



# STUDIO ZAMBELLO

CONSULENZA SOCIETARIA, FISCALE E TRIBUTARIA

Via Faustino Tanara n. 5 – 43121 Parma

**Giuseppe Zambello**  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

**Monica Ortalli**  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

**Paolo Cuccu**  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

**Matteo Poli**  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

**Alessandro Zambello**  
Dottore Commercialista

**Michela Aliani**  
Dottore Commercialista

**Sara Martinelli**  
Dottore Commercialista

Parma, 18 gennaio 2024

**Oggetto: Principali novità introdotte dalla Legge di Bilancio del 30.12.2023 N. 213, entrata in vigore l'1.1.2024.**

Gentilissimi clienti,

Con la c.d. "**Legge di Bilancio 2024**" (Legge 213/2023), pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 303 del 30.12.2023, e in vigore dal 01.01.2024, si è intervenuto su diversi ambiti di interesse, riguardanti sia la normativa fiscale che quella lavoristica.

Nella presente si riepilogheranno quindi le disposizioni di maggiore interesse fiscale, sia per gli operatori economici che per i privati, in particolare:

1. Mutui per la prima casa
2. Esclusione da tassazione fringe benefits
3. Detassazione dei premi di risultato
4. Rivalutazioni partecipazioni
5. Modifiche alla disciplina fiscale delle locazioni brevi
6. Adeguamento rimanenze iniziali
7. Ritenute sui bonifici parlanti
8. Modifiche IVIE E IVAFE
9. Imponibilità della costituzione dei diritti reali immobiliari
10. Restrizione in materia di compensazione fiscale
11. Estensione obbligo utilizzo servizi telematici per F24 con compensazioni
12. Dichiarazione di inizio, variazione e cessazione di attività
13. Rifiinanziamento Sabatini
14. Credito d'imposta esercenti le attività di trasporto merci



## **1. Mutui per la prima casa**

Viene differito al 31.12.2024 il regime speciale ai sensi del quale la misura massima della garanzia per la prima casa viene elevata, per le categorie prioritarie (le giovani coppie, i nuclei familiari monogenitoriali con figli minori, i conduttori di alloggi IACP e i giovani di età inferiore ai 36 anni) dal 50% fino all'80% della quota capitale:

- qualora in possesso di un ISEE non superiore a 40.000 euro annui;
- per mutui di importo superiore all'80% del prezzo dell'immobile, compreso di oneri accessori.

È stato poi previsto che per l'anno 2024, al fine di supportare l'acquisto della casa di abitazione da parte di famiglie numerose, sono inclusi tra le citate categorie aventi priorità per l'accesso al credito i nuclei familiari che includono:

- 3 figli di età inferiore a 21 anni, e che hanno un valore ISEE non superiore a 40.000 euro annui, la garanzia del fondo per l'acquisto della prima casa è rilasciata nella misura massima pari all'80% della quota capitale;
- 4 figli di età inferiore a 21 anni, e che hanno un valore ISEE non superiore a 45.000 euro annui, la garanzia del fondo per l'acquisto della prima casa è rilasciata nella misura massima pari all'85% della quota capitale;
- 5 o più figli di età inferiore a 21 anni, e che hanno un valore ISEE non superiore a 50.000 euro annui, la garanzia del fondo per l'acquisto della prima casa è rilasciata nella misura massima pari all'90% della quota capitale;

Si prevede, infine, che per l'anno 2024 e per tutte le categorie aventi priorità, la garanzia del Fondo rimane operativa anche nell'ipotesi di surroga del mutuo originario, nel caso in cui le condizioni economiche rimangano sostanzialmente invariate o siano migliorative di quelle originarie e comunque non abbiano impatti negativi sull'equilibrio economico-finanziario del Fondo medesimo.

## **2. Esclusione da tassazione fringe benefits**

Viene previsto l'incremento temporaneo, per il 2024, della soglia di non imponibilità dei fringe benefit, in deroga all'art. 51 co. 3, del TUIR.

In particolare, la misura di tale soglia è elevata da 258,23 euro a:

- 1.000 euro per tutti i dipendenti;
- 2.000 euro per i soli lavoratori dipendenti con figli fiscalmente a carico ex art. 12 co. 2 del TUIR.

In caso di superamento del limite, concorre a formare il reddito di lavoro dipendente l'intero importo (non solo l'eccedenza).

La norma amplia, per tutti i dipendenti (con o senza figli a carico), l'ambito oggettivo di applicazione della soglia di esenzione dei fringe benefit. Viene infatti previsto che non concorrono a formare il reddito di lavoro



dipendente nei suddetti limiti, oltre al valore dei beni ceduti e dei servizi prestati, anche le somme erogate o rimborsate dal datore di lavoro ai propri lavoratori dipendenti 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.

Viene previsto che:

- per l'attuazione dell'incremento della misura sia per i dipendenti con figli che senza, i datori di lavoro provvedono previa informativa alle rappresentanze sindacali unitarie laddove presenti;
- per i dipendenti con figli, viene previsto che il limite di 2.000 euro si applica se il lavoratore dipendente dichiara al datore di lavoro di avervi diritto indicando il codice fiscale dei figli.

### **3. Detassazione dei premi di risultato**

Per i premi e per le somme erogate nell'anno 2024 è prevista la riduzione transitoria da 10 a 5 punti percentuali dell'aliquota dell'imposta sostitutiva IRPEF e delle relative addizionali regionali e comunali, concernente alcuni emolumenti retributivi dei lavoratori dipendenti privati, come premi di risultato e forme di partecipazione agli utili d'impresa. Si ricorda che il limite annuo di importo complessivo dell'imponibile ammesso al regime tributario in oggetto è:

- pari a 3.000 euro (lordi),
- elevato a 4.000 euro per le imprese che coinvolgono pariteticamente i lavoratori nell'organizzazione del lavoro.

L'applicazione del regime sostitutivo è subordinata alla condizione che il reddito da lavoro dipendente del soggetto privato non sia stato superiore, nell'anno precedente a quello di percezione degli emolumenti in oggetto, a 80.000 euro.

### **4. Rivalutazione partecipazioni**

Viene prorogata la disciplina sulla rideterminazione dei valori di acquisto delle partecipazioni negoziate e non negoziate sui mercati regolamentati e dei terreni sia edificabili che con destinazione agricola posseduti al 01.01.2024 da:

- persone fisiche;
- società semplici;
- associazioni professionali;
- enti non commerciali.

Tale affrancamento avviene tramite il pagamento di un'imposta sostitutiva con aliquota pari al 16%. Come ordinariamente accade per l'affrancamento, il valore da assumere in luogo del costo o valore di acquisto deve essere determinato sulla base di una **perizia giurata** di stima redatta per conto della stessa società o dell'ente



nel quale la partecipazione è posseduta **con la relativa spesa che risulta deducibile dal reddito d'impresa in quote costanti nell'esercizio in cui è stata sostenuta e nei quattro successivi.**

Versamento dell'imposta sostitutiva

L'imposta sostitutiva del **16%** deve essere versata:

- per l'intero ammontare, entro il 30.6.2024;
- in caso di opzione per il versamento rateale, in tre rate annuali di pari importo scadenti, rispettivamente, il 30.6.2024, il 30.6.2025 e il 30.6.2026;
- le rate successive alla prima dovranno essere maggiorate degli interessi del 3% annuo, a decorrere dal 30.6.2024.

La rideterminazione si perfeziona con il versamento, entro il 30.6.2024, del totale dell'imposta sostitutiva dovuta o della prima rata.

**5. Modifiche alla disciplina fiscale delle locazioni brevi**

La legge di bilancio 2024 prevede che, dall'1.1.2024, la cedolare secca trovi applicazione con l'aliquota del 26% in caso di opzione sulle locazioni brevi.

Viene, però, precisato che l'aliquota resta pari al 21% "per i redditi derivanti dai contratti di locazione breve relativi a una unità immobiliare individuata dal contribuente in sede di dichiarazione dei redditi".

Pertanto, dall'1.1.2024, la cedolare secca sulle locazioni brevi:

- si applica con l'aliquota ordinaria del 21% sui redditi derivanti da un immobile individuato dal contribuente;
- si applica con l'aliquota del 26% sui redditi derivanti dalla locazione breve di altri immobili diversi da quello sopra indicato;
- non può applicarsi se il proprietario destina alla locazione breve più di 4 immobili nel periodo d'imposta, perché, in tal caso, si ricade nell'esercizio di impresa, che è incompatibile tanto con la cedolare secca, quanto con la definizione di locazione breve.

**Ambito oggettivo**

Si definiscono "locazioni brevi" i "contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare".

Sono assimilati alle locazioni brevi:

- i contratti di sublocazione se stipulati alle condizioni che configurano una locazione breve (durata massima 30 giorni, eventuali servizi accessori, ecc.);



## STUDIO ZAMBELLO

CONSULENZA SOCIETARIA, FISCALE E TRIBUTARIA

Via Faustino Tanara n. 5 – 43121 Parma

- i contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario aventi ad oggetto il godimento dell'immobile da parte di terzi (c.d. "locazione del comodatario"), se stipulati alle condizioni che configurano una locazione breve (durata massima 30 giorni, ritenuta del 21% a titolo di acconto);

La normativa sulle locazioni brevi impone agli intermediari (definiti dalla norma come i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, nonché quelli che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare), ove incassino canoni o corrispettivi di contratti di locazione breve o assimilati, oppure intervengano nel pagamento dei medesimi canoni o corrispettivi, di:

- operare, in qualità di sostituti d'imposta, una ritenuta del 21% sull'ammontare dei canoni e corrispettivi all'atto del pagamento al beneficiario;
- versarla all'Erario ai sensi dell'art. 17 del DLgs. 241/97;
- effettuare la relativa certificazione ai sensi dell'art. 4 del DPR 322/98.

La legge di bilancio 2024 non modifica l'ammontare della ritenuta (che resta, quindi, pari al 21% per tutte le locazioni brevi e non viene allineata alla nuova aliquota della cedolare secca del 26%), ma dispone che la ritenuta si ritiene sempre operata a titolo di acconto (mentre, secondo la disciplina vigente fino al 31.12.2023, la ritenuta si riteneva operata a titolo d'imposta in caso di opzione per la cedolare secca e di acconto in caso di applicazione dell'IRPEF).

### **6. Adeguamento rimanenze iniziali**

Agli esercenti attività d'impresa che **adottano i principi OIC** viene data la possibilità di adeguare ai fini fiscali le rimanenze iniziali di magazzino, per il **solo periodo d'imposta in corso al 31.12.2023**.

L'adeguamento può riguardare i beni di cui all'art. 92 del TUIR. Si tratta, quindi, delle rimanenze:

- dei beni alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa;
- delle materie prime e sussidiarie, dei semilavorati e degli altri beni mobili, esclusi quelli strumentali, acquistati o prodotti per essere impiegati nella produzione.

Sono, invece, escluse le rimanenze relative:

- alle commesse infrannuali (cioè, di durata inferiore ai 12 mesi), ancora in corso di esecuzione al termine dell'esercizio, valutate in base alle spese sostenute;
- alle opere, forniture e servizi pattuiti come oggetto unitario e con tempo di esecuzione ultrannuale, valutate in base all'art. 93 del TUIR.

#### Modalità di adeguamento

L'adeguamento delle esistenze iniziali di magazzino può avvenire tramite:

- **l'eliminazione delle esistenze iniziali di quantità o valori superiori a quelli effettivi**: in questo caso l'adeguamento comporta il pagamento dell'imposta sul valore aggiunto, determinata applicando



## STUDIO ZAMBELLO

CONSULENZA SOCIETARIA, FISCALE E TRIBUTARIA

Via Faustino Tanara n. 5 – 43121 Parma

l'aliquota media riferibile all'anno 2023 all'ammontare che si ottiene moltiplicando il valore eliminato per il coefficiente di maggiorazione stabilito, per le diverse attività, con apposito decreto dirigenziale. L'adeguamento comporta poi il pagamento di una imposta sostitutiva dell'IRPEF, dell'IRES e dell'IRAP, in misura pari al **18%** da applicare alla differenza tra l'importo come sopra calcolato ed il valore contabile delle rimanenze da eliminare.

- ***l'iscrizione delle esistenze iniziali in precedenza omesse***, ottenendo il riconoscimento di costi che, altrimenti, non avrebbero rilevanza fiscale: l'adeguamento effettuato con questa seconda procedura di iscrizione di valori comporta il pagamento di una imposta sostitutiva dell'IRPEF, dell'IRES e dell'IRAP, in misura pari al 18% da applicare al maggior valore iscritto.

L'adeguamento deve essere richiesto nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta in corso al 30.9.2023 (cioè, nei modelli REDDITI 2024 e IRAP 2024 per i soggetti "solari") e le imposte dovute vanno versate in due rate di pari importo:

- la prima, entro il termine previsto per il versamento a saldo delle imposte sui redditi relative al periodo d'imposta in corso al 30.9.2023; quindi indicativamente entro il 30.06.2024;
- la seconda, entro il termine di versamento della seconda o unica rata dell'acconto delle imposte sui redditi relativa al periodo d'imposta 2024, quindi entro il 30.11.2024.

In caso di mancato pagamento delle imposte dovute per l'adeguamento nei termini previsti, conseguirà l'iscrizione a ruolo a titolo definitivo delle:

- somme non pagate e dei relativi interessi;
- sanzioni conseguenti all'adeguamento effettuato.

Resta possibile avvalersi del ravvedimento operoso, secondo le disposizioni generali. L'imposta sostitutiva è indeducibile dalle imposte sui redditi e relative addizionali e dall'IRAP.

### Effetti dell'adeguamento

La regolarizzazione:

- non rileva ai fini sanzionatori di alcun genere;
- non ha effetto sui processi verbali di constatazione consegnati e sugli accertamenti notificati fino all'1.1.2024.

I valori risultanti dall'adeguamento sono riconosciuti ai fini civilistici e fiscali a decorrere dal periodo d'imposta in corso al 30.9.2023, nel limite del valore iscritto o eliminato, non possono essere utilizzati ai fini dell'accertamento in riferimento a periodi di imposta precedenti.



## **7. Ritenute su bonifici parlanti**

La ritenuta d’acconto in questione si applica sui pagamenti effettuati con bonifico in “relazione ad oneri deducibili o per i quali spetta la detrazione d’imposta” e, dal 01.03.2024, passerà dall’attuale 8% alla nuova aliquota pari al 11%.

La disposizione riguarderà, quindi, il superbonus, di cui all’art. 119 del DL 34/2020, l’ecobonus, di cui all’art. 14 del DL 63/2013, il sismabonus, di cui all’art. 16 del DL 63/2013, il bonus casa 50%, di cui all’art. 16-bis del TUIR, ma anche il c.d. “bonus barriere 75%”, di cui all’art. 119-ter del DL 34/2020.

Si ricorda, al riguardo, che l’obbligo di effettuare la ritenuta è conseguenza del bonifico bancario o postale, mentre, nel caso in cui il pagamento avvenga in altri modi, la ritenuta non si applica.

## **8. Modifiche IVIE e IVAFE**

L’incremento delle aliquote, per IVIE e per l’IVAFAE, si applica a partire dall’1.1.2024 anche per gli investimenti esteri effettuati in data antecedente. Con le modifiche in esame:

- l’aliquota ordinaria IVIE è elevata dallo 0,76% allo 1,06%. La relazione illustrativa del disegno di legge presentato al Senato chiarisce che in tal modo l’aliquota viene equiparata a quella applicata agli immobili tenuti a disposizione in Italia;
- l’aliquota dell’IVAFAE è elevata dallo 0,2% allo 0,4% annuo del valore dei prodotti finanziari detenuti in Stati o territori aventi un regime fiscale privilegiato.

## **9. Imponibilità della costituzione dei diritti reali immobiliari**

Analizzando la novità introdotta dalla legge di bilancio 2024, dall’1.1.2024 vengono identificati come “redditi diversi”:

1. gli atti con i quali il pieno proprietario costituisce in favore di un terzo, a fronte di un corrispettivo, un diritto reale di godimento su immobili (uso, usufrutto, abitazione, enfiteusi, superficie e servitù prediali);
2. gli atti con i quali il titolare del diritto reale su un immobile procede alla sua cessione a terzi, a fronte di un corrispettivo, per tutta la sua durata residua.

### 1. Costituzione di un diritto reale di godimento a fronte di un corrispettivo

Seguendo l’impostazione sopra illustrata, la costituzione di un diritto reale di godimento (usufrutto, diritti di superficie, uso, abitazione, enfiteusi o servitù prediale) prevede l’applicazione dell’art. 67 co. 1 lett. h) del TUIR con questi effetti:

- non rileva il possesso dell’immobile ultraquinquennale o ultradecennale (per gli immobili che hanno beneficiato del c.d. “superbonus”);



- il contribuente assoggetta a tassazione IRPEF progressiva la differenza tra l'ammontare percepito nel periodo d'imposta e le spese specificamente inerenti alla loro produzione.

## 2. Trasferimento di un diritto reale di godimento a fronte di un corrispettivo

In caso di trasferimento a terzi di un diritto reale di godimento da parte del suo titolare, si applica l'art. 67 co. 1 lett. b) del TUIR la cui disciplina:

- non assoggetta a tassazione il trasferimento dei diritti detenuti da più di 5 anni o per più di 10 anni per gli immobili che hanno beneficiato del c.d. "superbonus";
- prevede il calcolo della plusvalenza imponibile come differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo d'imposta e il prezzo di acquisto o il costo del diritto ceduto.

Inoltre, previa richiesta al notaio, il cedente può richiedere l'applicazione di un'imposta sostitutiva dell'IRPEF del 26% per la plusvalenza realizzata, da versare a cura del notaio tramite il modello F24.

## **10. Restrizione in materia di compensazione fiscale**

Si prevede un divieto di compensazione nel modello F24, ai sensi dell'art. 17 del DLgs. 241/97, in presenza di ruoli scaduti relativi ad imposte erariali o accertamenti esecutivi, per importi complessivamente superiori a 100.000 euro.

Il divieto opera se non ci sono provvedimenti di sospensione e perdura sino alla completa rimozione della violazione.

Di conseguenza, il divieto sembra permanere se il contribuente ha in essere un piano di dilazione delle somme iscritte a ruolo.

### Decorrenza

Le novità si applicano a decorrere **dall'1.7.2024**.

### Ambito applicativo

Il divieto di compensazione nel modello F24 si applica in relazione a tutti i contribuenti (persone fisiche, società ed enti).

### Sanzione

Nella misura in cui il credito sia esistente, la compensazione viene ad essere sanzionata nella misura del 30%. Non è chiaro se alla sanzione possa o meno accompagnarsi anche il recupero del credito indebitamente compensato.



## ***11. Estensione obbligo utilizzo servizi telematici per F24 con compensazioni***

### *Estensione generalizzata ai modelli F24 contenenti compensazioni*

Viene stabilito, in via generalizzata, che i versamenti dovranno essere effettuati esclusivamente mediante i servizi telematici messi a disposizione dall’Agenzia delle Entrate per la presentazione dei modelli F24 nel caso in cui siano effettuate delle compensazioni, a prescindere che il modello abbia o meno saldo a zero.

### *Compensazione dei crediti INPS e INAIL*

L’obbligo di utilizzare i servizi telematici messi a disposizione dall’Agenzia delle Entrate per la presentazione dei modelli F24 contenenti compensazioni si applica anche ai crediti maturati a titolo di contributi INPS e di premi INAIL.

## ***12. Dichiarazioni di inizio, variazione e cessazione attività***

È ampliato l'ambito di applicazione dei controlli conseguenti all'attribuzione del numero di partita IVA; si stabilisce che gli effetti derivanti dal provvedimento di cessazione della partita IVA emanato dall'Agenzia delle Entrate si producono anche qualora detto provvedimento sia notificato dall'ufficio ai soggetti passivi che avevano fatto richiesta di chiusura della partita IVA nei 12 mesi precedenti.

Il contribuente è tenuto a dare prova dell'effettivo esercizio dell'attività d'impresa, arte o professione e dimostrare, sulla base di documentazione idonea, l'assenza dei profili di rischio individuati dall'Agenzia delle Entrate.

Nel caso di mancata comparizione di persona del contribuente ovvero di esito negativo dei riscontri operati sui documenti eventualmente esibiti, l'ufficio emana un provvedimento di cessazione della partita IVA e irroga una sanzione di 3.000 euro.

La partita IVA può essere successivamente richiesta dal medesimo soggetto, in qualità di imprenditore individuale, lavoratore autonomo o rappresentante legale di società, associazione o ente, con o senza personalità giuridica, costituite successivamente al provvedimento di cessazione della partita IVA.

Tuttavia, al fine della riapertura della partita IVA, è necessario il previo rilascio di polizza fideiussoria o fideiussione bancaria che abbia la durata di 3 anni dalla data del rilascio e sia di importo non inferiore a 50.000 euro.

## ***13. Rifinanziamento Sabatini***

La legge di bilancio rfinanzia di 100 milioni di euro per l’anno 2024 l’autorizzazione di spesa relativa alla “Nuova Sabatini”, misura di sostegno agli investimenti in beni strumentali da parte di micro, piccole e medie imprese.



***14. Credito d'imposta esercenti le attività di trasporto merci***

Sono state estese alle spese sostenute nel mese di luglio 2022 le modalità per il credito di imposta in favore delle imprese che:

- effettuino attività di trasporto di merci con veicoli di massa massima complessiva pari o superiore a 7,5 tonnellate;
- siano iscritte nell'albo nazionale degli autotrasportatori di cose per conto di terzi.

nella misura **massima del 12%**, a fronte della spesa sostenuta per l'acquisto del gasolio impiegato nei veicoli di categoria euro 5 o superiore. Le disposizioni acquistano efficacia dalla data di pubblicazione della presente legge in Gazzetta Ufficiale.

*Restando come sempre a disposizione per ogni necessità di confronto e chiarimento, lo Studio Zambello Vi porge i migliori saluti.*