



# LA COMMARA & PARTNERS

---

## STUDIO LEGALE TRIBUTARIO

# LEGGE DI BILANCIO



# 2024

## TAX NEWSLETTER

A CURA DEL DOTT. STEFANO LA COMMARA  
E DEL DOTT. EDOARDO REZZI



### LE PRINCIPALI NOVITÀ FISCALI CONTENUTE NELLA LEGGE DI BILANCIO 2024:

▶ ESENZIONE IMU PER GLI IMMOBILI DESTINATI A FINALITÀ SOCIALI

▶ L'ESTENSIONE DELLA PEX AI SOGGETTI CEDENTI NON RESIDENTI

▶ FRINGE BENEFITS: AMPLIATA LA SOGLIA DI NON IMPONIBILITÀ  
FISCALE E CONTRIBUTIVA

▶ PASSO INDIETRO SULLA RIDUZIONE DELL'ALIQUOTA IVA PER  
L'ACQUISTO DI ALCUNE CATEGORIE DI BENI

▶ PLUSVALENZE IN CASO DI CESSIONE A TITOLO ONEROSO DI BENI  
IMMOBILI

▶ RIVALUTAZIONE QUOTE E TERRENI CON IMPOSTA SOSTITUTIVA  
AL 16%

▶ IVIE E IVAFE: AUMENTO DELLE ALIQUOTE

▶ AUMENTO ALIQUOTA DEL 26% PER LA CEDOLARE SECCA SUGLI  
AFFITTI BREVI

Nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 303 del 30.12.2023 è stata pubblicata la legge 30.12.2023, n. 213, recante il "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2024 e bilancio pluriennale per il triennio 2024-2026" (c.d. Legge di Bilancio 2024).

Di seguito un sintetico esame di alcune delle più rilevanti disposizioni di carattere tributario ivi contenute.

# Esenzione IMU

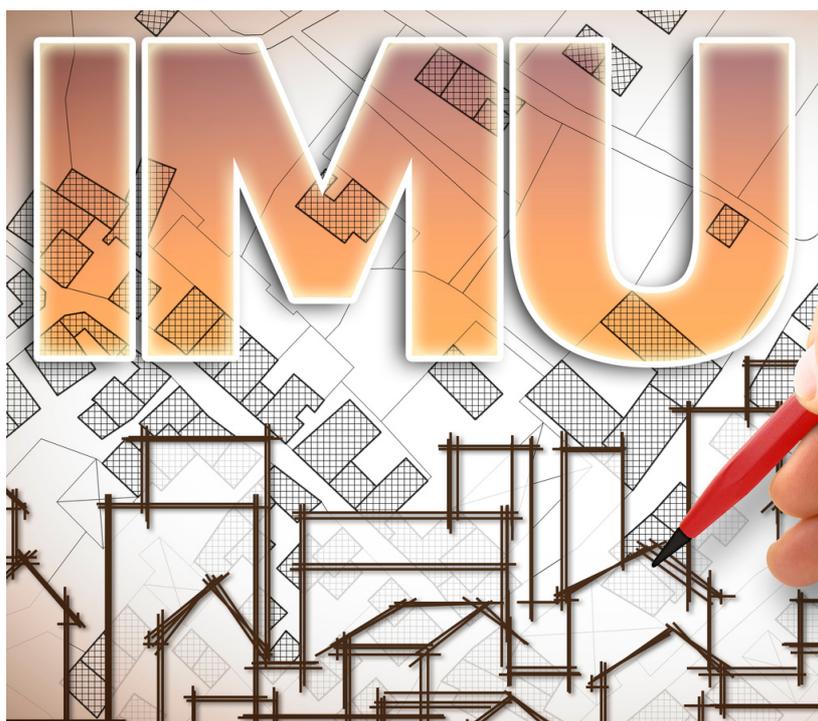
## per gli immobili destinati a finalità sociali

Viene introdotta l'esenzione IMU per gli immobili destinati a finalità sociali, con una specifica relativa al concetto di possesso e di utilizzo.

L'art. 1, comma 71, della Legge di Bilancio 2024 prevede espressamente, ai fini della suddetta agevolazione, che:

- gli immobili si intendono "posseduti" nel caso in cui siano concessi in comodato ad un ente pubblico o privato diverso dalle società, ad un trust (che non abbia per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciale) nonché ad un organismo di investimento collettivo del risparmio, residenti nel territorio dello Stato, a condizione che il comodatario svolga nell'immobile, con modalità non commerciali, esclusivamente attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, di religione o di culto e che sia funzionalmente o strutturalmente collegato al concedente;
- gli immobili si intendono "utilizzati" quando sono strumentali allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività *supra* specificate.

La norma ha riformato un precedente orientamento della giurisprudenza di legittimità che prevedeva la mancata esenzione dall'IMU nel caso di utilizzazione indiretta del bene da parte dell'ente possessore, ancorché assistita da finalità di pubblico interesse, in quanto essa è subordinata dalla compresenza di un requisito oggettivo (svolgimento esclusivo nell'immobile di attività di assistenza o altre attività equiparate), e di un requisito soggettivo (diretto svolgimento di tali attività da parte di un ente pubblico o privato che non abbia come oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali).



Secondo tale orientamento, l'esenzione si applicava al solo caso in cui un bene fosse stato concesso in comodato gratuito, utilizzato da un altro ente non commerciale a condizione che tra i due enti sussistesse un rapporto di stretta strumentalità nella realizzazione dei relativi compiti.

**In altri termini, con la Legge di Bilancio 2024 è stata ampliata la possibilità di accedere al regime agevolativo dell'IMU anche per quelle categorie di immobili che sono destinati a finalità sociali.**



# Fringe benefits:

ampliata la soglia di non imponibilità fiscale e contributiva



I *fringe benefits* rappresentano benefici accessori all'usuale retribuzione monetaria che l'azienda eroga a favore dei propri dipendenti: si tratta di erogazioni, sotto forma di beni, servizi o agevolazioni, che l'azienda offre per migliorare le condizioni lavorative dei propri dipendenti o per incentivarli alla produttività e per fidelizzarli (cfr. art. 1, commi 16 e 17).

La Legge di Bilancio 2024, con l'intento di attenuare le disparità di trattamento tra lavoratori che possiedono figli a carico e non, dispone la non concorrenza alla formazione del reddito di lavoro dipendente entro il limite complessivo di:

- euro 1.000, del valore dei beni ceduti e dei servizi prestati ai lavoratori, nonché delle somme erogate o rimborsate ai medesimi lavoratori dai datori 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 ovvero per gli interessi sul mutuo relativo alla prima casa;
- euro 2.000, per i lavoratori dipendenti con figli a carico in riferimento alle medesime tipologie di benefit.

Ai fini dell'applicazione del limite complessivo di euro 2.000, per essere considerati "a carico" i figli debbono possedere un reddito complessivo non superiore a euro 2.840,51. Per i figli di età non superiore a 24 anni, il suddetto limite reddituale è elevato a euro 4.000.

In presenza di tali condizioni, il lavoratore dipendente con figli a carico deve produrre al sostituto d'imposta una dichiarazione contenente il codice fiscale dei figli a carico. Qualora il lavoratore dovesse perdere i requisiti successivamente alla produzione della dichiarazione, dovrà darne comunicazione al sostituto d'imposta che dovrà recuperare a tassazione gli importi in precedenza esclusi, entro la scadenza prevista per il conguaglio di fine anno.

Il datore di lavoro dovrà, altresì, conservare la documentazione ed è tenuto ad effettuare un'informativa alle rappresentanze sindacali unitarie, laddove presenti, in via preventiva rispetto all'attuazione dell'agevolazione in argomento.

# Passo indietro sulla riduzione dell'aliquota IVA

per l'acquisto di alcune categorie di beni

Dietrofront del Governo per quanto concerne la riduzione dell'aliquota IVA su alcune categorie di beni che - a partire dal 2024 - sarà del 10%.

Il Governo aveva disposto la riduzione dell'aliquota IVA al 5% nell'anno di imposta 2023 per:

- prodotti assorbenti e tamponi per la protezione dell'igiene femminile;
- coppette mestruali;
- latte in polvere o liquido, per l'alimentazione dei lattanti o dei bambini nella prima infanzia;

- preparazioni alimentari di farine, semole, semolini, amidi, fecole o estratti di malto per l'alimentazione dei lattanti o dei bambini;
- pannolini per bambini;
- seggiolini per bambini da installare negli autoveicoli.

Con l'art. 1, comma 45, si è verificato dunque un passo indietro, per cui ritorna l'applicazione dell'aliquota IVA al 10% con riferimento ai beni suindicati.



# Plusvalenze

in caso di cessione a titolo oneroso di beni immobili

La Legge di Bilancio 2024 ha previsto l'introduzione di una modifica all'art. 67 TUIR, volta a comprendere tra i redditi diversi anche le plusvalenze realizzate su beni immobili in relazione ai quali il cedente o gli altri aventi diritto abbiano eseguito gli interventi agevolati dalla disciplina del c.d. "Superbonus" conclusi da non più di dieci anni all'atto della cessione (cfr. art. 1, commi 64-67).



In deroga a quanto sopra previsto, sono stati espressamente esclusi dalla norma i beni immobili acquisiti tramite successione nonché quelli che siano stati 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 cinque anni, per la maggior parte di tale periodo.



# Rivalutazione

## quote e terreni con imposta sostitutiva al 16%

La Legge di Bilancio 2024 interviene sul corpo degli artt. 5 e 7 della legge n. 448/2001, ammettendo per i soggetti non imprenditori la possibilità di rideterminare il costo fiscale delle partecipazioni negoziate e non negoziate in mercati regolamentati o in sistemi multilaterali di negoziazione e dei terreni edificabili e con destinazione agricola posseduti a partire dal 1.1.2024 mediante il pagamento dell'imposta sostitutiva del 16% entro il 30.6.2024 (cfr. art. 1, commi 52 e 53).

I soggetti che possono accedere alla rivalutazione sono:

- persone fisiche non esercenti attività d'impresa;
- società semplici, società e associazioni ad esse equiparate ai sensi dell'art. 5 TUIR;
- enti non commerciali che svolgono attività non d'impresa;
- soggetti non residenti, privi di stabile organizzazione in Italia;

se alla data del 1.1.2024 posseggono:

- terreni edificabili o aventi destinazione agricola;
- partecipazioni negoziate e non nei mercati regolamentati.

Per poter beneficiare della rivalutazione è necessario che entro il termine del 30.6.2024:

- venga redatta una perizia giurata da parte di professionisti abilitati (per le partecipazioni, deve trattarsi di soggetti iscritti all'albo dei dottori commercialisti, dei ragionieri e dei periti commerciali e gli iscritti all'albo dei revisori legali dei conti; per i terreni, invece, deve trattarsi di soggetti iscritti agli albi degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei dottori agronomi, degli agrotecnici, dei periti agrari e dei periti industriali edili);
- venga versata l'imposta sostitutiva (16%) dovuta per le partecipazioni e per terreni posseduti alla data del 1.1.2024 in unica soluzione o in forma rateale, in tre rate dello stesso ammontare, oltre agli interessi nella misura del 3%;

- vengano indicati nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui la rivalutazione viene eseguita i dati relativi alla rideterminazione del valore delle partecipazioni e dei terreni.

L'imposta deve essere calcolata:

- sull'intero valore della perizia riguardante i terreni e i titoli, le quote o i diritti non negoziati nei mercati regolamentati o nei sistemi multilaterali di negoziazione;
- sul valore normale determinato ai sensi dell'art. 9, comma 4, lett. a), del TUIR con riguardo al mese di dicembre 2023, e cioè sulla media aritmetica dei prezzi relativi al mese di dicembre 2023 per le quote o i diritti negoziati nei mercati regolamentati o nei sistemi multilaterali di negoziazione, a condizione che tale valore sia assoggettato ad una imposta sostitutiva delle imposte sui redditi.

L'Agenzia delle Entrate con la **Circolare n. 16/E/2023** ha chiarito che al fine di determinare la plusvalenza derivante dalle cessioni di quote negoziate nei mercati regolamentati in luogo del costo o valore di acquisto si assume il valore normale determinato ai sensi dell'art. 9, comma 4, lettera a) del TUIR, in base alla media aritmetica dei prezzi rilevati nei suddetti mercati con riferimento al mese di dicembre 2023. Tale riferimento fa venir meno la necessità di predisporre una perizia giurata di stima, cosicché il contribuente deve predisporre e conservare un prospetto nel quale viene riportato per ciascun titolo, quota o diritto il cui costo o valore di acquisto è stato rideterminato, nonché la relativa media aritmetica e tale prospetto dovrà essere esibito o trasmesso su richiesta all'Agenzia delle Entrate da parte del contribuente in caso di applicazione del regime dichiarativo.

# Ivie e Ivafe:

aumento delle aliquote



La Legge di Bilancio 2024 ha previsto un aumento dell'aliquote dell'IVIE e dell'IVAFE (cfr. art. 1, comma 91).

In particolare, per l'IVIE l'aliquota aumenta dallo 0,76% all'1,06%.

L'aumento è generalizzato quindi si applica su tutti gli immobili che rientrano nel suo campo di applicazione.

I soggetti su cui grava l'imposta sono tutte le persone fisiche residenti in Italia che sono in possesso di beni immobili all'estero.

L'imposta non si applica sui beni immobili adibiti come abitazione principale e alla casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di un provvedimento di separazione legale. Per quel che riguarda il valore degli immobili su cui calcolare l'imposta, il medesimo cambia a seconda dello Stato in cui è ubicato.

Per i Paesi che fanno parte dell'Unione Europea o in Paesi che aderiscono allo Spazio Economico Europeo, il valore da utilizzare è quello catastale. Nel caso in cui quest'ultimo manchi occorre fare riferimento al costo risultante dall'atto di acquisto e in ulteriore assenza al valore di mercato dell'immobile. Per gli altri Stati, il valore dell'immobile è determinato dal costo prodotto dall'atto di acquisto o dai contratti e, in mancanza, dal valore di mercato rintracciabile nel luogo in cui è situato il bene.

Mentre, per ciò che riguarda l'IVAFE, l'aliquota aumenta dal 2 al 4 per mille annuo, ma solo per i prodotti finanziari detenuti in Stati o territori a regime fiscale privilegiato. Le persone fisiche che sono tenute a pagare quest'ultima sono quelle residenti in Italia che possiedono all'estero prodotti finanziari, conti correnti e libretti di risparmio.

# Aumento aliquota del 26%

per la cedolare secca sugli affitti brevi

Per i contratti di locazione breve, ai redditi risultanti si applica l'aliquota del 26%.

Viene, altresì, confermata la riduzione dell'aliquota al 21% per i redditi derivanti dai contratti di locazione breve che riguardano un'unità immobiliare individuata dal contribuente in sede di dichiarazione dei redditi.

Vengono, poi, stabilite alcune regole per i soggetti non residenti:

- i soggetti residenti al di fuori dell'Unione Europea, che sono in possesso di una stabile organizzazione in uno Stato membro, qualora incassino i canoni o i corrispettivi inerenti ai suddetti contratti, adempiono ai loro obblighi mediante la stabile organizzazione;
- i soggetti residenti al di fuori dell'Unione Europea, privi di una stabile organizzazione, adempiono ai loro obblighi attraverso la nomina di un rappresentante fiscale individuato tra i soggetti d'imposta;
- i soggetti residenti in uno Stato membro dell'Unione Europea, ma privi di una stabile organizzazione in Italia, adempiono ai loro obblighi fiscali direttamente ovvero nominare, quale responsabile d'imposta, un rappresentante fiscale da individuarsi tra i sostituti d'imposta.



# RICONOSCIMENTI

Le elevate competenze collocano lo Studio La Commara & Partners in una posizione di assoluta eccellenza qualitativa sul mercato nazionale della consulenza fiscale e legale, come testimoniano i numerosi premi e riconoscimenti attribuiti negli anni da "Il Sole 24 Ore", "Toplegal Awards", "Le Fonti Awards" e "Legalcommunity Italian Awards".



## CONTATTI

### ROMA



+39 06 3218140



[www.studiolacommara.it](http://www.studiolacommara.it)



Viale Bruno Buozzi, 64 - 00197



[segreteria@studiolacommara.it](mailto:segreteria@studiolacommara.it)

### MILANO



+39 02 76013359



in partnership con: [www.pglegal.it](http://www.pglegal.it)



Via Sant'Andrea, 3 - 20121

### NAPOLI



+39 081 18584553



in partnership con: [www.fpcorporatefinance.eu](http://www.fpcorporatefinance.eu)



Via G. Melisurgo, 15 - 80133

### DUBAI



in partnership con: [www.v7group.com](http://www.v7group.com)



API Trio Office Tower - Office 3001

