma vi sono casi nei quali anche a planimetria invariata c'è necessità di produrre la variazione, per effetto di lavori eseguiti.

La regola catastale ordinaria prevede, infatti, l'obbligo di presentazione nel caso in cui il rapporto tra importo dei lavori (sulla singola unità immobiliare + la quota condominiale) e valore immobiliare originario supera il 15 per cento. Ma il calcolo è complicato, perché fra l'altro nel conteggio bisogna tenere conto del valore a nuovo di eventuali impianti sostituiti, e quindi la verifica può essere effettuata solo da un tecnico

La comunicazione preventiva dovrebbe permettere ai destinatari di presentare controdeduzioni, sia per sostenere la non necessità di presentazione della dichiarazione di variazione, sia per dimostrare l'avvenuto adempimento o per potersi ravvedere. Il ravvedimento operoso permette di ridurre la sanzione (172 euro anziché 1.032 euro a unità immobiliare) per l'adempimento tardivo. Diversamente, l'Agenzia in un secondo momento potrà intimare la presentazione della variazione catastale con invito a provvedere entro 90 giorni e, in caso di inadempimento, procedere in surroga addebitando anche le spese di accatastamento e sanzioni.

3

IMPOSTA SOSTITUTIVA CRIPTO - ATTIVITÀ

In sede di approvazione della finanziaria 2025 è **disposto l'aumento dal 26% al 33%** dell'imposta sostitutiva applicabile alle plusvalenze / altri proventi di cui all'art. 67, comma 1, lett. c-sexies), TUIR realizzate dall'1.1.2026 mediante rimborso / cessione a titolo oneroso, permuta o detenzione di cripto-attività. Inoltre, con la modifica della citata lett. c-sexies) e dell'art. 68, comma 9-bis, TUIR:

* è stata eliminata la soglia di esenzione di € 2.000 sotto la quale le plusvalenze / altri proventi realizzati dall'1.1.2025 mediante rimborso / cessione a titolo oneroso, permuta o detenzione di cripto-attività, non sono soggette all'imposta sostitutiva (26% per il 2025 / 33% dal 2026);

* la riportabilità negli anni successivi (non oltre il quarto) dell'eccedenza di minusvalenze rispetto alle plusvalenze è "estesa" all'intero ammontare della stessa (in precedenza riguardava gli importi superiori a € 2.000).

L'eccedenza può essere integralmente dedotta dalle plusvalenze realizzate nei predetti periodi.

In sede di approvazione è altresì disposto che per la determinazione delle citate plusvalenze / minusvalenze, per ciascuna cripto-attività posseduta all'1.1.2025 può essere assunto, in luogo del costo / valore di acquisto, il valore normale ex art. 9, TUIR alla stessa data, a condizione che il predetto valore sia assoggettato a un'imposta sostitutiva pari al 18%.

NB

L'assunzione di tale valore quale valore di acquisto non consente il realizzo di minusvalenze utilizzabili in deduzione con le predette modalità.

L'imposta sostitutiva:

* va versata entro il 30.11.2025;

* può essere rateizzata fino a un massimo di 3 rate annuali di pari importo, a partire dal 30.11.2025 (sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi del 3% annuo)

RIDETERMINAZIONE DEL COSTO DI ACQUISTO DI TERRENI E PARTECIPAZIONI

È confermata l'introduzione "a regime" della 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 di ciascun anno, non in regime d'impresa, da parte di persone fisiche, società semplici e associazioni professionali, nonché di enti non commerciali.

È fissato al 30.11 del medesimo anno il termine entro il quale provvedere alla redazione ed all'asseverazione della perizia di stima.

In sede di approvazione è stato previsto l'aumento dal 16% al 18% dell'imposta sostitutiva da versare entro la predetta data (unica soluzione / prima rata di massimo 3 rate annuali di pari importo).

In caso di versamento rateale, sulle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi del 3% annuo.

NB

Quanto sopra accennato in merito alla rivalutazione delle partecipazioni non è applicabile ai fini della determinazione ex art. 68, comma 2-bis, TUIR delle plus/minusvalenze realizzate da società / enti non residenti privi di stabile organizzazione in Italia.

REGISTRAZIONE TARDIVA OLTRE 12 MESI RISOLUZIONE CONTRATTO DI LOCAZIONE

Chiarimento ADE. In sede di compilazione del mod. RLI riferito alla registrazione tardiva di un contratto di locazione il software non accetta un adempimento superiore a 1 anno. Ciò richiede di presentare il modello direttamente all'Ufficio. Nelle istruzioni al mod. RLI è infatti previsto che "nel caso di risoluzione tardiva, effettuata oltre l'anno, l'adempimento **non** può essere fatto telematicamente ma è necessario rivolgersi all'ufficio presso cui è stata effettuata la registrazione dell'atto"



Studio Di Leone

COMMERCIALISTA

6

IMPIANTI FOTOVOLTAICI – IN DICHIARAZIONE 730/REDDITI DEBUTTANO I DATI DEL GSE

Importi, da dichiarare come redditi diversi (attività commerciale non esercitata abitualmente dell'articolo 67, comma 1, lettera i, del Tuir), derivanti dalle cessioni di energia prodotta in esubero, a seguito di utilizzo di un impianto alimentato da fonti rinnovabili (in primis, il fotovoltaico) nell'ambito del servizio Gse di «scambio sul posto». Per il «ritiro dedicato», invece, si dovrà attendere il prossimo anno.

Il Gse dovrà comunicare a quest'ultima (con modalità telematiche, che verranno stabilite da un apposito provvedimento delle Entrate), entro il 16 marzo di ogni anno, «l'ammontare dei proventi erogati nell'anno solare precedente» alle persone fisiche o al condominio, «derivanti dalla cessione dell'energia prodotta da un impianto alimentato da fonti rinnovabili con potenza fino a 20 kW, realizzato per soddisfare le necessità dell'abitazione o dell'edificio condominiale, risultata esuberante rispetto ai consumi privati». Se i proventi hanno tali caratteristiche, la comunicazione riguarderà:

**sia i proventi erogati nell'ambito del servizio Gse di «scambio sul posto»; in questo caso, le comunicazioni saranno effettuate già a partire dai dati relativi all'anno 2024, se il soggetto percettore è una persona fisica; quindi, saranno inviate alle Entrate entro il prossimo 17 marzo 2025 (considerando che il 16 marzo 2025 è una domenica); se, invece, il percettore è un condominio, i primi dati da inviare saranno quelli relativi alle cessioni effettuate nell'anno 2025, pertanto, con scadenza il 16 marzo 2026;

**sia i proventi diversi da quelli riconosciuti per il servizio di «scambio sul posto»; si tratta, ad esempio, del cosiddetto «ritiro dedicato» (tipico contratto di chi ha beneficiato del superbonus per gli impianti fotovoltaici) per la cessione parziale dell'energia prodotta da impianti di potenza non superiore a 20 kW e asserviti all'abitazione in questi casi, le comunicazioni saranno effettuate a partire dai dati relativi all'anno 2025 (prima scadenza 16 marzo 2026).

Via Fr.lli Cervi, 10 Limbiate (MB)

Tel-Fax 02 99 69 21 73

E-Mail posta@studiodileone.it

Web www.studiodileone.it

Iscrizione Albo Dottori Commercialisti n. 1491A



Studio Di Leone

COMMERCIALISTA

7

RIVISTO IL CONCETTO DI RESIDENZA

Dal 1° gennaio 2024, a seguito delle modifiche introdotte dal D.Lgs. 27 dicembre 2023, n. 209 agli articoli 2 e 73, TUIR, in attuazione di quanto previsto dalla Legge 9 agosto 2023, n. 111 (c.d. Legge delega), la nozione di “residenza fiscale” applicabile alle persone fisiche e alle persone giuridiche è stata notevolmente modificata.

Tale concetto assume una notevole rilevanza nell’ordinamento in quanto, ai sensi dell’articolo 3, TUIR, le persone fisiche residenti in Italia sono tassati nel nostro Paese su tutti i redditi, ovunque prodotti, fatta salva l’applicabilità delle Convenzioni contro le doppie imposizioni.

Diversamente, i soggetti non residenti sono assoggettati a tassazione per i soli redditi prodotti in Italia, ai sensi dell’articolo 23, TUIR.

Dal 2024 si considerano, residenti, ad esempio, le persone fisiche che, per la maggior parte del periodo d’imposta (183 giorni in un anno o 184 giorni in caso di anno bisestile):

- * hanno la residenza nel territorio dello Stato, secondo i criteri previsti dal codice civile;
- * hanno il domicilio nel territorio dello Stato, secondo la nuova specifica definizione introdotta dallo stesso articolo 2, TUIR;
- * sono presenti fisicamente nello Stato, tenuto conto anche delle frazioni di giorno;
- * sono iscritte all’anagrafe della popolazione residente (presunzione che, dal 1° gennaio 2024 è relativa, mentre in precedenza era assoluta).

Via Fr.lli Cervi, 10 Limbiate (MB)

Tel-Fax 02 99 69 21 73

E-Mail posta@studiodileone.it

Web www.studiodileone.it

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