

#### Partners

Dott. Giuseppe Fiabane  
Dott. Stefano Bordin  
Dott. Nicola Cendron  
Dott. Enrico Miotto  
Dott. Gioacchino Pizzinat

#### Collaboratori

Dott. Marco Gottardo  
Dott. Mauro Benvenuti  
Dott. Anna Marino  
Dott. Filippo Pizzol

Ai signori

**CLIENTI**

**Loro Sedi**

Treviso, 16 gennaio 2024

#### **Circolare n. 2/2024**

**Oggetto: Le principali novità della Legge di Bilancio 2024 e di provvedimenti collegati per le persone fisiche**

#### **Fondo garanzia mutui prima casa – commi da 7 a 13 - Finanziaria 2024 (L 213/2023)**

È confermata la proroga al **31.12.2024** del termine per la presentazione della domanda per usufruire dell'aumento all'80% della misura massima della garanzia concedibile dal Fondo garanzia "prima casa" 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 (Istituto Autonomo Case Popolari), comunque denominati, nonché dei giovani che non hanno compiuto 36 anni di età. Si ricorda che l'accesso a tale fondo è riservato a soggetti con un ISEE non superiore a € 40.000.

È stata prevista per il 2024 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 rapporto tra l'importo del finanziamento e il prezzo di acquisto dell'immobile (comprensivo degli oneri accessori) superiore all'80%, presentate **dal 31.1.2024 al 31.12.2024**, la garanzia del predetto fondo è rilasciata, alle tre categorie citate, rispettivamente nella misura massima del 80%, 85%, 90%.

#### **Rivalutazioni terreni e partecipazioni – commi 52 e 53 - Finanziaria 2024 (L 213/2023)**

È confermata 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.

Si ritengono estesi tutti i precedenti chiarimenti e indicazioni in merito alla normativa prorogata.

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% (in unica soluzione ovvero della prima rata in caso di rateizzo in massimo 3 rate annuali di pari importo). In caso di versamento rateale, sulle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi del 3% annuo.

#### **Studio Fiabane & Partners**

via Lancieri di Novara, 3  
31100 Treviso (TV)

**M:** segreteria@studiofiabane

**W:** www.studiofiabane.it

**PEC:** fiabane.partners@legalmail.it

C.F. e P.IVA: 04983110265

### **Interventi con 110% e dichiarazione variazione stato dei beni - commi 86 e 87 Finanziaria 2024 (L 213/2023)**

A seguito di interventi che implicano variazioni nella consistenza dell'unità immobiliare oggetto dei lavori, è richiesta la **presentazione** della “**Dichiarazione di variazione dello stato dei beni**” di cui all'art. 1, commi 1 e 2, DM n. 701/94, la cui finalità è quella di consentire l'aggiornamento dei dati catastali con la situazione di fatto. Con particolare riferimento agli immobili oggetto di interventi di cui all'art. 119, DL n. 34/2020, è confermato che l'Agenzia delle Entrate verificherà, “sulla base di specifiche liste selettive elaborate con l'utilizzo delle moderne tecnologie di interoperabilità e analisi delle banche dati”, l'assolvimento dell'adempimento in esame, anche ai fini degli eventuali effetti sulla rendita dell'immobile presente in atti nel catasto dei fabbricati. Nei casi in cui la Dichiarazione di variazione dello stato dei beni non risulti presentata, l'Agenzia invierà al contribuente un'apposita comunicazione.

### **Ritenuta bonifici parlanti - comma 88 Finanziaria 2024 (L 213/2023)**

La ritenuta che operano gli istituti finanziari all'atto dell'accreditamento di bonifici c.d. “parlanti” (tipicamente legati ai pagamenti per interventi edilizi agevolati) aumenta dall'8% all'11%. Detto aumento opera a decorrere dall'1.3.2024.

### **Aumento aliquote IVIE/IVAFE – comma 91 - Finanziaria 2024 (L.213/2023)**

A partire dal 1° gennaio 2024 la legge di bilancio ha stabilito l'aumento delle aliquote:

- dell'imposta dovuta sugli immobili posseduti all'estero, a qualsiasi titolo, da parte delle persone fisiche, dagli enti non commerciali e dalle società di persone residenti in Italia, all'1,06% (precedentemente era pari allo 0,76%);
- dell'imposta dovuta sui soli prodotti finanziari detenuti in Stati/territori a fiscalità privilegiata (così come individuati dal D.M. 4.5.99) al 4‰ annuo (per gli altri rimane al 2‰ annuo).

### **Diritti reali di godimento - comma 92, lett. a) e b) – Finanziaria 2024 (L.213/2023)**

Con effetto dal 1° gennaio 2024 sono ricompresi tra i redditi diversi (categoria di reddito residuale rispetto alle altre previste dal Tuir) anche quelli originati dalla costituzione e/o dal trasferimento dei diritti di enfiteusi, superficie, uso e servitù (i c.d. “diritti reali di godimento”). Prima di tale data solo l'usufrutto era contemplato tra i redditi diversi.

Di fatto, vengono così ampliate le fattispecie imponibili Irpef derivanti dalla compravendita dei diritti reali di godimento.

### **Locazioni brevi con cedolare secca al 26% - Art 1, comma 63 Finanziaria 2024 (L 213/2023)**

È confermata la modifica dell'art. 4, DL n. 50/2017 che disciplina le c.d. “locazioni brevi” (durata non superiore a 30 giorni) assoggettate a cedolare secca, per le quali è disposto l'aumento dell'aliquota dal 21% al 26% per l'immobile successivo al primo.

Resta fermo che il regime della cedolare secca è ammesso per la locazione breve di non più di 4 appartamenti.

L'aliquota di cui al primo periodo è ridotta al 21 per cento per i redditi derivanti dai contratti di locazione breve relativi a una unità immobiliare individuata dal contribuente in sede di dichiarazione dei redditi.

Va evidenziato:

- 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% per tutti gli immobili locati;
- in caso di un unico appartamento concesso in locazione breve, in regime di cedolare secca, si applica l'aliquota del 21%;
- in presenza di più immobili concessi in locazione breve con applicazione della cedolare secca, consente al contribuente di scegliere liberamente a quale immobile applicare l'aliquota del 21% e tale scelta va effettuata nel mod. REDDITI.

### **Ritenuta operata dagli intermediari**

La ritenuta operata dagli intermediari immobiliari / soggetti che gestiscono portali telematici, in caso di incasso / intervento nel pagamento dei canoni / corrispettivi relativi ai suddetti contratti, rimane invariata nella misura del 21%. Tale ritenuta è considerata a titolo d'acconto.

### **Cessione immobili dopo lavori con detrazione 110% - art. 1, commi da 64 a 66 Finanziaria 2024 (L 213/2023)**

Vengono fatte rientrare tra i **redditi diversi** le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di immobili sui quali siano stati realizzati interventi agevolati dal Superbonus che si siano conclusi da non più di dieci anni all'atto della cessione.

Sono esclusi gli immobili:

- acquisiti per successione;
- adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni antecedenti alla cessione o, qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione sia decorso un periodo inferiore a dieci anni, per la maggior parte di tale periodo.

A tali plusvalenze si può applicare **l'imposta del 26%, sostitutiva dell'imposta sul reddito**.

Le nuove norme si applicano alle cessioni poste in essere a decorrere dal **1° gennaio 2024**.

***"Costi inerenti" per determinare la plusvalenza***

Con riferimento agli immobili che sono stati oggetto degli interventi di cui al citato art. 119 (detrazione 110%), è pertanto disposto che tra i "costi inerenti al bene" ceduto:

- a. nel caso in cui gli interventi si siano conclusi da non più di cinque anni, all'atto della 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 o sconto in fattura praticato dal fornitore;
- b. nel caso in cui gli interventi agevolati si siano conclusi da più di cinque anni, all'atto della cessione, nella determinazione dei costi inerenti al bene, si tiene conto del 50% di tali spese, qualora si sia fruito dell'incentivo nella misura del 110% e siano state esercitate le opzioni per la cessione del credito o lo sconto in fattura.

Pertanto, nel caso in cui il contribuente abbia scelto di beneficiare direttamente in dichiarazione dei redditi della detrazione del 110% non trova applicazione la nuova disposizione in esame e quindi tra i costi inerenti possono essere incluse anche le spese per i lavori eseguiti.

Per i medesimi immobili è inoltre disposto che, se tra la data di cessione e quella di acquisto o costruzione, sono trascorsi più di 5 anni, il prezzo di acquisto o costo di costruzione è rivalutato in base alla variazione ISTAT.

**Bonus psicologo Art.22 bis– collegato alla Finanziaria 2024 (DL 145/2023)**

Anche per l'anno 2024 è stato previsto il riconoscimento del c.d. "bonus psicologo".

Per beneficiarne è necessario:

- essere residenti in Italia;
- essere titolari di un ISEE, in corso di validità, di importo non superiore a euro 50.000;
- presentare apposita domanda tramite il portale Inps (la data non è ancora stata resa nota).

Di tutti gli aventi diritto che presenteranno domanda sarà redatta una graduatoria in base al valore ISEE e, a parità di ISEE, in base all'ordine cronologico di presentazione della domanda.

Il bonus riconosciuto sarà di ammontare massimo di euro 1.500 per richiedente (50 euro a seduta) ma, l'effettiva somma riconosciuta, dipenderà dal valore dell'ISEE presentato (vi sono tre possibile fasce) e dalla disponibilità delle risorse stanziare per il 2024 pari a 8 milioni suddivisi tra le varie regioni.

Lo Studio resta a disposizione per ogni chiarimento.

Cordiali saluti.