



BALDI & PARTNERS

AVVOCATI E COMMERCIALISTI

CIRCOLARE N.01 PF

Reggio nell'Emilia, lì 27/02/2024

Ai Signori ed alle Società in indirizzo

OGGETTO: Principali novità della Finanziaria 2024 per le persone fisiche

➤ IN SINTESI

Con la presente si riepilogano le principali novità fiscali per le persone fisiche introdotte dalla legge di bilancio 2024 (L. 213/2023):

- Rideterminazione del costo fiscale dei terreni e delle partecipazioni (quotate e non quotate);
- Cessioni di fabbricati con interventi superbonus;
- Imponibilità della costituzione dei diritti reali immobiliari;
- Nuova aliquota per le locazioni brevi;
- Nuove aliquote IVIE e IVAFE;
- Fondo garanzia mutui prima casa;
- Canone rai uso privato 2024.

RIDETERMINAZIONE DEL COSTO FISCALE DEI TERRENI E DELLE PARTECIPAZIONI

È confermata la riproposizione della rideterminazione del costo d'acquisto di:

- terreni edificabili e agricoli posseduti a titolo di proprietà, usufrutto, superficie ed enfiteusi;
- partecipazioni (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 3 rate annuali di pari importo). In caso di versamento rateale, sulle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi del 3% annuo.

Presidente Onorario

Carlo Baldi

Avvocati e Dottori Commercialisti Associati

Francesca Baldi**

Bruno Bartoli

Matteo Bedogna

Simone Caprari

Luca Carra

Claudia Catellani

Simon Conconi

Guido Garettini**

Andrea Magnanini

Sara Mandelli*

Nadia Pinelli*

Guido Prati

Niccolò Reggi

Luca Rinaldi

Luigi Spadaccini

Sabrina Tamburini**

Elena Viappiani

Collaboratori

Ilaria Ballabeni*

Federico Bonomo

Gabriele Borghi*

Davide Canonico

Daniela Canossa

Laura Ceci

Cristina Corradini

Francesco Ferrari

Anna Freschi**

Licia Grammatico

Paolo Messarra*

Simone Messori

Angelo Nastasia

Francesco Patteri

Leonardo Pellati*

Davide Prandi

Chiara Roncasaglia

Valentina Spreafichi

Manuela Tirelli

* Avvocati

**Avvocati patrocinanti
in Cassazione



REGGIO EMILIA

Via G. Gutenberg, 3
42124 - Reggio Emilia, Italy
P.IVA - C.F. 00734370356
baldiandpartners.it

LEGAL

legal@baldiandpartners.it
PEC legalebaldi@registerpec.it
Tel +39.0522.232322
Fax +39.0522.922837

TAX

tax@baldiandpartners.it
PEC baldipartnerspec@legalmail.it
Tel +39.0522.271220
Fax +39.0522.271432

MILANO

Corso Europa, 13
20122 - Milano, Italy
Tel +39.02.58318214
Fax +39.02.58310893

SASSUOLO

Viale XX Settembre, 34
41049 - Sassuolo, Italy
Tel +39.0522.271220
Fax +39.0522.271432



PLUSVALENZA CESSIONE FABBRICATI CON 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 tassazione si applica solo nel caso di interventi con aliquota 110% goduta tramite sconto in fattura o cessione. Restano escluse le detrazioni.

Immobili esclusi

Sono esplicitamente esclusi gli immobili:

- acquisiti per successione (sui quali il de cuius eseguì interventi Super Bonus);
- 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 10 anni, per la maggior parte di tale periodo.

Modalità di determinazione dei costi inerenti

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.

Applicazione dell'imposta sostitutiva

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

IMPONIBILITA' DEI DIRITTI REALI DI IMMOBILIARI

Si introduce nell'art.67 comma 1, lett. h) del TUIR la previsione per cui si tassano tra i redditi diversi non solo quelli derivanti dalla concessione del diritto di usufrutto su immobili, ma anche quelli derivanti dalla costituzione degli altri diritti reali di godimento, quali diritti di superficie, uso, abitazione, enfiteusi o servitù prediale.

Pertanto, in tutti gli atti con i quali il proprietario costituisce in favore di un terzo, previo pagamento di un corrispettivo, un diritto reale di godimento su immobili:

- non rileva il possesso dell'immobile ultraquinquennale o ultradecennale per gli immobili che hanno beneficiato del c.d. "superbonus";
- il contribuente assoggetta a tassazione IRPEF progressiva la differenza tra l'ammontare percepito nel periodo d'imposta e le spese specificamente



inerenti alla loro produzione. Non sarebbe, infatti, possibile beneficiare dell'imposta sostitutiva del 26%.

In caso, invece, di trasferimento a terzi di un diritto reale di godimento da parte del suo titolare, si applica l'art. 67 co. 1 lett. b) del TUIR la cui disciplina:

- non assoggetta a tassazione il trasferimento dei diritti detenuti da più di 5 anni o per più di 10 anni per gli immobili che hanno beneficiato del c.d. "superbonus";
- prevede il calcolo della plusvalenza imponibile come differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo d'imposta e il prezzo di acquisto o il costo del diritto ceduto.

Inoltre, previa richiesta al notaio, il cedente può richiedere l'applicazione di un'imposta sostitutiva dell'IRPEF del 26% per la plusvalenza realizzata, da versare a cura del notaio tramite il modello F24.

LOCAZIONI BREVI

Modificando l'art. 4 del DL 50/2017, che disciplina i contratti di locazione breve, è stata elevata l'aliquota della cedolare secca applicabile, su opzione, a tali contratti, con la possibilità di conservare l'aliquota ordinaria (21%) per un solo immobile destinato alla locazione breve.

Cedolare secca - Aliquota al 26%

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%.

Rimane sempre del 21% (e non del 26%) la ritenuta calcolata sui canoni pagati ai locatori da parte degli intermediari immobiliari o coloro che gestiscono portali telematici. Questa ritenuta del 21%, però, dal 2024 è sempre «a titolo di acconto», mentre fino al 31 dicembre 2023 era d'imposta, cioè definitiva, in caso di opzione, da parte del locatore, per la cedolare secca, ovvero d'acconto, in caso di mancata opzione e conseguente tassazione ordinaria ad Irpef.

NUOVE ALIQUOTE IVIE E IVAFE



Con la modifica dell'art. 19, DL n. 201/2011:

- è confermato l'aumento dallo 0,76% all'1,06% dell'aliquota relativa all'IVIE;
- è confermata la fissazione nella misura del 4‰ annuo del valore effettivo dei prodotti finanziari dell'aliquota relativa all'IVAFE qualora gli stessi siano detenuti in Stati / territori con regime fiscale privilegiato individuati dal DM 4.5.99.

FONDO GARANZIA MUTUI PRIMA CASA

È confermata la proroga al 31.12.2024 del 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.

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

È prevista inoltre l'assegnazione di ulteriori € 282 milioni per il 2023 al fondo di garanzia in esame.

In sede di approvazione è stata prevista per il 2024, al fine di supportare l'acquisto della casa di abitazione da parte di famiglie numerose, l'inclusione tra le categorie aventi priorità per l'accesso al predetto fondo dei seguenti nuclei familiari:

- nuclei familiari che includono 3 figli di età inferiore a 21 anni con un ISEE non superiore a € 40.000;
- nuclei familiari che includono 4 figli di età inferiore a 21 anni con un ISEE non superiore a € 45.000;
- nuclei familiari che includono 5 o più figli di età inferiore a 21 anni con un ISEE non superiore a € 50.000.

È inoltre stato previsto che per le domande di finanziamento con limite di finanziabilità (rapporto tra l'importo del finanziamento e il prezzo di acquisto dell'immobile comprensivo degli oneri accessori) superiore all'80%, presentate dal 31.1 al 31.12.2024, la garanzia del predetto fondo è rilasciata nella misura massima:

- dell'80% sui finanziamenti concessi a nuclei familiari che includono 3 figli di età inferiore a 21 anni con un ISEE non superiore a € 40.000;
- dell'85% sui finanziamenti concessi ai nuclei familiari che includono 4 figli di età inferiore a 21 anni con un ISEE non superiore a € 45.000;
- del 90% sui finanziamenti concessi ai nuclei familiari che includono 5 o più figli di età inferiore a 21 anni con un ISEE non superiore a € 50.000.



CANONE RAI USO PRIVATO 2024

È confermata per il 2024 la riduzione da € 90 a € 70 del canone RAI per uso privato.

* * *

A disposizione per quanto possa occorrere, rinnoviamo cordiali saluti.


BALDI&PARTNERS
AVVOCATI E COMMERCIALISTI