

## FINANZIARIA 2024 – legge 213/2023

### WELFARE AZIENDALE

Viene previsto che per il 2024 il limite di esenzione dal reddito per le somme percepite a titolo di welfare aziendale, sarà di complessivi € 1.000 annui; tale limite è aumentato a € 2.000 per i lavoratori dipendenti con figli fiscalmente a carico.

### IMPOSTA SOSTITUTIVA PREMI DI PRODUTTIVITÀ

È confermata per il 2024 la riduzione dal 10% al 5% dell'imposta sostitutiva applicabile ai premi di risultato.

### RIVALUTAZIONE TERRENI E PARTECIPAZIONI

Viene riproposta per l'ennesima volta la possibilità di rivalutare il costo d'acquisto di:

- terreni edificabili e agricoli;
- partecipazioni in società.

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.

### LOCAZIONI BREVI CON CEDOLARE SECCA AL 26%

Innanzitutto, definiamo quali sono le locazioni brevi - sono tutte quelle locazioni di durata non superiore a 30 giorni – classico caso AIRBNB. **I redditi derivanti da locazioni brevi percepiti da contribuenti PRIVATI (quindi senza partita iva) saranno assoggettati a cedolare secca la quale subirà l'aumento dell'aliquota dal 21% al 26% per l'immobile successivo al primo.**

Pertanto, dal 2024 i redditi derivanti da tali locazioni verranno tassati come segue:

Primo appartamento	Cedolare secca 21%
Secondo appartamento	Cedolare secca 26%
Terzo appartamento	Cedolare secca 26%
Quarto appartamento	Cedolare secca 26%
<b>Dal quinto appartamento in poi</b>	<b>OBBLIGO PARTITA IVA</b>

La norma prevede che il contribuente che concede in locazione breve più di un appartamento, potrà scegliere a quale applicare l'aliquota del 21% ed a quali applicare l'aliquota del 26%.

**A nostro parere è da valutare attentamente il tutto; per chi gestisce direttamente gli immobili**

senza avvalersi di una società di property management, da nostri conteggi, risulta molto più conveniente l'apertura di una partita iva con il regime forfettario già dal primo appartamento posto in locazione.

La modifica 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% (o del 10%) per tutti gli immobili locati.

#### **CESSIONE IMMOBILI DOPO LAVORI CON DETRAZIONE 110%**

Come ben noto, la plusvalenza derivante dalla cessione di un immobile da parte di un contribuente privato (NON TITOLARE DI P. IVA) entro i cinque anni dall'acquisto è tassabile (IRPEF a scaglioni o 26% con opzione nell'atto notarile di vendita). **Sono esclusi da tale normativa gli immobili pervenuti in successione e quelli che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto e la cessione sono stati adibiti ad abitazione principale.**

La plusvalenza viene determinata come differenza tra il prezzo di vendita ed il prezzo di acquisto incrementato di tutte le spese inerenti a tale immobile. Quindi ad esempio:

Vendita immobile	Euro 200.000,00
- acquisto immobile	Euro 120.000,00
- costi di agenzia e notaio	Euro 25.000,00
- costi di ristrutturazione	Euro 45.000,00
<b>PLUSVALENZA</b>	<b>Euro 10.000,00</b>

**Decorso il periodo di cinque anni qualsiasi plusvalenza non è tassabile.**

#### **Novità Finanziaria 2024**

**A decorrere dalle cessioni attuate dall'1.1.2024**, per evitare manovre speculative, sono state introdotte delle modifiche per tutti quelli immobili sui quali siano stati eseguiti **"interventi 110%"** (esclusi quindi detrazioni 50%, 65% o altre) e che **in relazione a tali lavori il cedente abbia usufruito dello sconto in fattura o della cessione del credito a terzi.**

Sono esclusi da tale modifica:

- gli immobili pervenuti in successione;
- gli immobili che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto e la cessione sono stati adibiti ad abitazione principale;
- gli immobili ove i lavori 110% siano stati "pagati" dal cedente senza sconto in fattura o cessione del credito.

Quindi per tutti gli immobili che non rientrano in tali esclusioni la plusvalenza verrà conteggiata come segue.

<b>IMMOBILI CEDUTI ENTRO 5 ANNI DAL TERMINE DEI LAVORI 110%</b>		
<b>CON SCONTO IN FATTURA O CESSIONE CREDITO</b>		
	<b>COSTO</b>	<b>IMPORTO DA CONSIDERARE</b>
Vendita immobile		Euro 200.000,00
- acquisto immobile	Euro 120.000,00	Euro 120.000,00
- costi di agenzia e notaio	Euro 25.000,00	Euro 25.000,00
- costi di ristrutturazione	Euro 45.000,00	Euro 0,00
<b>PLUSVALENZA</b>		<b>Euro 55.000,00</b>

<b>IMMOBILI CEDUTI OLTRE 5 ANNI MA ENTRO 10 ANNI DAL TERMINE DEI LAVORI 110%</b>		
<b>CON SCONTO IN FATTURA O CESSIONE CREDITO</b>		
	<b>COSTO</b>	<b>IMPORTO DA CONSIDERARE</b>
Vendita immobile		Euro 200.000,00
- acquisto immobile	Euro 120.000,00	Euro 120.000,00
- costi di agenzia e notaio	Euro 25.000,00	Euro 25.000,00
- costi di ristrutturazione	Euro 45.000,00	Euro 22.500,00
<b>PLUSVALENZA</b>		<b>Euro 32.500,00</b>

In questo caso il costo dei lavori viene considerato al 50%.

<b>IMMOBILI CEDUTI OLTRE 10 ANNI DAL TERMINE DEI LAVORI 110%</b>		
<b>CON SCONTO IN FATTURA O CESSIONE CREDITO</b>		
	<b>COSTO SOSTENUTO</b>	<b>IMPORTO DA CONSIDERARE</b>
Vendita immobile		Euro 200.000,00
- acquisto immobile	Euro 120.000,00	Euro 120.000,00
- costi di agenzia e notaio	Euro 25.000,00	Euro 25.000,00
- costi di ristrutturazione	Euro 45.000,00	Euro 45.000,00
<b>PLUSVALENZA</b>		<b>Euro 10.000,00</b>

Come si vede nel caso di lavori 110% con sconto in fattura o cessione del credito, non si considera più la data di acquisto dell'immobile ma solo la data di fine lavori.

Ad esempio, se ho un immobile acquistato nel 2010 che non è mai stato adibito ad abitazione principale, su tale immobile ho eseguito lavori 110% nell'anno 2023 ed ho ottenuto dall'impresa lo sconto in fattura, per poter considerare NULLA la plusvalenza dovrò cedere l'immobile dopo 10 anni dal fine lavori.

Per alleggerire l'impatto di tale norma è previsto che per gli immobili acquistati da oltre cinque anni rispetto alla data di cessione, il prezzo di acquisto è rivalutato in base alla variazione ISTAT.

È infine confermato che la plusvalenza determinata applicando le nuove modalità sopra riportate può essere assoggettata all'imposta sostitutiva pari al 26%.

### MODIFICHE ALIQUOTE IVA

La legge di Bilancio 2024 modifica l'aliquota Iva applicabile alla cessione dei seguenti beni.

Prodotti assorbenti e tamponi per la protezione dell'igiene femminile, coppette mestruali	<b>Iva 10%</b>
Latte in polvere o liquido per l'alimentazione dei lattanti o dei bambini nella prima infanzia, condizionato per la vendita al minuto	
Preparazioni alimentari di farine, semole, semolini, amidi, fecole o estratti di malto per l'alimentazione dei lattanti o dei bambini, condizionate per la vendita al minuto (codice NC1901/10/00)	
Pannolini per bambini	
Seggiolini per bambini da installare negli autoveicoli	<b>Iva 22%</b>

Relativamente al pellet, l'aliquota Iva ridotta al 10% (inizialmente prevista per il solo anno 2023) viene estesa anche per le cessioni effettuate nei mesi di gennaio e febbraio 2024; pertanto dal 01.03.2024 in poi trova applicazione l'aliquota Iva ordinaria del 22%.

### ROTTAMAZIONE DEL MAGAZZINO

È confermata l'introduzione della c.d. "rottamazione del magazzino" a favore degli esercenti attività d'impresa.

**Possono essere oggetto di "adeguamento" le esistenze iniziali all'1.1.2023.**

La rottamazione del magazzino può essere effettuata tramite le seguenti modalità:

- 1. ELIMINAZIONE DELLE ESISTENZE INIZIALI.** La sopravvalutazione del magazzino è correlata, solitamente, a comportamenti volti a far emergere un utile fittizio ovvero ad occultare vendite non contabilizzate. In tal caso si procede all'eliminazione di quantità e valori superiori a quelli effettivi. La regolarizzazione prevede il versamento:
  - dell'IVA determinata in base all'aliquota media 2023, applicata sul valore eliminato, corretto da un coefficiente di maggiorazione stabilito, per le diverse attività, con un apposito Decreto da approvare;
  - dell'imposta sostitutiva in misura pari al 18%, applicata alla differenza tra l'ammontare calcolato ai fini IVA e il valore delle esistenze iniziali eliminato.
- 2. ISCRIZIONE DI ESISTENZE INIZIALI IN PRECEDENZA OMESSE.** L'adeguamento delle esistenze iniziali comporta l'aumento delle quantità di beni presenti a fine esercizio 2022 e non contabilizzati tra le rimanenze finali del 2022. In tal caso ai fini della regolarizzazione è richiesto il versamento dell'imposta sostitutiva del 18% sul valore iscritto. **Non è dovuto alcun importo ai fini IVA.**

Quanto dovuto a titolo di IVA e imposta sostitutiva va versato in due rate di pari importo entro i seguenti termini.

<b>1 rata</b>	Entro il termine di versamento delle imposte derivanti da UNICO2024 – indicativamente LUGLIO 2024.
<b>2 rata</b>	Entro il 30.11.2024.

L'adeguamento del magazzino "non rileva ai fini sanzionatori di alcun genere". I "nuovi" valori:

- sono riconosciuti, a decorrere dal 2023, ai fini sia civilistici che fiscali;
- **non possono essere tenuti in considerazione** dall'Amministrazione finanziaria ai fini dell'accertamento relativo a periodi d'imposta precedenti il 2023.

#### **RITENUTA BONIFICI SPESE RECUPERO PATRIMONIO EDILIZIO / RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA**

È confermato 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**.

#### **RITENUTA ALLA FONTE AGENTI DI ASSICURAZIONE**

**Viene introdotta anche per gli agenti di assicurazione (e non più solo per i subagenti) la ritenuta d'acconto sulle provvigioni percepite dagli stessi direttamente dalle compagnie di assicurazione.**

Pertanto, anche per tali provvigioni, **dall'1.4.2024**, è applicabile la ritenuta a titolo d'acconto del 23% sulla base imponibile pari al 50% (ovvero 20% se l'intermediario comunica alla compagnia di avvalersi in via continuativa di dipendenti o terzi).

#### **IVIE E IVAFE**

---

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

#### **COMPENSAZIONE MOD. F24**

##### *F24 in compensazione*

È confermato che **dall'1.7.2024** tutti gli F24 con compensazioni (anche di crediti previdenziali) dovranno "passare" esclusivamente attraverso i servizi telematici forniti dall'Agenzia delle Entrate.

##### *Iscrizione a ruolo superiore a € 100.000*

Dal **01.7.2024** è confermata l'esclusione della possibilità di compensazione nel mod. F24 dei crediti tributari/contributivi in presenza di **iscrizioni a ruolo** per imposte erariali e relativi accessori o **accertamenti esecutivi** affidati all'Agente della riscossione per importi complessivamente **superiori a € 100.000** per i quali:

- i termini di pagamento siano scaduti e siano ancora dovuti pagamenti;  
ovvero
- non siano in essere provvedimenti di sospensione.

**L'impossibilità di compensazione viene meno a seguito dalla completa rimozione delle violazioni contestate.**

#### **ASSICURAZIONE RISCHI CATASTROFALI**

---

È confermato l'obbligo per le imprese, tenute all'iscrizione nel Registro Imprese, di stipulare entro il **31.12.2024** contratti assicurativi a copertura dei danni a terreni e fabbricati, impianti e macchinari, attrezzature industriali e commerciali cagionati da calamità naturali ed eventi catastrofali quali sismi / alluvioni / frane / inondazioni / esondazioni. Del mancato rispetto di tale nuovo obbligo si deve tener conto "nell'assegnazione di contributi, sovvenzioni o agevolazioni di carattere finanziario a valere su risorse pubbliche, anche con riferimento a quelle previste in occasione di eventi calamitosi e catastrofali".

È confermato, al fine di assicurare continuità alle misure di sostegno agli investimenti produttivi delle micro, piccole e medie imprese, il rifinanziamento a favore della c.d. “Sabatini-ter”.

## **DECRETO “SALVA SUPER BONUS” – decreto-legge 212/2023**

### **SALVA SUPER-BONUS**

Viene prevista una norma a favore di tutto coloro che per vari motivi non hanno portato a termine l'intervento ma hanno usufruito dell'agevolazione per dei SAL intermedi.

Infatti, la detrazione derivante dalle spese sostenute fino al 31.12.2023 riferite ai SAL per i quali il contribuente ha optato per sconto in fattura / cessione del credito è **considerata “acquisita”** anche nel caso in cui i lavori **non risultino o non vengano terminati**. La detrazione è riconosciuta ancorché il mancato completamento dei lavori **non consenta il miglioramento energetico** richiesto dalla norma per poter fruire della detrazione stessa.

### **DETRAZIONE 75% ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Innanzitutto, ricordiamo che dal 2022 è stata istituita una detrazione del 75% per le spese sostenute (sino al 31.12.2025) per interventi direttamente finalizzati al superamento/eliminazione delle barriere architettoniche; per tali spese era prevista la possibilità di poter usufruire dello sconto in fattura / cessione del credito.

Prima di analizzare le novità introdotte, merita evidenziare che le vecchie regole sono applicabili alle spese sostenute per:

- interventi per i quali al 29.12.2023 risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo;
- interventi per i quali non è richiesto il titolo abilitativo già iniziati al 29.12.2023 ovvero, se non ancora iniziati, per i quali al 29.12.2023 è già stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura di beni / servizi **ed è stato versato un acconto**.

In base alle modifiche introdotte dal decreto, ora è previsto che per le spese sostenute dal 30.12.2023, tale detrazione è applicabile soltanto per **“la realizzazione in edifici già esistenti di interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche aventi ad oggetto esclusivamente scale, rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici”**. Pertanto, non potranno più usufruire della detrazione, ad esempio, gli interventi di automazione, la sostituzione degli infissi, dei pavimenti e dei sanitari.

Inoltre, fermo restando che gli interventi risultano agevolati a condizione che siano **rispettati i requisiti tecnici**, ora è disposto che tale **conformità deve essere attestata da un'apposita asseverazione** rilasciata da un tecnico abilitato.

Cambiano dal 01.01.2024 anche le regole per poter optare per sconto in fattura/cessione del credito per le spese di eliminazione delle barriere architettoniche; infatti, **per la generalità dei soggetti è limitata alle sole spese sostenute fino al 31.12.2023.**

È applicabile anche alle spese sostenute dall'1.1.2024 soltanto nel caso di:

- condomini per interventi sulle parti comuni di edifici a prevalente destinazione abitativa;
- persone fisiche, per interventi su unifamiliari / unità abitative in edifici plurifamiliari, a condizione che:
  - il contribuente sia proprietario / titolare di un diritto reale di godimento sull'immobile;
  - l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale;
  - il contribuente abbia un reddito familiare di riferimento non superiore a € 15.000. Tale requisito reddituale non è richiesto se nel nucleo familiare è presente un soggetto disabile ai sensi dell'art. 3, Legge n. 104/92.

#### **RIDUZIONE SPESA MASSIMA PER BONUS MOBILI**

Come preannunciato arriva la riduzione del tetto di spesa per il bonus mobili ed elettrodomestici; si passerà da un limite di spesa di 8.000,00 euro (per il 2023) ad un limite di spesa di 5.000 euro per il 2024. Come sempre la detrazione sarà del 50% da ripartire in 10 anni e dovrà essere necessariamente collegata a lavori di manutenzione o ristrutturazione.

#### **DETRAZIONE IVA 50% PER ACQUISTO IMMOBILI**

È definitivamente terminata il 31.12.2023 la possibilità di poter beneficiare della detrazione IRPEF del 50% dell'IVA pagata per l'acquisto di unità immobiliari residenziali a elevata efficienza energetica; tale agevolazione si applica pertanto solo per ai rogiti effettuati nell'anno 2023.

### **DECRETO "INTERNAZZIONALIZZAZIONE" – decreto legislativo 209/2023**

#### **NUOVE REGIME AGEVOLATO A FAVORE DEI LAVORATORI RIMPATRIATI**

Il Decreto in esame **riforma il regime fiscale dei lavoratori cd. Lavoratori rimpatriati**, rendendo più stringenti e meno agevolabili i requisiti di accesso. Il nuovo regime dei rimpatriati si applica ai contribuenti che, **a decorrere dal periodo di imposta 2024**, trasferiscono la residenza in Italia e che producono redditi di lavoro dipendente, redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente e redditi di

lavoro autonomo derivanti dall'esercizio di arti e professioni (nessuna agevolazione, pertanto, per i redditi di impresa).

Per detti contribuenti il reddito di lavoro è tassabile solo per il 50% dell'importo ma entro il **limite annuo di 600.000 euro** al ricorrere delle seguenti condizioni:

- i lavoratori non devono essere stati fiscalmente residenti in Italia **nei tre periodi d'imposta precedenti** il loro trasferimento. Se il lavoratore all'arrivo presterà attività lavorativa in Italia a favore dello stesso soggetto presso il quale è stato impiegato all'estero prima del rientro oppure in favore di un soggetto appartenente al suo stesso gruppo, il requisito minimo di permanenza all'estero è di:
  - sei periodi d'imposta, se il lavoratore **NON** è stato in precedenza impiegato in Italia in favore dello stesso soggetto oppure di un soggetto appartenente al suo stesso gruppo;
  - sette periodi d'imposta, se il lavoratore, prima del suo trasferimento all'estero, è **stato impiegato** in Italia in favore dello stesso soggetto oppure di un soggetto appartenente al suo stesso gruppo.
- i lavoratori si impegnano a risiedere fiscalmente in Italia per almeno cinque anni;
- l'attività lavorativa deve esser prestata per la maggior parte del periodo d'imposta nel territorio italiano;
- i lavoratori devono essere in possesso dei requisiti di elevata qualificazione o specializzazione come definiti dal D.Lgs n. 108/2012 e dal D.Lgs n. 206/2007.

**Tale agevolazione vale per cinque anni dal rientro in Italia.**

È prevista, inoltre, una maggiore agevolazione, con detassazione al 60%, nel caso in cui il lavoratore trasferito in Italia abbia figli minori. In particolare, tale agevolazione si applica nei seguenti casi:

- il lavoratore si trasferisce in Italia con un figlio minore;
- in caso di nascita di un figlio durante il periodo di fruizione del regime. In tale caso il maggior beneficio è fruito a partire dal periodo d'imposta in corso al momento della nascita e per il tempo residuo di fruibilità dell'agevolazione

ed a condizione che, durante il periodo di fruizione del regime da parte del lavoratore, il figlio minore di età sia residente nel territorio dello Stato.

**La nuova disciplina del regime dei rimpatriati prevede due clausole di salvaguardia.** In particolare,

- le regole sul regime dei rimpatriati del 2023 continuano a trovare applicazione per i lavoratori che hanno trasferito la loro **residenza anagrafica in Italia entro il 31 dicembre 2023**;

- limitatamente ai soggetti che trasferiscono la loro residenza anagrafica nell'anno 2024, il regime si applica per ulteriori tre periodi di imposta nel caso in cui il contribuente è divenuto proprietario, entro la data del 31 dicembre 2023 e, comunque, nei dodici mesi precedenti al trasferimento, di un'**unità immobiliare** di tipo residenziale adibita ad abitazione principale in Italia. In tal caso i redditi, negli ulteriori tre periodi di imposta, **concorrono alla formazione del reddito complessivo limitatamente al 50% del loro ammontare.**

### **DECRETO "MILLE PROROGHE" – decreto legislativo 215/2023**

#### **NIENTE PROROGA PER L'EFFETTUAZIONE DEGLI INVESTIMENTI PRENOTATI NEL 2022**

Contrariamente a quanto previsto nelle bozze, in fase di approvazione è "sparita" la norma che prevedeva il differimento al 30.06.2024 del termine "lungo" per effettuare gli investimenti "prenotati" nel 2022. Tale termine è pertanto definitivamente "spirato" il 30.11.2023.

### **PRIMO MODULO "RIFORMA FISCALE" – decreto legislativo 216/2023**

#### **NUOVE ALIQUOTE IRPEF 2024**

Queste le nuove aliquote IRPEF in vigore dai redditi 2024:

Fino a 28.000,00 euro	23%
Oltre 28.000,00 euro e fino a 50.000,00 euro	35%
Oltre 50.000,00	43%

**Dai primi calcoli sembra che per i redditi medio/bassi il risparmio risulti essere attorno ai 260/280 euro annui.**

#### **SUPERDEDUZIONE PER LE ASSUNZIONI A TEMPO INDETERMINATO NEL 2024**

Viene previsto che, per il 2024, il costo del personale di nuova assunzione con contratto di lavoro subordinato a tempo indeterminato è maggiorato, ai fini della determinazione del reddito, di un importo pari al **20% del costo riferibile all'incremento occupazionale**. L'agevolazione spetta ai soggetti che hanno esercitato l'attività nel periodo d'imposta 2023 per almeno 365 giorni.

Al fine di beneficiare dell'agevolazione, va verificato che nell'esercizio 2024 il numero medio dei dipendenti a tempo indeterminato risulti superiore rispetto a quello mediamente occupato nell'esercizio 2023.

**Si attende ora il decreto attuativo, che dovrebbe essere emanato entro 30 giorni dall'entrata in vigore della disposizione.**