



Studio Di Leone

COMMERCIALISTA



CIRCOLARE INFORMATIVA II TRIMESTRE 2024

Indice:

1

<i>Pg. 2</i>	PROROGA AGEVOZIONE ACQUISTO PRIMA CASA UNDER 36
<i>Pg. 3</i>	LA FISCALITÀ DELLE DONAZIONI FORMALI E INFORMALI
<i>Pg. 4</i>	FRINGE BENEFIT, AUTOCERTIFICAZIONE DIVERSIFICATA PER IL RIMBORSO DELLE SPESE PER UTENZE O AFFITTO
<i>Pg. 5</i>	LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETIVA – LA TARDIVA O OMESSA COMUNICAZIONE ALL’ENEA NON PREGIUDICA LA DETRAZIONE
<i>Pg. 5</i>	DETRAZIONE SPESE BONIFICA AMIANTO IMMOBILE USO ABITATIVO
<i>Pg. 6</i>	AFFITI BREVI / TURISTICI BREVI – IL CODICE UNICO PARTE DAL 1° SETTEMBRE 2024
<i>Pg. 7</i>	SUPERBONUS E 730 – NON REVOCABILE L’OPZIONE PER LO SCONTO IN 10 ANNI
<i>Pg. 7</i>	INTEGRATORI ALIMENTARI NON SONO DETRAIBILE NEPPURE CON PRESCRIZIONE MEDICA
<i>Pg. 7</i>	DETRAZIONE SPESE c.d. “BONUS VERDE”
<i>Pg. 8</i>	PRINCIPIO DI COMPETENZA PER LE FATTURE RELATIVE AI BONUS EDILIZI
<i>Pg. 9</i>	LOCAZIONI BREVI CON CEDOLARE SECCA AL 26%
<i>Pg. 9</i>	SOSTITUZIONE VETRI E DETRAZIONE 50%

Via Fr.lli Cervi, 10 Limbiate (MB)

Tel-Fax 02 99 69 21 73

E-Mail posta@studiodileone.it

Web www.studiodileone.it

Iscrizione Albo Dottori Commercialisti n. **1491A**



Studio Di Leone

COMMERCIALISTA

PROROGA AGEVOZIONE ACQUISTO PRIMA CASA UNDER 36

Le agevolazioni per l'acquisto della "prima casa" riconosciute a favore dei "giovani" under 36 con un ISEE non superiore a € 40.000, di cui all'art. 64, commi da 6 a 8, DL n. 73/2021, c.d. "Decreto Sostegni-bis", potevano essere applicate agli atti stipulati nel periodo 26.5.2021 - 31.12.2023 (termine così prorogato dall'art. 1, comma 74, Legge n. 197/2022, Finanziaria 2023). In sede di conversione è stato previsto che i predetti benefici spettano anche in caso di sottoscrizione e registrazione, entro il 31.12.2023, del contratto preliminare, a condizione che l'atto definitivo (anche in caso di trasferimento della proprietà da coop edilizie ai soci) sia stipulato entro il 31.12.2024.

Si rammenta che le agevolazioni consistono nell'esonero dal pagamento dell'imposta di registro / imposte ipotecaria e catastale per gli:

- * atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di "prime case" (tranne quelle di categoria catastale A/1, A/8 e A/9) come definite dalla Nota II-bis dell'art. 1, Tariffa parte I, DPR n. 131/86;
- * atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà / usufrutto / uso e abitazione relativi alle stesse.

In caso di acquisto della "prima casa" soggetto ad IVA (aliquota ridotta del 4%), considerato che l'IVA deve essere comunque corrisposta all'impresa cedente, l'agevolazione è riconosciuta sotto forma di credito d'imposta di ammontare pari all'IVA corrisposta, utilizzabile:

- * in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti / denunce presentati dopo l'acquisizione del credito;
- * in diminuzione dell'IRPEF dovuta in base alla dichiarazione da presentare successivamente all'acquisto;
- * in compensazione nel mod. F24.

NB Per gli atti definitivi stipulati nel periodo 1.1.2024 - 29.2.2024 agli acquirenti è riconosciuto un credito d'imposta pari alle imposte corrisposte in eccesso rispetto a quanto dovuto, utilizzabile nel 2025 con le predette modalità. (riportare circolare dettaglio agevolazione - vedo IF 72/24) È stata pubblicata sulla G.U. 28.2.2024, n. 49 la Legge n. 18/2024 di conversione del DL n. 215/2023, c.d. "Decreto Milleproroghe".

La possibilità per gli under 36 di fruire delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa anche per i preliminari stipulati entro il 31.12.2023 se l'atto definitivo interviene entro il 31.12.2024

Via Fr.lli Cervi, 10 Limbiate (MB)

Tel-Fax 02 99 69 21 73

E-Mail posta@studiodileone.it

Web www.studiodileone.it

Iscrizione Albo Dottori Commercialisti n. **1491A**

LA FISCALITÀ DELLE DONAZIONI FORMALI E INFORMALI

Le aliquote “formali”: La donazione formale, stipulata con atto notarile, si tassa con l’aliquota del 4 % se è tra coniugi (o uniti civili) o tra genitori e figli, del 6 % se è tra fratelli e sorelle (o soggetti equiparati), con l’aliquota dell’8 % in ogni altro caso. Il 4% si calcola sul valore imponibile eccedente il milione di euro, il 6 % sul valore imponibile eccedente 100 mila euro. Un eventuale donazione padre/figlio, ad esempio di 300 mila euro, non paga alcuna imposta.

Partecipazione al capitale – DONAZIONE DI QUOTE SOCIALI. Se oggetto di donazione è una partecipazione al capitale di società, si può approfittare di notevoli vantaggi. Anzitutto, il valore imponibile è dato non dal valore venale della quota, ma dalla proporzione del valore del patrimonio netto contabile riferibile, poi si applicano le normali norme sulle donazione con le relative franchigie. Se poi è una donazione tra coniugi (o uniti civili) o tra genitori e figli e ha per oggetto una quota che consente di acquisire il controllo della società (50,01%), vi è esenzione totale da imposta di donazione.

Compravendite immobiliari

Se una persona (ad esempio un genitore a favore del figlio) paga, per spirito di liberalità, un prezzo dovuto da un’altra persona, e questa situazione è dichiarata nell’ambito di un contratto soggetto a imposta sul valore aggiunto o a imposta di registro proporzionale, la legge dispone che tale donazione non è soggetta ad alcuna imposizione. È questo un classico caso che capita nel contesto dei contratti di compravendita immobiliare.

La donazione informale (Per “donazioni informali” si intendono le consegne a mano di liquidità o di un assegno circolare, ma anche il trasferimento tramite bonifico bancario di denaro) volontariamente registrata è sottoposta alla tassazione ordinaria con le aliquote del 4,6% e dell’ 8 %, applicandole al valore imponibile eccedente la franchigia spettante. Se invece la tassazione informale è confessata nell’ambito di un accertamento tributario, la legge la penalizza con l’aliquota dell’8 %, ma pur sempre dovendo tener conto delle franchigie applicabili (ad esempio, quella di 1 milione tra genitori e figli)



FRINGE BENEFIT, AUTOCERTIFICAZIONE DIVERSIFICATA PER IL RIMBORSO DELLE SPESE PER UTENZE O AFFITTO

Nel 2024 si è ampliata la platea dei rimborsi che concorrono a formare la soglia di esenzione annua delle erogazioni in natura, innalzata a mille, 2mila euro in presenza di figli nelle condizioni per essere considerati fiscalmente a carico secondo l'articolo 12 del Tuir.

Ai rimborsi per le utenze domestiche di gas/luce/acqua sono stati aggiunti, dall'articolo 1, commi 16-17, della legge di Bilancio 2024, quelli delle spese di affitto e degli interessi sul mutuo della prima casa. In quanto riconducibili alle erogazioni in natura indicate dall'articolo 51, comma 3 del Tuir, sebbene con limite di esenzione diverso rispetto a quello ordinario dei 258 euro, tutti questi rimborsi possono riguardare sia il lavoratore che i suoi familiari (articolo 12 del Tuir: coniuge, figli e altri familiari individuati dall'articolo 433 del Codice civile).

Con riferimento alle utenze domestiche di luce/gas/acqua, come avvenuto dal 2022, il lavoratore deve autocertificare che l'immobile a cui si riferiscono sia a uso abitativo (non professionale), sebbene non sia richiesto il domicilio o l'abitazione presso il medesimo, e che le utenze sono intestate a sé o a un suo familiare (a prescindere dal carico fiscale), al condominio o al locatore (purché nel contratto di locazione sia specificato il rimborso analitico delle stesse).

In alternativa alla consegna del documento comprovante la spesa, nell'autocertificazione devono essere specificati gli estremi dello stesso (tipo di utenza, numero e data fattura, intestatario, importo, data e modalità di pagamento). Inoltre, come richiesto per le nuove tipologie di spese rimborsabili, il lavoratore dipendente o assimilato deve dichiarare che tali oneri non sono già stati richiesti a rimborso a un altro datore di lavoro/committente.

Per quanto riguarda gli interessi sul mutuo e l'affitto, secondo l'agenzia delle Entrate, il riferimento alla «prima casa» deve essere inteso come «abitazione principale» (anche se la spesa è stata sostenuta da un familiare) Inoltre occorre che nella documentazione rilasciata e sottoscritta dal medesimo ci sia un impegno a comunicare prontamente al datore di lavoro eventuali cambiamenti in corso d'anno.



Studio Di Leone

COMMERCIALISTA

LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETIVA – LA TARDIVA O OMESSA COMUNICAZIONE ALL'ENEA NON PREGIUDICA LA DETRAZIONE

Sentenza Corte Cassazione 21.3.2024, n. 7657

In caso di omessa / tardiva presentazione della Comunicazione all'ENEA, l'Agenzia delle Entrate non può disconoscere il diritto alla detrazione spettante per le spese sostenute per interventi di riqualificazione / risparmio energetico di cui all'art. 1, commi da 344 a 347, Legge n. 296/2006 e successive "evoluzioni".

Ciò in considerazione del fatto che né dal testo della normativa primaria e secondaria di riferimento né da un'interpretazione sistematica della stessa si evince una comminatoria di decadenza in caso di omessa presentazione o di presentazione oltre il termine di 90 giorni dalla fine dei lavori della Comunicazione all'ENEA dei dati dei lavori eseguiti, la cui finalità principale è il monitoraggio e la valutazione del risparmio energetico conseguito.

Merita evidenziare che nella precedente sentenza 21.11.2022, n. 34151, la stessa Corte è giunta alla conclusione opposta.

5

DETRAZIONE SPESE BONIFICA AMIANTO IMMOBILE USO ABITATIVO

In base all'art. 16-bis, comma 1, lett. I), TUIR, gli interventi di bonifica dell'amianto rientrano tra gli interventi di recupero del patrimonio edilizio per i quali è riconosciuta la detrazione IRPEF del 50% della spesa sostenuta, nel limite massimo di € 96.000 (fino al 31.12.2024).

A tal fine, nella Circolare 26.6.2023, n. 17/E, l'Agenzia delle Entrate ha specificato che gli interventi di bonifica dall'amianto sono agevolabili se effettuati sia su una singola unità immobiliare sia sulle parti comuni di edifici residenziali, indipendentemente dalla tipologia di intervento edilizio posto in essere (manutenzione / ristrutturazione / restauro / ecc.). Inoltre, nella spesa agevolata rientrano tutte le spese sostenute per la bonifica, tra le quali, ad esempio, il trasporto dell'amianto in discarica da parte dell'azienda specializzata.

Via Fr.lli Cervi, 10 Limbiate (MB)

Tel-Fax 02 99 69 21 73

E-Mail posta@studiodileone.it

Web www.studiodileone.it

Iscrizione Albo Dottori Commercialisti n. **1491A**



Studio Di Leone

COMMERCIALISTA

AFFITI BREVI / TURISTICI BREVI – IL CODICE UNICO PARTE DAL 1° SETTEMBRE 2024

Una banca dati unica a livello nazionale per le strutture ricettive e per gli immobili destinati alle locazioni brevi. Un maxi archivio, che avrà funzioni antisommerso, sul quale Regioni e Governo hanno appena trovato un'intesa. A ogni struttura sarà associato un codice identificativo e, per la prima volta, i software regionali saranno tutti in grado di dialogare con il cervellone del ministero del Turismo.

A settembre partirà il lavoro di sperimentazione per mettere a punto il meccanismo. Un lavoro complesso, perché parte da software che oggi non si parlano.

Alcune Regioni, nella fase sperimentale, inizieranno a trasmettere i loro dati alla banca dati nazionale. I titolari delle strutture dovranno verificare i dati inseriti, integrandoli e correggendo errori. Una volta che i dati entreranno nella banca dati nazionale, sarà emesso il codice identificativo, che avrà due versioni: una provvisoria (Cin 1) e una definitiva (Cin). Nella fase pilota i tecnici si dedicheranno a risolvere i problemi.

Nella sostanza, il Cin sarà un'evoluzione dei codici regionali, ai quali sarà aggiunto un suffisso. Una volta che il sistema sarà messo a punto, le banche dati regionali e nazionale dialogheranno in tempo reale. Trasmettendo la richiesta a una, saranno aggiornate le altre. Ci saranno, quindi, 22 sistemi (tra Regioni, Province autonome e banca dati nazionale) in grado di parlarsi.

La fase pilota si chiuderà con la pubblicazione in Gazzetta dell'avviso, previsto dal Dl Anticipi, che darà formalmente il via alla banca dati nazionale e al portale del ministero del Turismo per l'assegnazione dei Cin. L'avviso sarà pubblicato entro il primo settembre prossimo. Dopo 60 giorni ci sarà la piena entrata in vigore e partiranno le sanzioni: fino a 8mila euro per chi affitta un appartamento senza Cin e fino a 5mila euro per chi non lo pubblicizza negli annunci. In questa fase, i titolari delle strutture potranno integrare i dati e correggere eventuali errori.

6

Via Fr.lli Cervi, 10 Limbiate (MB)

Tel-Fax 02 99 69 21 73

E-Mail posta@studiodileone.it

Web www.studiodileone.it

Iscrizione Albo Dottori Commercialisti n. **1491A**



Studio Di Leone

COMMERCIALISTA

SUPERBONUS E 730 – NON REVOCABILE L'OPZIONE PER LO SCONTO IN 10 ANNI

Chi ha voluto spalmare la detrazione da quattro a dieci anni ha già fatto la sua scelta silenziosa nel 730 dello scorso anno. Adesso dovrà confermarla in modo più esplicito, indicando l'opzione per l'utilizzo della prima rata. Ma lo stesso discorso vale anche per il modello Redditi.

7

INTEGRATORI ALIMENTARI NON SONO DETRAIBILE NEPPURE CON PRESCRIZIONE MEDICA

Nella Risoluzione 22.10.2008, n. 396/E, richiamata anche nell'ambito dalla Circolare 19.6.2023, n. 14/E, l'Agenzia delle Entrate ha escluso la possibilità di usufruire della detrazione per le spese relative all'acquisto di "parafarmaci" / alimenti particolari anche se assunti a scopo terapeutico in base ad una prescrizione medica, tra i quali rientrano gli integratori alimentari, in quanto appartenenti all'area alimentare.

DETRAZIONE SPESE c.d. "BONUS VERDE"

Come più volte ribadito dall'Agenzia delle Entrate, sono agevolabili le opere di sistemazione ex novo o che comportano il radicale rinnovamento dell'esistente, mentre non sono agevolabili gli interventi di manutenzione ordinaria (da ultimo Circolare 26.6.2023, n. 17/E).

L'intervento rientra tra quelli agevolabili solo se rappresenta un intervento di radicale rinnovamento rispetto all'impianto esistente che viene sostituito.

La disciplina sopra richiamata non fa alcun espresso riferimento all'esecuzione di lavori che si protraggono per più anni / eseguiti in annualità diverse

Considerata la modalità con la quale la disciplina è stata di anno in anno prorogata si ritiene che il massimale di spesa di € 5.000 sia riferito al singolo anno di sostenimento delle spese semprechè relative ad autonomi interventi.

Via Fr.lli Cervi, 10 Limbiate (MB)

Tel-Fax 02 99 69 21 73

E-Mail posta@studiodileone.it

Web www.studiodileone.it

Iscrizione Albo Dottori Commercialisti n. **1491A**



Studio Di Leone

COMMERCIALISTA

PRINCIPIO DI COMPETENZA PER LE FATTURE RELATIVE AI BONUS EDILIZI

Rileva la data della fattura e non la data di trasmissione, però è obbligatorio che la fattura sia trasmessa entro i 12 gg previsti dalla norma. Ovviamente conta anche il bonifico che deve essere effettuato nei termini, cioè entro il 31/12 dell'anno.

La data della fattura mette in salvo il superbonus

La data indicata nella fattura è il riferimento per individuare l'agevolazione che spetta al contribuente.

Quanto alla trasmissione allo Sdi è importante, soltanto, che questa avvenga entro il termine di 12 giorni. L'indicazione arriva con la risposta a interpello n. 103/2024, pubblicata ieri, che torna sulla vicenda degli sconti integrali in fattura, collegati a operazioni di superbonus

Già la circolare 24/E/2020 aveva chiarito che, in caso di sconto integrale in fattura sul superbonus (quando non ci sia, allora, pagamento), si fa riferimento alla data di emissione della fattura per individuare il momento di effettuazione delle spese

Ai fini dell'individuazione del momento di sostenimento della spesa, in ipotesi di opzione per lo sconto integrale in fattura è possibile dare rilevanza alla data indicata nella fattura, corrispondente all'effettuazione dell'operazione (quindi al pagamento, anche tramite lo sconto in fattura).

È però necessario che «la relativa fattura sia stata trasmessa allo Sdi nei termini stabiliti dall'articolo 21, comma 4, del Dpr n. 633 del 1972». Quindi, entro 12 giorni. E che, ovviamente, «ricorrono gli ulteriori requisiti formali e sostanziali previsti dalla disciplina del superbonus».

In sostanza, è possibile guardare alla data del pagamento se poi la trasmissione allo Sdi arriva nei termini.

8

Via Fr.lli Cervi, 10 Limbiate (MB)

Tel-Fax 02 99 69 21 73

E-Mail posta@studiodileone.it

Web www.studiodileone.it

Iscrizione Albo Dottori Commercialisti n. **1491A**

LOCAZIONI BREVI CON CEDOLARE SECCA AL 26%

Fermo restando che la disciplina in esame è applicabile alle locazioni di non più di 4 immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, con contratti stipulati da persone fisiche che operano al di fuori dell'esercizio di un'attività d'impresa, la nuova formulazione del comma 2 del citato art. 4 dispone che per le c.d. "locazioni brevi" assoggettate a cedolare secca, l'aliquota dell'imposta sostitutiva è pari al:

- * 21% per una sola unità immobiliare locata;
- * 26% per le unità immobiliari locate successive alla prima (ossia, per il secondo / terzo / quarto immobile locato).

NB In merito l'Agenzia conferma ora che:

- * l'aumento dell'aliquota al 26% trova applicazione soltanto in caso di locazione di almeno 2 appartamenti, in quanto ad un immobile resta applicabile l'aliquota del 21%;
- * in presenza di più immobili (da 2 a 4) concessi in locazione breve con applicazione della cedolare secca, spetta al contribuente scegliere liberamente a quale immobile applicare l'aliquota del 21% e tale scelta va effettuata nel mod. 730 / REDDITI relativo al periodo d'imposta in cui vanno dichiarati i canoni.

SOSTITUZIONE VETRI E DETRAZIONE 50%

Come ribadito dall'Agenzia delle Entrate nella Circolare 26.6.2023, n. 17/E le opere in esame:

- possono essere realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette come, ad esempio, la sostituzione di vetri degli infissi. In tal caso, il contribuente deve essere in possesso della scheda tecnica del produttore attestante l'abbattimento delle fonti sonore interne / esterne all'abitazione, nei limiti fissati dalla normativa;
- anche se corrispondenti ad interventi di manutenzione ordinaria, rientrano tra quelle agevolate e quindi le relative spese sono detraibili a condizione che la predetta scheda prodotto certifichi l'ottenimento dei parametri fissati dalla Legge n. 447/95.

Inoltre se il vetro installato è:

- antisfondamento, l'opera può essere ricompresa tra gli interventi finalizzati alla prevenzione del rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi di cui alla lett. f) del citato comma 1;
- antinfortunistico, l'opera può essere ricompresa tra gli interventi finalizzati alla prevenzione degli infortuni domestici di cui alla lett. l) del citato comma 1.