

Studio Paolo Simoni

Dottori Commercialisti Associati

Bologna, 23/01/2024

Dott. Grazia Marchesini

Dott. Alberto Ferrari

Dott. Federica Simoni



Dott. Francesco Ferrari

Dott. Riccardo Righi



Avv. Isabella Simoni

Ai Signori Clienti

Loro Indirizzi

CIRCOLARE N. 6/2024 - LEGGE DI BILANCIO 2024

Con la presente Circolare vengono approfondite le principali novità contenute nella legge di bilancio 2024 (legge n. 213/2023), ritenute di interesse per i Signori Clienti.

Nel dettaglio, gli interventi che verranno affrontati in questa sede riguardano:

- 1. fringe benefit dipendenti : incremento della soglia di non imponibilità per il solo 2024;**
- 2. rivalutazione di partecipazioni e terreni;**
- 3. plusvalenze da cessione di fabbricati oggetto di interventi con superbonus;**
- 4. aumento aliquota cedolare secca su locazioni brevi;**
- 5. aumento ritenuta su bonifici "parlanti" relativamente agli interventi edilizi.**

1. Fringe benefit: incremento della soglia di non imponibilità per il solo 2024

Viene previsto, **per il solo 2024**, l'incremento della soglia di non imponibilità dei fringe benefit, che passa da € 258,23 a :

€ 1.000,00 per tutti i dipendenti;

€ 2.000,00 per i soli 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 o degli interessi sul mutuo relativo alla prima casa.

2. Rivalutazione di partecipazioni e terreni

Viene **nuovamente prorogato** il regime per la **rideterminazione del costo fiscale delle partecipazioni** non quotate di cui all'art. 5 della L. 448/2001, confermando la sua applicazione anche alle partecipazioni negoziate in mercati regolamentati o in sistemi multilaterali di negoziazione. Inoltre, viene prorogata anche **la rivalutazione dei terreni** (agricoli ed edificabili) di cui all'art. 7 della L. 448/2001.

Anche per il 2024, quindi, sarà consentito a persone fisiche, società semplici, enti non commerciali e soggetti non residenti privi di stabile organizzazione in Italia di 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, affrancando in tutto o in parte le plusvalenze conseguite, ai sensi dell'art. 67 co. 1 lett. a) - c-bis) del TUIR, allorché le partecipazioni o i terreni vengano ceduti a titolo oneroso.

Per rideterminare il valore delle partecipazioni non quotate e dei terreni, occorrerà che, **entro il 30.6.2024**, un professionista abilitato rediga e asseveri la **perizia di stima** della partecipazione o del terreno.

Invece, per la rideterminazione del costo dei titoli, delle quote o dei diritti negoziati nei mercati regolamentati o nei sistemi multilaterali di negoziazione posseduti all'1.1.2024, il nuovo co. 1-bis dell'art. 5 della L. 448/2001 prevede la possibilità di assumere, in luogo del costo o valore di acquisto, il valore normale determinato in base alla media aritmetica dei prezzi rilevati nel mese di dicembre 2023 ai sensi dell'art. 9 co. 4 lett. a) del TUIR.

La rideterminazione del costo fiscale delle partecipazioni e dei terreni per l'anno 2024 prevede l'applicazione **dell'imposta sostitutiva** con aliquota unica del **16%**. **L'imposta sostitutiva** del 16% deve essere versata per **l'intero ammontare, entro il 30.6.2024**, oppure, in caso di opzione per il **versamento rateale**, in tre rate annuali di pari importo scadenti, rispettivamente, il **30.6.2024, il 30.6.2025 e il 30.6.2026**. Le rate successive alla prima dovranno essere maggiorate degli interessi del 3% annuo, a decorrere dal 30.6.2024.

La rideterminazione si perfeziona con il versamento, entro il 30.6.2024, del totale dell'imposta sostitutiva dovuta o della prima rata.

3. Plusvalenze da cessione di fabbricati oggetto di interventi con 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.

In pratica, nei successivi 10 anni dalla fine dei lavori agevolati con il superbonus, la vendita di immobili è rilevante ai fini delle imposte sui redditi.

Sono 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, 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, è rivalutato in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Alle suddette plusvalenze sarà possibile applicare l'imposta sostitutiva dell'IRPEF del 26%.

4. Aumento aliquota cedolare secca su locazioni brevi

La legge di bilancio 2024 interviene sul regime fiscale delle locazioni brevi (fino a 30 giorni), prevedendo **dall'1/01/2024** un aumento della tassazione su tali locazioni, per coloro che hanno optato per la cedolare secca. **L'aliquota passa dal 21% al 26%**.

Viene, però, precisato che **l'aliquota resta pari al 21%** per un **solo immobile**, destinato alla locazione breve, individuato dal contribuente in sede di dichiarazione dei redditi.

La disciplina delle locazioni brevi è riservata ai contratti stipulati al di fuori dell'esercizio di impresa.

Infine la legge di bilancio 2024 stabilisce che **i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare o che gestiscono portali telematici**, qualora incassino o intervengano nel pagamento dei canoni relativi ai contratti in oggetto, **operino la ritenuta sempre a titolo d'acconto**.

5. Aumento ritenuta su bonifici "parlanti" relativamente agli interventi edilizi

A decorre dall'1 marzo 2024 la ritenuta di acconto che viene applicata sui bonifici bancari o postali per interventi edilizi **passa dall'8% all'11%**.

La disposizione riguarderà il superbonus di cui all'art. 119 del DL 34/2020, l'ecobonus, di cui all'art. 14 del DL 63/2013, il bonus casa 50%, di cui all'art. 16bis del TUIR e il bonus barriere 75%, di cui all'art. 119ter del DL34/2020.