

Mauro Nicola

LEGGE DI BILANCIO E NOVITÀ FISCALI 2024

ALTA FORMAZIONE 

SUPERBONUS E IMPATTO SULLA RENDITA CATASTALE

ALTA FORMAZIONE 

SUPERBONUS E RENDITA CATASTALE

BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE

75 %

INTERVENTI AVENTI AD OGGETTO SCALE, RAMPE E L'INSTALLAZIONE DI ASCENSORI, SERVOSCALA E PIATTAFORME ELEVATRICI

NO BAGNI ED INFISSI

Limiti massimi di spesa:

- euro 50.000 unifamiliari o plurifamiliari indipendenti
- euro 40.000 condomini fino a 8 unità immobiliari
- euro 30.000 condomini oltre 8 unità immobiliari

NOVITÀ TASSAZIONE IMMOBILIARE

1 LOCAZIONE BREVE CEDOLARE 26% SECONDO IMMOBILE

2 PLUSVALENZA IMMOBILIARE DA SUPERBONUS

3 RITENUTA ACCONTO 11% BONIFICI PARLANTI

4 MAGGIORAZIONE IVIE

5 ACCERTAMENTI VARIAZIONI CATASTALI

6 NO SUPERBONUS UNIFAMILIARI – NO BONUS GREEN HOUSE – MINORE BONUS MOBILI – NO BONUS ACQUISTI UNDER 36

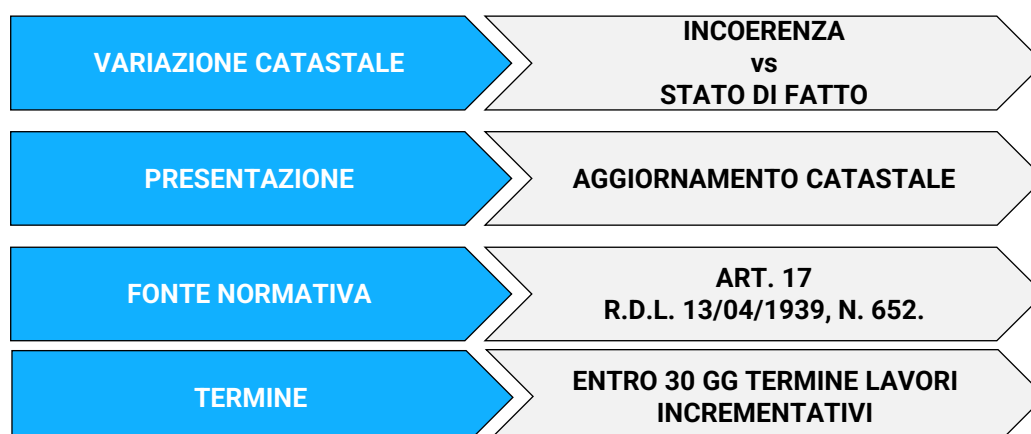
SUPERBONUS E RENDITA CATASTALE



ART. 1 CO. 86 - 87 DELLA L. 213/2023

"L'AGENZIA DELLE ENTRATE, CON RIFERIMENTO ALLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DEGLI INTERVENTI DI CUI ALL'ARTICOLO 119 DEL DECRETO-LEGGE 19 MAGGIO 2020, N. 34, CONVERTITO, CON MODIFICAZIONI, DALLA LEGGE 17 LUGLIO 2020, N. 77, VERIFICA, SULLA BASE DI SPECIFICHE LISTE SELETTIVE ELABORATE CON L'UTILIZZO DELLE MODERNE TECNOLOGIE DI INTEROPERABILITÀ E ANALISI DELLE BANCHE DATI, SE SIA STATA PRESENTATA, OVE PREVISTA, LA DICHIARAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 1, COMMI 1 E 2, DEL DECRETO DEL MINISTRO DELLE FINANZE 19 APRILE 1994, N. 701, ANCHE AI FINI DEGLI EVENTUALI EFFETTI SULLA RENDITA DELL'IMMOBILE PRESENTE IN ATTI NEL CATASTO DEI FABBRICATI".

SUPERBONUS E RENDITA CATASTALE



SUPERBONUS E RENDITA CATASTALE

INTERVENTI INCREMENTATIVI



ACCORPAMENTO DI UNITÀ IMMOBILIARI

INSTALLAZIONE DI UN ASCENSORE

REALIZZAZIONE DI NUOVI SERVIZI

SUPERBONUS E RENDITA CATASTALE

INTERVENTI INCREMENTATIVI «FISCALIZZATI»



- 1 EFFICIENTAMENTO ENERGETICO
- 2 SISMA BONUS
- 3 FOTVOLTAICO - COLONNINE DI RICARICA DI VEICOLI ELETTRICI
- 4 ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

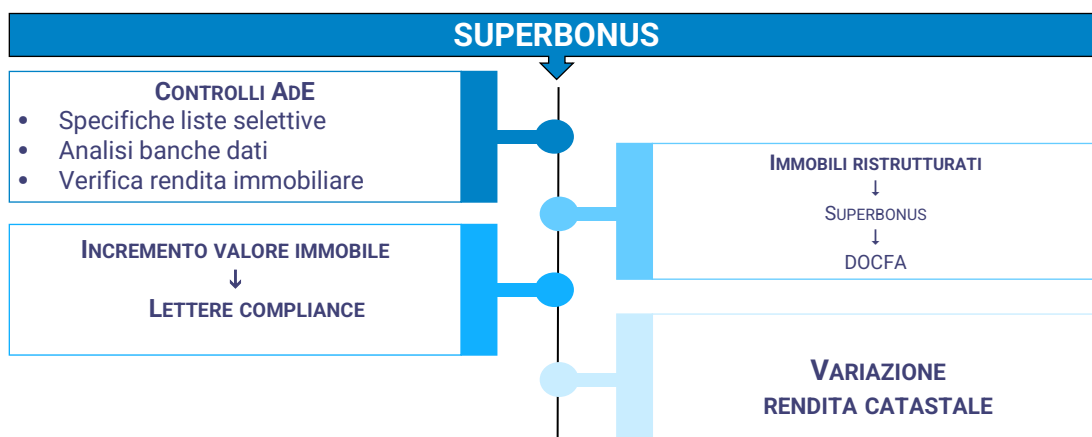
RISOLUZIONE 06/11/2008 N. 3/T - CIRCOLARE 19/12/2013 N. 36/E -
NOTA AG. TERRITORIO 22/06/2012 N. 31892).

SUPERBONUS E RENDITA CATASTALE

LEGGE DI BILANCIO 2024 MISURE IN MATERIA DI VARIAZIONE DELLO STATO DEI BENI

2. Nei casi oggetto di verifica di cui al comma 1 per i quali non risulti presentata la dichiarazione, l'Agenzia delle entrate può inviare al contribuente apposita comunicazione ai sensi dell'articolo 1, commi da 634 a 636, della legge 23 dicembre 2014, n. 190.

SUPERBONUS E RENDITA CATASTALE



SUPERBONUS E RENDITA CATASTALE

AGENZIA DELLE ENTRATE



LETTERE DI COMPLIANCE

SUPERBONUS E RENDITA CATASTALE

VILLETTE



L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI FOTOVOLTAICI PUÒ DETERMINARE UNA **RIVALUTAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE** SE CONTEMPORANEAMENTE



1. LA POTENZA NOMINALE DELL'IMPIANTO È **MAGGIORE DI 3 KWP**
2. COMPORTA UN AUMENTO **SUPERIORE AL 15%** DEL VALORE CATASTALE DELL'IMMOBILE

SUPERBONUS E RENDITA CATASTALE

CONDOMINIO O PLURIFAMILIARI

L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI FOTOVOLTAICI PUÒ DETERMINARE UNA **RIVALUTAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE** SE CONTEMPORANEAMENTE

1. LA POTENZA NOMINALE COMPLESSIVA, ESPRESSA IN CHILOWATT, È SUPERIORE A **3 VOLTE** IL **NUMERO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI** LE CUI PARTI COMUNI SONO SERVITE DALL'IMPIANTO,
2. INDIPENDENTEMENTE DALLA CIRCOSTANZA CHE SIA INSTALLATO AL SUOLO OPPURE SIA ARCHITETTONICAMENTE O PARZIALMENTE INTEGRATO AD IMMOBILI GIÀ CENSITI AL CATASTO EDILIZIO URBANO.

SUPERBONUS E RENDITA CATASTALE

CONDOMINIO 5 APPARTAMENTI

5*3= FINO A 15 KW

NON OCCORRE VERIFICARE SE LA RENDITA DEBBA ESSERE AUMENTATA

SUPERBONUS E RENDITA CATASTALE

DETERMINAZIONE RENDITA (2 MODI)



CONFRONTO

VARIAZIONE

> 15% RENDITA ATTUALE

ALTA FORMAZIONE 

SUPERBONUS E RENDITA CATASTALE

VALORE ACQUISTO
IMPIANTO CONOSCIUTO

Rendita Catastale Impianto
=
Costo Impianto X 0,75 X 0,5 X 2%

VALORE ACQUISTO
IMPIANTO NON CONOSCIUTO

Valore forfettario di 1.200 €/Kw
=
€ 1.200 X Potenza Impianto X 2%



IL COEFFICIENTE 0,5 NON È UN DATO FISSO MA È IL COEFFICIENTE ISTAT PER PORTARE IL VALORE DALL'ANNO DI REALIZZAZIONE AL BIENNIO 1988/89 (RIFERIMENTO CENSUARIO CATASTALE)

ALTA FORMAZIONE 

SUPERBONUS E RENDITA CATASTALE

IMPIANTO FOTOVOLTAICO	UNIFAMILIARE
VALORE IMPIANTO	CONOSCIUTO
POTENZA IMPIANTO INSTALLATO	6,4 KW (SUPERIORE A 3,0 KW)
RENDITA CATASTALE IMMOBILE	€ 1.821
COSTO IMPIANTO FOTOVOLTAICO	€ 14.547,58
COSTO SISTEMA DI ACCUMULO	€ 14.990,29
COSTO TOTALE DELL'OPERA	$€29.437,87 * 0,75 * 0,50 * 2\% = 221,53$
VERIFICA SUPERAMENTO 15%	$€1.821 * 15\% = 273,15$

SUPERBONUS E RENDITA CATASTALE

VALORE IMMOBILE	LIMITE	CONSEGUENZA
ACCRESCIUTO	< 15%	NO AUMENTO R.C.

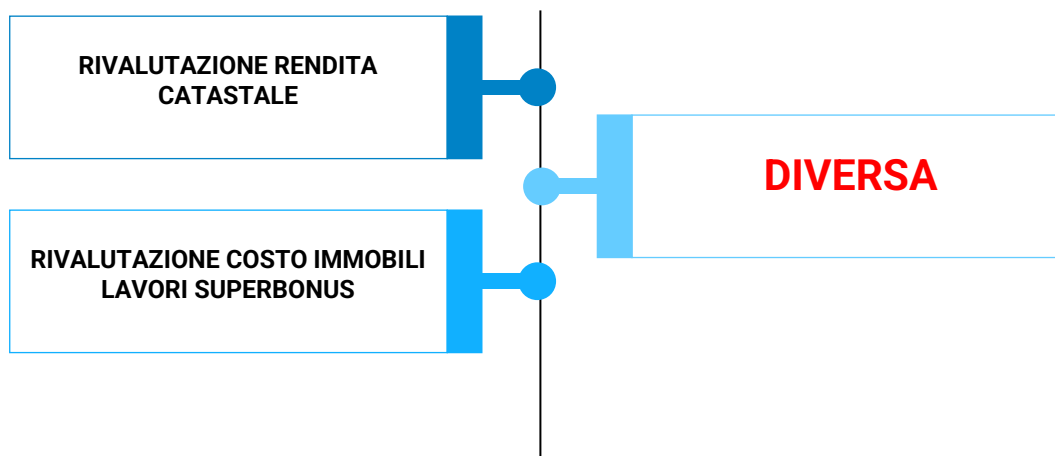
SUPERBONUS E RENDITA CATASTALE

IMPIANTO FOTOVOLTAICO	UNIFAMILIARE
VALORE IMPIANTO	NON CONOSCIUTO
POTENZA IMPIANTO ISTALLATO	6,4 KW (SUPERIORE A 3,0 KW)
RENDITA CATASTALE IMMOBILE	€ 1.821
VALORE RENDITA IMPIANTO	€ $1.200 * 6,4 * 2\% = 153,6$
VERIFICA SUPERAMENTO 15%	€ $1.821 * 15\% = 273,15$

SUPERBONUS E RENDITA CATASTALE

VALORE IMMOBILE	LIMITE	CONSEGUENZA
NON ACCRESCIUTO DALL'IMPIANTO	> 15%	NO AUMENTO R.C.

SUPERBONUS E RENDITA CATASTALE



SUPERBONUS E RENDITA CATASTALE

RIVALUTAZIONE COSTO IMMOBILI LAVORI SUPERBONUS



“PER GLI IMMOBILI RICOMPRESI NEL CITATO ARTICOLO 67, COMMA 1, LETTERA B-BIS), CHE, ALLA DATA DELLA CESSIONE, SIANO STATI ACQUISITI O COSTRUITI DA OLTRE CINQUE ANNI, IL PREZZO DI ACQUISTO O IL COSTO DI COSTRUZIONE, DETERMINATO IN BASE ALLE REGOLE PREVISTE DALL’ARTICOLO 68 COSÌ COME NOVELLATO, È RIVALUTATO IN BASE ALLA VARIAZIONE DELL’INDICE DEI PREZZI AL CONSUMO PER LE FAMIGLIE DI OPERAI E IMPIEGATI”.

SUPERBONUS E RENDITA CATASTALE



SUPERBONUS E RENDITA CATASTALE

50% DELLE SPESE DA SUPERBONUS 110%



PERIODO 2022-2028

RIVALUTAZIONE ISTAT

CONTROVERSA

DEDUZIONE DEL MAGGIOR COSTO DEL LAVORO

ALTA FORMAZIONE 

DEDUZIONE PER INCREMENTO OCCUPAZIONE

SOLO PER IL PERIODO SUCCESSIVO A QUELLO IN CORSO AL 31.12.23

COSTO PERSONALE DI NUOVA ASSUNZIONE A TEMPO INDETERMINATO
MAGGIORATO DEL 20 % DEL COSTO DELL'INCREMENTO OCCUPAZIONALE,
PARI AL MINORE TRA:

COSTO MANODOPERA NEOASSUNTA A
TEMPO INDETERMINATO

INCREMENTO DEL COSTO DEL LAVORO
TRA 2023 E 2024

SE NEOASSUNTO RIENTRA TRA CATEGORIE MERITEVOLI DI TUTELA
→ ULTERIORE MAGGIORAZIONE REGOLATA DA SUCCESSIVO DM (MAX 10%)

ALTA FORMAZIONE 

DEDUZIONE PER INCREMENTO OCCUPAZIONE

BENEFICIARI

TITOLARI DI REDDITO D'IMPRESA ED ESERCENTI ARTI E PROFESSIONI

**CHE HANNO ESERCITATO ATTIVITÀ NEL PERIODO D'IMPOSTA IN CORSO AL 31.12.2023
PER ALMENO 365 GIORNI**

ESCLUSE:

- IMPRESE IN LIQUIDAZIONE ORDINARIA
- IMPRESE IN STATO DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE O ALTRI ISTITUTI LIQUIDATORI PER CRISI D'IMPRESA
- FORFETTARI

LA DEDUZIONE NON IMPATTA SUGLI ACCONTI

ALTA FORMAZIONE 

DEDUZIONE PER INCREMENTO OCCUPAZIONE

PRESUPPOSTO DEL BENEFICIO

INCREMENTO BASE OCCUPAZIONALE RISPETTO AL 2023

NECESSARIO CHE IL NUMERO DEI DIPENDENTI A TEMPO INDETERMINATO PRESENTI ALLA FINE DEL 2024 SIA SUPERIORE A QUELLI MEDIAMENTE OCCUPATI NEL 2023

INCREMENTO DA VERIFICARE AL NETTO DELLE RIDUZIONI DI PERSONALE IN SOCIETÀ CONTROLLATE, COLLEGATE O FACENTI CAPO ALLO STESSO SOGGETTO (ANCHE PER INTERPOSTA PERSONA)

ESEMPIO: 2023 PRESENTI N. 11 DIPENDENTI TEMPO PIENO, N. 2 DIPENDENTE PART TIME 50% E N. 1 DIPENDENTE DA OTTOBRE 2023 - **CIRCOLARE N. 7/E/2006 MEDIA 2023 = 11 + 1 + 0,24 = 12,74**
DIPENDENTI IN FORZA AL 31.12.2024 = 14 = **MAGGIORE DEDUZIONE SPETTANTE**

ALTA FORMAZIONE 

DEDUZIONE PER INCREMENTO OCCUPAZIONE

**MAGGIORAZIONE 20% SUL COSTO DELL'INCREMENTO OCCUPAZIONALE
PARI AL MINORE IMPORTO TRA**

**COSTO MANODOPERA NEOASSUNTA A
TEMPO INDETERMINATO**

**INCREMENTO DEL COSTO DEL LAVORO
(VOCE B.9) TRA 2023 E 2024**

**COSTO COMPLESSIVO (RETRIBUZIONE,
CONTRIBUTI, QUOTA TFR, RATEI FERIE E
PERMESSI) → VEDI OIC 12**

SE IL COSTO È DIMINUITO → BENEFICIO = 0

**REGOLE DI IMPUTAZIONE DEL DATORE DI
LAVORO
(PROFESSIONISTI PER CASSA, SALVO TFR)**

**A TEMPO INDETERMINATO, DETERMINATO E
LAVORO INTERINALE**

ALTA FORMAZIONE 

DEDUZIONE PER INCREMENTO OCCUPAZIONE

**MECCANISMO PER LE CATEGORIE SVANTAGGIATE (PROSSIMO DM, CON ULTERIORE
MAGGIORAZIONE MAX DEL 10%)**

ESEMPIO:

- PERSONE CON DISABILITÀ,
- DONNE VITTIME DI VIOLENZA DA CUI SIA DERIVATA DEFORMAZIONE O SFREGIO PERMANENTE VISO
- EX BENEFICIARI DEL REDDITO DI CITTADINANZA

**COSTO NEO-ASSUNTI «ORDINARI» = 500
COSTO NEO-ASSUNTI «SVANTAGGIATI» = 200 (IPOTESI MAGGIORAZIONE 10%)
INCREMENTO COSTO LAVORO 2024/2023 = 600**

**IPOTESI 1
MAGGIOR DEDUZIONE =
[(200 X 30%) + (100 X 20%)]
70**

**IPOTESI 2
MAGGIOR DEDUZIONE =
[(220 + 100) X 20%]
64**

ALTA FORMAZIONE 

SOGGETTI SVANTAGGIATI

- 1 PERSONE CON DISABILITÀ
- 2 DONNE DI QUALUNQUE ETÀ CON ALMENO 2 FIGLI
- 3 DONNE VITTIME DI VIOLENZA
- 4 GIOVANI:
a) che alla data dell'assunzione non abbiano compiuto il trentesimo anno di età;
b) che non lavorino e non siano inseriti in corsi di studi o di formazione («NEET»);
c) che siano registrati al Programma Operativo Nazionale Iniziativa
- 5 LAVORATORI CON SEDE DI LAVORO IN REGIONI SVANTAGGIATE
- 6 EX TITOLARI DI REDDITO DI CITTADINANZA

REGIME FORFETARIO: CHIARIMENTI AGENZIA ENTRATE

LE VERIFICHE NECESSARIE PER I FORFETTARI

ANNO PRECEDENTE

Non aver sostenuto spese per lavoro dipendente, anche assimilato, superiori a euro 20.000

Aver dismesso la partecipazione in società di persone, imprese familiari (ammesse le società semplici agricole o immobiliari)
È comunque ammesso il regime se la partecipazione è pervenuta per successione nell'anno ed è dismessa entro lo stesso anno.

LE VERIFICHE NECESSARIE PER I FORFETTARI

ANNO PRECEDENTE

Percezione di redditi da lavoro dipendente superiori a euro 30.000

<p>Limite non applicabile se è cessato rapporto e non è iniziato un altro o percepita pensione</p>	<p>Non vanno considerati compensi soggetti a tassazione separata (risposta Interpello n. 102/2020)</p>	<p>Rilevano compensi da premi di risultato assoggettati ad imposta sostitutiva (risposta Interpello n. 398/2020)</p>	<p>Dimissioni anno x e prosecuzione rapporto anno X+1 per obbligo di rispetto del preavviso > rileva causa ostativa (risposta Interpello n. 368/2021)</p>	<p>Rapporto lavoro estero nell'anno x e rientro in Italia nello anno X con apertura attività > rileva la causa ostativa (risposta Interpello n. 257/2021)</p>
--	--	--	--	--

LE VERIFICHE NECESSARIE PER I FORFETTARI

ANNO IN CORSO

Controllo diretto o indiretto di Srl che svolgono attività direttamente riconducibili a quello del forfettario socio (Sezione Ateco/e rapporti economici socio/società)

Commercialista che fattura compensi amministratore a Srl partecipata al 50%.
Causa ostativa sussistente (risposta Interpello n. 108/2019)

Commercialista che partecipa al 20% a Srl nella quale i genitori detengono il 60% e fatture per compensi amministratore. Causa ostativa sussistente (risposta Interpello n. 117/2019)

Imprenditore forfettario che è socio al 10% e al 60% di due Srl in liquidazione. La causa non opera perché non c'è controllo e l'altra società non svolge attività (risposta Interpello n.121/2019)

Mediatore che controlla Srl al 72% ed è amministratore percependo un compenso. La causa ostativa rileva (risposta Interpello n. 133/2019)



