



Claudia Panazzolo
dott. commercialista e revisore legale

Pierluigi Di Bella
controllo di gestione e consulenza finanziaria

Gentili Clienti

Loro Sedi

Newsletter periodica di Studio

n. 1 – Gennaio 2024

Sommario di questo numero:

Legge Finanziaria 2024 (L.213/2023)

- 1- Locazioni brevi con cedolare secca al 26%
- 2- Cessione immobili dopo lavori con detrazione 110%
- 3- Detrazione 75% eliminazione barriere architettoniche
- 4- Welfare aziendale
- 5- Rivalutazione terreni e partecipazioni
- 6- Delibere IMU 2023 pubblicate entro il 15.1.2024
- 7- Ritenuta bonifici spese di recupero patrimonio edilizio/riqualificazione energetica
- 8- Assicurazione rischi catastrofali su immobili delle imprese o con SuperBonus
- 9- Compensazione crediti Inps/Inail
- 10- Esclusione Titoli di Stato dall'ISEE

Gentili Clienti,

di seguito, come di consueto, vi diamo qualche informazione di carattere fiscale ed operativo in merito alla nuova Legge Finanziaria.

Per maggiori informazioni ed approfondimenti vi preghiamo di contattarci.

1. LOCAZIONI BREVI CON CEDOLARE SECCA AL 26% (Art.1 c.63 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.**

Studio in Via Silvio Pellico 40- 31044 Montebelluna (TV) – tel. 0423 603166

dott. Claudia Panazzolo

cell. 347 1554755 - email. claudia@panazzolo.it

P.iva. 04365380262

Iscrizione Albo Dott. Comm. n. A1301 - Registro Revisori Legali n. 156009



Pierluigi Di Bella

email. info@pidibi.it www.pidibi.it

cell. 348 5522302

P.iva. 04451750261





Claudia Panazzolo
dott. commercialista e revisore legale

Pierluigi Di Bella
controllo di gestione e consulenza finanziaria

Merita evidenziare che la norma:

- 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;
- dispone l’aumento dell’aliquota al **26% soltanto in caso di locazione di almeno 2 appartamenti**; pertanto in caso di **locazione breve di un solo appartamento**, rimane applicabile **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.

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

2. CESSIONE IMMOBILI DOPO LAVORI CON DETRAZIONE 110% (Art.1 c.64-66 L.213/2023)

Con la Finanziaria 2024 è stata confermata e introdotta ufficialmente l’individuazione di una **nuova “categoria” di immobili passibili di generare plusvalori fiscalmente rilevanti (plusvalenza tassabile)**, ossia gli immobili **oggetto di interventi agevolati con la detrazione del 110%** di cui all’art. 119, DL n. 34/2020, **terminati da non più di 10 anni** all’atto della cessione.

Sono espressamente **esclusi** gli immobili:

- acquisiti **per successione**;
- **adibiti ad abitazione principale** del cedente/suoi familiari per la maggior parte dei 10 anni ovvero per la maggior parte del periodo (inferiore a 10 anni) antecedente la cessione.

La plusvalenza determinata applicando le nuove modalità **può essere assoggettata all’imposta sostitutiva** pari al 26% prevista dall’art. 1, comma 496, Legge n. 266/2005.

3. DETRAZIONE 75% ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE (Art. 3 D.L. 212/2023)

Con la Finanziaria 2022 il Legislatore aveva istituito una **detrazione del 75%** per le spese sostenute a decorrere dal 2022 per interventi direttamente finalizzati al **superamento/eliminazione delle**

Studio in Via Silvio Pellico 40- 31044 Montebelluna (TV) – tel. 0423 603166

dott. Claudia Panazzolo
cell. 347 1554755 - email. claudia@panazzolo.it
P.iva. 04365380262
Iscrizione Albo Dott. Comm. n. A1301 - Registro Revisori Legali n. 156009



Pierluigi Di Bella
email. info@pidibi.it www.pidibi.it
cell. 348 5522302
P.iva. 04451750261





Claudia Panazzolo
dott. commercialista e revisore legale

Pierluigi Di Bella
controllo di gestione e consulenza finanziaria

barriere architettoniche.

Il Decreto Legge “Salva Superbonus” (DL 212/2023) ha, però, circoscritto l’ambito applicativo di tale detrazione. Fermo restando che la detrazione spetta nella misura del 75% per le spese sostenute fino al 31.12.2025, è ora disposto che, **per le spese sostenute dal 30.12.2023** tale detrazione:

- **non è più applicabile** alle spese sostenute per la **generalità degli interventi** direttamente finalizzati al superamento / eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti;
- 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.**

Contestualmente, la detrazione del 75% **non è più applicabile** anche:

- **agli interventi di automazione** degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche;
- in caso di sostituzione dell’impianto, **alle spese relative allo smaltimento e alla bonifica** dei materiali e dell’**impianto sostituito.**

Inoltre, fermo restando che gli interventi risultano agevolati a condizione che siano rispettati i requisiti tecnici previsti dal DM n. 236/89, ora è disposto che tale conformità deve essere attestata da un’apposita asseverazione rilasciata da un tecnico abilitato.

4. WELFARE AZIENDALE (Art.1 c.16-17 L.213/2023)

È confermato che **per il 2024**, in deroga a quanto previsto dall’art. 51, comma 3, TUIR, **non concorrono a formare il reddito**, entro il **limite complessivo di € 1.000:**

- il valore dei beni ceduti / servizi prestati ai lavoratori dipendenti;
- le somme erogate / rimborsate agli stessi lavoratori dai datori di lavoro per il pagamento delle utenze domestiche del servizio idrico integrato, dell’energia elettrica / gas naturale, delle spese per l’affitto della prima casa ovvero per gli interessi sul mutuo relativo alla prima casa.

Il predetto limite è **umentato a € 2.000** (per il 2023 il limite era fissato a € 3.000) per i lavoratori dipendenti con figli, compresi i figli nati fuori del matrimonio riconosciuti, i figli adottivi o affidati. Il lavoratore dipendente deve dichiarare al datore di lavoro di averne diritto, indicando il codice fiscale

Studio in Via Silvio Pellico 40- 31044 Montebelluna (TV) – tel. 0423 603166

dott. Claudia Panazzolo
cell. 347 1554755 - email. claudia@panazzolo.it
P.iva. 04365380262
Iscrizione Albo Dott. Comm. n. A1301 - Registro Revisori Legali n. 156009



Pierluigi Di Bella
email. info@pidibi.it www.pidibi.it
cell. 348 5522302
P.iva. 04451750261





Claudia Panazzolo
dott. commercialista e revisore legale

Pierluigi Di Bella
controllo di gestione e consulenza finanziaria

dei figli.

5. RIVALUTAZIONE TERRENI E PARTECIPAZIONI (Art.1 c.52-53 L.213/2023)

È confermata la possibilità di **rideterminazione del costo d'acquisto** di:

- **terreni** edificabili e agricoli posseduti a titolo di proprietà, usufrutto, superficie ed enfiteusi;
- **partecipazioni**, anche **negoziato** in mercati regolamentati

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 e 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.

6. DELIBERE IMU 2023 PUBBLICATE ENTRO IL 15.1.2024 (Art.1 c. 72-73 L.213/2023)

Soltanto per il 2023, le delibere / regolamenti IMU dei Comuni si considerano tempestivamente pubblicati e pertanto **applicabili per il 2023** anche se inseriti nel portale del Federalismo fiscale entro il 30.11.2023 e **pubblicati sul portale stesso entro il 15.1.2024.**

Qualora dall'IMU calcolata sulla base dei nuovi atti pubblicati entro il 15.1.2024 e quella versata entro il 18.12.2023 in base alle delibere / regolamenti allora vigenti risulti:

- una **differenza a debito**, l'importo dovuto **va versato**, senza applicazione di sanzioni e interessi, **entro il 29.2.2024**;
- una **differenza a credito**, il **rimborso** è dovuto secondo le regole ordinarie.

Data l'impossibilità per lo Studio di verificare per tutti i Comuni la data di pubblicazione delle delibere Imu, dovrà essere cura di ogni Cliente informarsi in tal senso e darne informazione allo Studio.

Studio in Via Silvio Pellico 40- 31044 Montebelluna (TV) – tel. 0423 603166

dott. Claudia Panazzolo
cell. 347 1554755 - email. claudia@panazzolo.it
P.iva. 04365380262
Iscrizione Albo Dott. Comm. n. A1301 - Registro Revisori Legali n. 156009



Pierluigi Di Bella
email. info@pidibi.it www.pidibi.it
cell. 348 5522302
P.iva. 04451750261





Claudia Panazzolo
dott. commercialista e revisore legale

Pierluigi Di Bella
controllo di gestione e consulenza finanziaria

7. RITENUTA BONIFICI SPESE DI RECUPERO PATRIMONIO EDILIZIO / RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA (Art.1 c.88 L.213/2023)

È previsto 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**.

8. ASSICURAZIONE RISCHI CATASTROFALI SU IMMOBILI DELLE IMPRESE O CON SUPERBONUS

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 **catastrofici (sismi / alluvioni / frane / inondazioni / esondazioni)**.

Del **mancato rispetto** del predetto obbligo gli enti pubblici terranno 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 catastrofici.

Tale obbligo **non riguarda le imprese agricole**, cui si applica la disciplina del Fondo mutualistico nazionale.

Da ricordare che **non rientrano nel perimetro di copertura eventi naturali diversi da quelli citati**, come per esempio le grandinate.

L'obbligo di copertura vale anche per i contribuenti **che usufruiscono del Superbonus 110%** riconosciuto fino al 31.12.2025 **nei comuni in territori colpiti da eventi sismici** (successivi al 01.04.2009). Tali contribuenti avranno **un anno di tempo**, dalla fine dei lavori, per stipulare una polizza a copertura dei danni causati da calamità naturali.

9. COMPENSAZIONE CREDITI INPS/INAIL (Art.1 c.94,96,97 L.213/2023)

A partire dal 01.07.2024 l'utilizzo in compensazione tramite mod. F24 dei crediti previdenziali Inps e Inail è consentito a decorrere dal decimo giorno successivo a quello di presentazione della dichiarazione da cui emerge il credito.

Studio in Via Silvio Pellico 40- 31044 Montebelluna (TV) – tel. 0423 603166

dott. Claudia Panazzolo
cell. 347 1554755 - email. claudia@panazzolo.it
P.iva. 04365380262
Iscrizione Albo Dott. Comm. n. A1301 - Registro Revisori Legali n. 156009



Pierluigi Di Bella
email. info@pidibi.it www.pidibi.it
cell. 348 5522302
P.iva. 04451750261





Claudia Panazzolo
dott. commercialista e revisore legale

Pierluigi Di Bella
controllo di gestione e consulenza finanziaria

In particolare i crediti Inps dei lavoratori autonomi iscritti alla Gestione IVS artigiani e commercianti o alla Gestione separata INPS sono compensabili dal 10° giorno successivo a quello di presentazione della dichiarazione dei redditi da cui il credito emerge.

10. ESCLUSIONE TITOLI DI STATO DALL'ISEE (Art.1 c-183-185 L.213/2023)

Nella determinazione dell'ISEE è prevista, fino al valore complessivo di € 50.000, l'esclusione:

- dei titoli di Stato di cui all'art. 3, DPR n. 398/2003;
- dei prodotti finanziari di raccolta del risparmio con obbligo di rimborso assistito dalla garanzia dello Stato.

Lo Studio rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Si ricorda a tutti i clienti che questa e le precedenti newsletter sono consultabili a questo link:

http://www.pidibi.it/newsletter_10.html.

Studio in Via Silvio Pellico 40- 31044 Montebelluna (TV) – tel. 0423 603166

dott. Claudia Panazzolo

cell. 347 1554755 - email. claudia@panazzolo.it

P.iva. 04365380262

Iscrizione Albo Dott. Comm. n. A1301 - Registro Revisori Legali n. 156009



Pierluigi Di Bella

email. info@pidibi.it www.pidibi.it

cell. 348 5522302

P.iva. 04451750261

