

Novità Fiscali 2023

2^ Parte



www.f2sassociati.it

Novità Fiscali 2023

Indice

1. Proroga agevolazioni acquisto «Prima Casa» Under 36
2. Rivalutazione terreni/partecipazioni
3. Detrazione Irpef dell'Iva pagata per Acquisto Immobili Classe A/B
4. Detrazione per le barriere architettoniche al 75% - Proroga
5. Bonus Mobili – Aumento del limite massimo di spesa
6. Superbonus del 110% - Nuovi termini di detrazione
7. Nuovo limite al trasferimento di denaro contante

1. Proroga agevolazioni acquisto «Prima Casa» Under 36

Sono state prorogate dal 31.12.2022 al **31.12.2023** le agevolazioni per favorire l'autonomia abitativa dei "giovani" per l'acquisto della "prima casa" di cui all'art. 64, commi da 6 a 11, DL n. 73/2021, c.d. "Decreto Sostegni-bis".

In particolare, 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;
- **stipulati nel periodo 26.5.2021 - 31.12.2023** è previsto l'**esonero** dal pagamento a favore degli under 36 con un ISEE non superiore a € 40.000:
 - a) dell'imposta di registro;
 - b) delle imposte ipotecaria e catastale;

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.

2. Rivalutazione terreni/partecipazioni

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

- **terreni** edificabili e agricoli posseduti a titolo di proprietà, usufrutto, superficie ed enfiteusi;
- **partecipazioni** (anche possedute a titolo di proprietà / usufrutto).

I **terreni / partecipazioni devono essere posseduti alla data dell'1.1.2023**, non in regime d'impresa, da parte di persone fisiche, società semplici e associazioni professionali, nonché di enti non commerciali.

Con l'introduzione del nuovo comma 1-bis all'art. 5, Legge n. 448/2001 **la rideterminazione del valore è estesa alle partecipazioni negoziate** in mercati regolamentati o sistemi multilaterali di negoziazione, possedute all'1.1.2023. In tal caso, per la determinazione della plus / minusvalenza, in luogo del costo / valore d'acquisto può essere assunto il valore normale ex art. 9, TUIR, con riferimento al mese di dicembre 2022, assoggettato ad imposta sostitutiva delle imposte sui redditi.

Al fine della rivalutazione, in sede di approvazione, è stato fissato al **15.11.2023** (in precedenza 30.6.2023) il termine entro il quale provvedere:

- alla **redazione ed all'asseverazione della perizia** di stima;
- al **versamento dell'imposta sostitutiva pari al 16%** (così aumentata rispetto all'originario 14%), in unica soluzione ovvero in un massimo di 3 rate annuali di pari importo; sulle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi del 3% annuo.

3. Detrazione Irpef dell'Iva pagata per Acquisto Immobili Classe A/B

Viene reintrodotta la detrazione IRPEF sull'Iva pagata per l'acquisto di unità immobiliari e residenziali ad elevata efficienza energetica.

In particolare, **spetta la detrazione IRPEF del 50%:**

- dell'importo corrisposto per il pagamento dell'IVA;
- in relazione all'acquisto, effettuato entro il 31.12.2023, di unità immobiliari a destinazione residenziale, di classe energetica A o B;
- cedute da organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR) immobiliari o dalle imprese costruttrici delle stesse.

La detrazione è pari al 50% dell'imposta dovuta sul corrispettivo d'acquisto ed è ripartita in 10 quote annuali,

4. Detrazione per le barriere architettoniche al 75% - Proroga

E' stata **prorogata al 31.12.2025** la detrazione di cui art. 119-ter, DL n. 34/2020 **prevista nella misura del 75%** delle spese sostenute per la realizzazione di interventi direttamente finalizzati all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti e fruibile in 5 quote annuali di pari importo.

Con l'introduzione del **nuovo comma 4-bis** nel citato art. 119-ter è stato inoltre previsto che **per l'approvazione di tali lavori a livello condominiale** è sufficiente la **maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresenti almeno 1/3** del valore millesimale dell'edificio.

5. Bonus Mobili Aumento del limite massimo di spesa

Relativamente al c.d. "**bonus mobili**", con la modifica dell'art. 16, comma 2, DL n. 63/2013, è **stato previsto che la detrazione del 50%**, da utilizzare in 10 rate annuali, spetta su una **spesa massima di € 8.000 per il 2023** (in precedenza € 5.000) e a € 5.000 per il 2024 (come già previsto dalla Finanziaria 2022).

6. Superbonus del 110%

Nuovi termini di detrazione

Sono introdotte modifiche alla disciplina del superbonus contenuta nell'art. 119 del DL 34/2020, da ultimo modificata dall'art. 9 del DL 18.11.2022 n. 176 (decreto c.d. "Aiuti-*quater*").

Riduzione dell'aliquota dal 110% al 90%

In seguito alla modifica del primo periodo dell'art. 8-*bis* dell'art. 119 del DL 34/2020 ad opera dell'art. 9 co. 1 lett. a) n. 1 del DL 176/2022 da convertire, è stabilito che per gli interventi effettuati dai condomini e dalle persone fisiche su parti comuni di edifici interamente posseduti fino a 4 unità, ma anche dalle persone fisiche per gli interventi sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio e per gli interventi effettuati da ONLUS, ODV e APS iscritte negli appositi registri, il superbonus spetta anche per le spese sostenute entro il 31.12.2025, nella misura del:

- *110% per le spese sostenute entro il 31.12.2022;*
- *90% per le spese sostenute nell'anno 2023;*
- *70% per quelle sostenute nell'anno 2024;*
- *65% per quelle sostenute nell'anno 2025.*

Norma transitoria - Aliquota al 110% per le spese 2023

Successivamente alle novità introdotte della L. 197/20229, la riduzione dell'aliquota dal 110% al 90% con riguardo alle spese sostenute nell'anno 2023 per gli interventi effettuati dai suddetti soggetti **non si applica:**

- 1) agli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini per i quali, alla data del 25.11.2022, risulta effettuata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) ai sensi dell'art. 119 co. 13-*ter* del DL 34/2020 (c.d. "CILAS");
- 2) agli interventi effettuati dai condomini per i quali:

- a) la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulta adottata in data antecedente alla data di entrata in vigore del DL 176/2022 (stabilita al 19.11.2022) e a condizione che per tali interventi, alla data del 31.12.2022, risulti effettuata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) ai sensi dell'art. 119 co. 13-*ter* del DL 34/2020;
- b) la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulti adottata in una data compresa tra il 19.11.2022 e quella del 24.11.2022 e a condizione che per tali interventi, alla data del 25.11.2022, la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) risulti effettuata ai sensi dell'art. 119 co. 13-*ter* del DL 34/2020;

3) agli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici per i quali alla data del 31.12.2022 risulta presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo.

7. Nuovo limite al trasferimento di denaro contante

È confermata la modifica dell'art. 49, comma 3-bis, D.Lgs. n. 231/2007, in base alla quale **dall'1.1.2023 è aumentato a € 5.000** (€ 2.000 fino al 31.12.2022) il limite previsto per il trasferimento di denaro contante / titoli al portatore.



A cura di
F2S & ASSOCIATI S.t.p. a.r.l
PROFESSIONISTI PER L'IMPRESA

www.f2sassociati.it

www.f2sassociati.it