

NOTIZIARIO

n.

38

2024

AFFITTI BREVI E TURISTICI: OBBLIGHI PER I DISPOSITIVI DI SICUREZZA E FAQ
Aggiornamento sulle modifiche in merito

RIFORMA FISCALE IMPOSTA SULLE SUCCESSIONI/DONAZIONI E GLI ALTRI TRIBUTI
Riepilogo della disciplina

RIVALUTAZIONE TERRENI E PARTECIPAZIONI 2024 PROROGATA AL 30 NOVEMBRE
Riepilogo della disciplina

NOTIZIE FLASH

BUONI PASTO ANCHE PER I GIORNI DI FERIE: A DIRLO LA CASSAZIONE

La sentenza n. 25840 della Corte di cassazione ha affrontato la questione relativa al diritto dei lavoratori di ricevere una retribuzione completa durante il periodo di ferie. In particolare, allineandosi alle indicazioni della Corte Europea, chiarisce che il buono pasto è da ricomprendere nel concetto di retribuzione e, quindi, è dovuto anche per i giorni di ferie.

La Cassazione ha ribadito l'importanza del diritto europeo in tema di ferie retribuite, secondo cui il lavoratore ha diritto a percepire una retribuzione ordinaria anche durante le ferie, in modo da non essere dissuaso dal godere del periodo di riposo, necessario per la sua salute e sicurezza.

TURISMO: FINANZIAMENTI A FONDO PERDUTO PER LA FORMAZIONE

È stato pubblicato, sul sito del Ministero del turismo, un [avviso](#) per l'erogazione di finanziamenti a fondo perduto per progetti formativi di alta qualificazione nell'ambito turistico.

Il fondo conta su risorse complessive per 4 milioni e mezzo di euro, e sono ammessi al finanziamento:

- ◆ istituzioni universitarie,
- ◆ istituti ed enti di formazione, statali e non, autorizzati e accreditati dal Ministero dell'Università e della Ricerca o dal Ministero dell'Istruzione e del Merito.

La domanda deve essere presentata entro le ore 12:00 del 22 novembre 2024, esclusivamente tramite PEC all'indirizzo fondoformazione.mitur@pec.aci.it.

RILEVANZA DEGLI IMMOBILI COME BENI MERCE: PRINCIPIO DELLA CASSAZIONE

Con l'Ordinanza n. 25550 la Corte di cassazione ha sancito un principio secondo cui i beni immobili che una società, in conformità al proprio oggetto sociale, costruisce su un terreno di sua proprietà e, successivamente, vende a un terzo, devono essere sottoposti alla disciplina dei "beni merce" e non a quella dei "beni patrimoniali".

SPLIT PAYMENT: ISTRUZIONI PER NOTA VARIAZIONE IN DIMINUZIONE

Con [Risposta a interpello n 210 del 25 ottobre](#), le Entrate chiariscono quando, nello Split payment, si possa emettere nota di variazione in diminuzione, per mancato pagamento del corrispettivo (articolo 26, commi 2 e 3, del d.P.R. n. 633 del 1972) oltre l'anno.

Nel caso di specie, una società ha emesso fattura in regime di scissione dei pagamenti ma, decorso un anno, è sopravvenuta la necessità di procedere all'emissione di una nota di credito per rettificare l'importo originariamente fatturato e non incassato.

Nel caso di specie, è possibile procedere con l'emissione di una nota di variazione in diminuzione, ancorché sia decorso un anno dall'emissione della fattura originaria.

TITOLI DI STATO INTESATI A PERSONE FISICHE COMUNICATI ALL'ADE: NUOVO OBBLIGO

Con [Provvedimento n 398752 del 28 ottobre](#), l'Agenzia delle Entrate ha dettato **disposizioni concernenti la comunicazione dei dati all'Anagrafe Tributaria da parte degli operatori finanziari** di cui all'articolo 7, sesto comma, del DPR 605/73.

In particolare, si tratta di un nuovo obbligo per:

- ◆ operatori finanziari,
- ◆ banche,
- ◆ Poste spa,
- ◆ intermediari finanziari,
- ◆ società di investimento e risparmio,

tenuti a comunicare all'Anagrafe tributaria le informazioni sui rapporti intrattenuti con i propri clienti, **che da quest'anno, entro il 31 dicembre, dovranno trasmettere anche il valore, rilevato alla fine del periodo a cui si riferisce la comunicazione, dei titoli di Stato intestati alle persone fisiche.**

Con riferimento ai dati relativi all'anno 2023, il termine per la comunicazione delle informazioni è il 31 dicembre 2024.

AFFITTI BREVI E TURISTICI: OBBLIGHI PER I DISPOSITIVI DI SICUREZZA E FAQ

È arrivata la **proroga** per il Codice Identificativo Nazionale (**CIN**) per gli **affitti brevi**: gli **obblighi** introdotti dal c.d. “Decreto Anticipi” **slittano**, infatti, al **01.01.2025**.

I **proprietari** o **gestori** di unità immobiliari destinate alla **locazione breve o turistica**, dovranno anche **adeguare** le **dotazioni di sicurezza** minime previste, includendo **estintori portatili e dispositivi di rilevazione gas e monossido** nelle relative strutture. In proposito, il **Ministero del turismo** ha **aggiornato** le **FAQ**, con interessanti precisazioni nel merito.

AFFITTI BREVI E TURISTICI: OBBLIGHI PER I DISPOSITIVI DI SICUREZZA E FAQ	
PREMESSA	<p>Il 03.09.2024 è stato pubblicato, nella Gazzetta Ufficiale, l'avviso del Ministero del Turismo che annuncia l'entrata in funzione:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ della banca dati nazionale delle strutture ricettive (BDSR); ◆ del portale telematico del Ministero per l'assegnazione del Codice Identificativo Nazionale (CIN). <p>Questo comporta che le norme dell'art. 13-ter del Decreto Anticipi¹ inerenti sia il CIN, che gli obblighi di sicurezza degli impianti, per le strutture ricettive e le locazioni, si applichino a partire dal 60° giorno successivo alla data del 3.9.2024, quindi il 02.11.2024.</p> <p>Il Ministero del Turismo (MIT) ha, però, prorogato i termini per l'adeguamento fino al 1.01.2025.</p> <p> Il termine dal quale occorre rispettare i requisiti di sicurezza coincide con quello di acquisizione e di esposizione del CIN².</p>
REQUISITI DI SICUREZZA DEGLI IMPIANTI	<p>Come anticipato, dal 01.01.2025 diventeranno operativi gli obblighi per la sicurezza degli impianti, relativamente alle unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di locazione per finalità turistiche o di locazione breve.</p> <p>Per chi gestisce un'unità immobiliare in forma imprenditoriale, infatti, la</p>

¹ i D.L. n. 145/2023

² Infatti il CIN è assegnato previa presentazione di un'istanza corredata di una dichiarazione sostitutiva attestante la sussistenza dei requisiti di sicurezza.

normativa prescrive il rispetto dei **requisiti di sicurezza degli impianti** (impianto elettrico, impianto idraulico, eccetera) come prescritti dalla normativa statale e regionale vigente.



Nell'ambito delle [FAQ](#) del MIT, aggiornate al 22.10.2024, si specifica che gli obblighi di sicurezza in argomento si applicano **soltanto** alle locazioni di cui all'art. 13-ter del “Decreto Anticipi” e **non alle strutture ricettive** (alberghiere ed extra-alberghiere), restando fermi per queste ultime (ivi compresi gli agriturismi), **gli obblighi previsti dalla normativa vigente**.

In ogni caso, la nuova disciplina prevede che **tutte le unità immobiliari** siano obbligate a dotarsi di:

- ◆ dispositivi per la **rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio** funzionanti;
- ◆ **estintori portatili** a norma di legge da ubicare in posizioni accessibili e visibili, in particolare in prossimità degli accessi e in vicinanza delle aree di maggior pericolo e, in ogni caso, da installare in ragione di **uno ogni 200 metri** quadrati di pavimento, o frazione, con un minimo di un estintore per piano.

SOGGETTO	OBBLIGHI SICUREZZA	CHIARIMENTO FAQ MIT
PRIVATO	SÌ	Si ricomprendono tutte le unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di locazione breve o per finalità turistiche, sia gestite nelle forme imprenditoriali, sia gestite nelle forme non imprenditoriali
B&B	NO	Secondo la normativa sul CIN è soggetto all'obbligo solo chi concede in locazione unità immobiliari con contratti di locazione breve o di locazione per finalità turistiche, senza offrire servizi aggiuntivi. Ciò però non esclude che i B&B, gli affittacamere o altre tipologie di strutture ricettive siano soggetti ad altri obblighi in
AFFITTACAMERE		

	<p style="text-align: right;">materia di sicurezza.</p> <p> Si noti che anche single porzioni di unità immobiliari, se affittate con contratti di locazione breve o di locazione per finalità turistiche, devono essere dotate dei requisiti di sicurezza.</p> <p>Esempio</p> <p>Mario Rossi, che concede in locazione breve o turistica una sola stanza della propria unità immobiliare sita a Palau, è tenuto a dotarla di rilevatori di fumo ed estintore portatile</p> <p>Infine, in merito ai rilevatori di fumo per le strutture prive di impianto a gas, le FAQ chiariscono che:</p> <p><i>sono esonerati dall'obbligatoria installazione dei dispositivi di rilevazione di gas combustibili e di monossido di carbonio i locatori di unità immobiliari non dotate di impianto a gas e rispetto alle quali sia escluso, con certezza, il rischio di rilasci incontrollati di gas combustibili o di formazione di monossido di carbonio.</i></p>
<p>CARATTERISTICHE DEGLI ESTINTORI</p>	<p>Gli estintori portatili a norma di legge devono essere:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ ubicati in posizioni accessibili e visibili, ◆ in particolare, in prossimità degli accessi e in vicinanza delle aree di maggior pericolo; ◆ deve essere installato un estintore ogni 200 metri quadrati di pavimento o frazione e, comunque, almeno un estintore per piano. <p>Esempio 1 – unità immobiliare su un solo piano (tratto da FAQ MIT 4.12)</p> <p>Se l'unità immobiliare si sviluppa su un solo piano ed ha:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ superficie inferiore ai 200 mq, è sufficiente installare un solo estintore; ◆ superficie maggiore di 200 mq (ma inferiore a 400 mq), occorre installare 2 estintori

Esempio 2 – unità immobiliare su più piani

Se l'unità immobiliare si sviluppa su tre piani, ciascuno da 60 mq (60 + 60 + 60 = 180 < 200 mq) occorre comunque installare un estintore per ogni piano (**totale 3**)

Gli **estintori** devono **avere**³:

- ◆ **capacità estinguente minima** non inferiore a 13°;
- ◆ **carica minima** non inferiore a 6 kg o 6 litri;
- ◆ una **numerosità** tale da garantire una **distanza massima di raggiungimento pari a 30 m.**



Gli **estintori** devono, poi, essere **controllati periodicamente**, secondo le **istruzioni** contenute **nella norma tecnica UNI 9994-1** e nel manuale d'uso e manutenzione rilasciato dal produttore.

CASO PARTICOLARE	CHIARIMENTI FAQ MIT
Più appartamenti nello stesso stabile	Ogni appartamento oggetto di locazione breve o turistica dovrà essere munito dei propri dispositivi di sicurezza : rilevatori di monossido di carbonio e di gas combustibile ed estintori
Stabile già munito di estintori	Occorre procedere all'installazione dei dispositivi di sicurezza anche se lo stabile in cui si trova l'unità immobiliare è già dotato di estintori a norma . Infatti, la norma si applica alle singole unità immobiliari, indipendentemente dal contesto in cui si trovano

CARATTERISTICHE DISPOSITIVI DI RILEVAZIONE GAS E MONOSSIDO

I dispositivi da montare devono essere in grado di rilevare il rilascio:

- ◆ di **gas combustibili**;
- ◆ del **monossido di carbonio**.

³ Decreto del Ministro dell'interno 3 settembre 2021, Allegato I, punto 4.4.



Gli stessi devono altresì essere dotati almeno della **funzione di segnalazione dell'allarme idonea** ad avvertire celermente gli occupanti del pericolo.

Un'importante novità da rilevare nell'aggiornamento delle FAQ ministeriali riguarda la necessità o meno di installazione dei dispositivi di sicurezza da parte di un tecnico specializzato, con apposito progetto di impianto.

Mentre in un primo momento tale soluzione sembrava "obbligatoria", la versione aggiornata del quesito puntualizza che:

*si ritiene **sufficiente la presenza all'interno della struttura dei dispositivi indicati** (eventualmente rimovibili), non essendo necessaria la realizzazione di impianti destinati a tale scopo.*

Detto in altri termini, il contribuente può:

- ◆ provvedere in autonomia all'acquisto, anche online, del dispositivo (anche amovibile);
- ◆ procedere alla diretta installazione nella cucina dell'unità immobiliare.



Resta fermo che, qualora il locatore ritenesse opportuno **ricorrere alla realizzazione di impianti**, l'installazione degli stessi all'interno degli edifici è disciplinata dal [Decreto MISE n. 37 del 22.01.2008](#), che stabilisce **puntualmente i requisiti dei soggetti abilitati all'installazione** degli impianti e la relativa documentazione a corredo dell'impianto stesso.

REGIME SANZIONATORIO

La concessione in locazione di unità immobiliari ad uso abitativo per finalità turistiche o in locazione breve prive dei requisiti di sicurezza indicati è punita:

- | | |
|-----------|--|
| 1) | con le sanzioni previste dalla normativa statale o regionale applicabile , se si tratta degli obblighi di sicurezza degli impianti per chi svolge l'attività in forma imprenditoriale |
| 2) | con la sanzione pecuniaria da 600,00 a 6.000,00 euro per ciascuna violazione accertata, se si tratta della violazione dell'obbligo di introdurre dispositivi per la |

rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti, nonché di estintori portatili



I controlli saranno effettuati dai Comuni dove sono ubicate le unità immobiliari, per il tramite della Polizia locale.

LA RIFORMA FISCALE SULL'IMPOSTA SULLE SUCCESSIONI/DONAZIONI E DEGLI ALTRI TRIBUTI INDIRECTI

Con il **D.Lgs 139/2024** si dà attuazione alla riforma fiscale, con **effetto dal 01.01.2025**, per il riordino del **sistema impositivo indiretto**, in particolare **imposta di registro**, imposta sulle **successioni e donazioni**, imposta di **bollo** e gli **altri tributi indiretti** diversi dall'IVA.

In questa scheda ne riepiloghiamo la disciplina.

LA RIFORMA FISCALE SULL'IMPOSTA SULLE SUCCESSIONI/DONAZIONI E DEGLI ALTRI TRIBUTI INDIRECTI					
PREMESSA	<p>Il 02.10.2024 è stato pubblicato, sulla Gazzetta Ufficiale n. 231, il D.Lgs 139/2024 contenente le “Disposizioni per la razionalizzazione dell'imposta di registro, dell'imposta sulle successioni e donazioni, dell'imposta di bollo e degli altri tributi indiretti diversi dall'IVA”.</p> <p>Si tratta di una serie di norme dirette a semplificare il calcolo e gli adempimenti relativi alle principali imposte indirette e che introducono significative novità in alcuni settori, come ad esempio in tema di cessioni di azienda e trust. Le novità entreranno in vigore dal 01.01.2025.</p> <p>La riforma modifica il Testo Unico sull'Imposta di successioni e donazioni (“TUS” – D.Lgs 346/1990) ed interviene sui seguenti settori:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ imposta di successione e donazione; ◆ dichiarazione fiscale di successione telematica; ◆ Trust; ◆ cessione d'azienda in ambito familiare. 				
IL PERIMETRO DI APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA	<p>Il Decreto modifica il perimetro di applicazione dell'imposta di successione e donazione:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%; text-align: center;">Testo ante riforma</th> <th style="width: 50%; text-align: center;">Testo post riforma</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <p>Art. 1</p> <p><i>1. L'imposta sulle successioni e donazioni si applica ai trasferimenti di beni e diritti per successione a causa di morte ed ai trasferimenti di beni e diritti per donazione o altra liberalità tra vivi</i></p> </td> <td style="vertical-align: top;"> <p>Art.1</p> <p><i>1. L'imposta sulle successioni e donazioni si applica ai trasferimenti di beni e diritti per successione a causa di morte, per donazione o a titolo gratuito, compresi i</i></p> </td> </tr> </tbody> </table>	Testo ante riforma	Testo post riforma	<p>Art. 1</p> <p><i>1. L'imposta sulle successioni e donazioni si applica ai trasferimenti di beni e diritti per successione a causa di morte ed ai trasferimenti di beni e diritti per donazione o altra liberalità tra vivi</i></p>	<p>Art.1</p> <p><i>1. L'imposta sulle successioni e donazioni si applica ai trasferimenti di beni e diritti per successione a causa di morte, per donazione o a titolo gratuito, compresi i</i></p>
Testo ante riforma	Testo post riforma				
<p>Art. 1</p> <p><i>1. L'imposta sulle successioni e donazioni si applica ai trasferimenti di beni e diritti per successione a causa di morte ed ai trasferimenti di beni e diritti per donazione o altra liberalità tra vivi</i></p>	<p>Art.1</p> <p><i>1. L'imposta sulle successioni e donazioni si applica ai trasferimenti di beni e diritti per successione a causa di morte, per donazione o a titolo gratuito, compresi i</i></p>				

	<p style="text-align: right;"><i>trasferimenti derivanti da trust e da altri vincoli di destinazione</i></p> <p>Viene, quindi, eliminato il riferimento alle “<i>altre liberalità tra vivi</i>” e viene precisato che l'imposta si applica anche ai trasferimenti a titolo gratuito, tra cui quelli derivanti da trust e da altri vincoli di destinazione.</p> <p>Per quanto riguarda la competenza territoriale per l'applicazione dell'imposta di successione e donazione, la Riforma chiarisce il criterio dell'ultima residenza del defunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ se questa non è nota, competente è l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Roma ◆ se l'ultima residenza del defunto è all'estero, la competenza è dell'ufficio nella cui circoscrizione era stata fissata l'ultima residenza in Italia.
<p>DEDUCIBILITÀ DALL'ASSE EREDITARIO DEI DEBITI DEL DEFUNTO</p>	<p>In merito alla deducibilità dall'asse ereditario dei debiti del defunto è possibile portare in deduzione dal valore complessivo i debiti contratti dal defunto negli ultimi sei mesi, purché il relativo importo sia stato utilizzato per gli scopi espressamente indicati dalla normativa.</p>
<p>LE NOVITÀ IN MATERIA DI DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</p>	<p>Una novità riguarda il sistema di liquidazione dell'imposta di successione, per la quale viene previsto il versamento in autoliquidazione da parte del contribuente.</p> <p>Pertanto, dal 01.01.2025 in sede di presentazione della denuncia di successione, il contribuente deve versare in autoliquidazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ non solo le imposte ipotecarie e catastali, come già attualmente avviene, ◆ ma anche l'imposta di successione: quest'ultima imposta dovrà essere versata dal contribuente entro 90 giorni dal termine di presentazione della denuncia di successione e l'ufficio provvederà al controllo dell'autoliquidazione effettuata.
<p>SVINCOLO DELLE SOMME DA PARTE DELLE BANCHE</p>	<p>Altra novità riguarda la previsione dello svincolo (a determinate condizioni) da parte delle banche e degli altri intermediari finanziari delle somme e attività cadute in successione anche prima della presentazione della dichiarazione di successione del de cuius. Le condizioni per godere di quanto previsto dalla norma sono:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ◆ nell'asse ereditario devono essere ricompresi beni immobili; ◆ la richiesta deve provenire dall'unico erede di età non superiore a 26 anni; ◆ lo svincolo è limitato alle somme dovute per il versamento delle imposte catastali, ipotecarie e di bollo.
<p>MODIFICHE IN MATERIA DI TRUST</p>	<p>La Riforma ha introdotto il nuovo art. 4bis del TUS che recepisce anche normativamente il principio della tassazione in uscita, lasciando, però, al disponente (colui che costituisce il trust) la scelta se optare per il versamento dell'imposta in modo volontario e anticipato al momento dell'apporto dei beni al trust.</p> <p>Con la modifica del comma 4ter dell'art. 3 del TUS vengono, infine, meglio precisati e chiariti i requisiti e le condizioni per godere dell'esenzione dall'imposta per il caso di trasferimento di aziende o di partecipazioni sociali nell'ambito familiare.</p> <p>Viene confermato che il beneficio spetta in caso di trasferimento in favore del coniuge e dei figli, purché il trasferimento comporti l'acquisizione del controllo societario o l'integrazione di un controllo già esistente. Rispetto alla precedente formulazione, vengono chiarite le ulteriori condizioni per godere del beneficio, distinguendo tra le varie ipotesi.</p>

RIVALUTAZIONE TERRENI E PARTECIPAZIONI 2024 PROROGATA AL 30 NOVEMBRE

Proroga al 30.11.2024 del termine per il **versamento dell'imposta sostitutiva**, per la **redazione/asseverazione della perizia di stima** e per la **rideterminazione del costo d'acquisto** di **terreni e partecipazioni possedute al'01.01.2024**. Tali bene devono essere **posseduti, non in regime d'impresa**, da parte di **oggetti che non esercitano l'attività economica** (persone fisiche, società semplici e associazioni professionali nonché enti non commerciali).

In questa scheda ne riepiloghiamo la disciplina.

RIVALUTAZIONE TERRENI E PARTECIPAZIONI 2024 PROROGATA AL 30 NOVEMBRE	
PREMESSA	<p>La "Legge di Bilancio 2024"⁴ aveva riproposto le agevolazioni fiscali⁵ riguardanti la rideterminazione:</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p style="text-align: center;">del valore di acquisto delle partecipazioni, detenute da persone fisiche non esercenti attività di impresa</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p style="text-align: center;">dei terreni edificabili e con destinazione agricola detenuti dalle persone fisiche</p> </div> <p>Nella Gazzetta Ufficiale dell'08.10.2024 è stata pubblicata la Legge 143/2024, di conversione del c.d. "Decreto Omnibus"⁶. Tra le misure c'è il differimento dal 30.06.2024 al 30.11.2024 del termine per optare per la rideterminazione del costo fiscale dei terreni.</p> <p>In particolare, è prorogato al 30.11.2024:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ il versamento dell'imposta sostitutiva pari al 16% (unica soluzione o prima rata di massimo 3 rate annuali di pari importo). In caso di versamento rateale, sulle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi del 3% annuo; ◆ la redazione e asseverazione della perizia di stima. <p>Lo scopo dell'agevolazione è rendere appetibile la vendita dei beni rivalutati, riducendo il valore della plusvalenza derivante dalla differenza tra il prezzo di vendita ed il costo di acquisto.</p>

⁴ art. 1, comma 52 della Legge 213/2023.

⁵ introdotte e disciplinate dagli artt. 5 e 7 della Legge 448/2001.

⁶ D.L. 113/2024.

	<p>L'affrancamento è quindi da considerarsi, in generale, conveniente per il contribuente, in quanto lo stesso potrà versare un'imposta sostitutiva sul valore derivante dalla perizia, al posto delle più gravose imposte sui redditi dovute sulla plusvalenza derivante dalla cessione in questione.</p>				
<p>AMBITO APPLICATIVO</p>	<p>La rivalutazione può essere effettuata da parte di:</p> <table border="1" data-bbox="427 645 1436 887"> <tr> <td>persone fisiche</td> </tr> <tr> <td>società semplici</td> </tr> <tr> <td>associazioni professionali</td> </tr> <tr> <td>enti non commerciali</td> </tr> </table> <p>società di capitali i cui beni, per il periodo di applicazione delle disposizioni ex artt. 5 e 7, Legge n. 448/2001, sono stati oggetto di misure cautelari e che all'esito del giudizio ne hanno riacquisito la piena titolarità</p> <p> Il maggior valore attribuito per effetto della rivalutazione è fiscalmente riconosciuto a decorrere dall'esercizio in cui è effettuato il versamento dell'intera imposta sostitutiva o della prima rata.</p> <p>Ricordiamo che possono essere oggetto di rivalutazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ i terreni edificabili ed i terreni con destinazione agricola posseduti all'01.01.2024, a titolo di proprietà, usufrutto, superficie ed enfiteusi; ◆ le partecipazioni possedute all'01.01.2024, a titolo di proprietà e usufrutto. 	persone fisiche	società semplici	associazioni professionali	enti non commerciali
persone fisiche					
società semplici					
associazioni professionali					
enti non commerciali					
<p>IMPOSTA SOSTITUTIVA</p>	<p>Ai fini della rivalutazione è richiesto:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ il versamento di un'imposta sostitutiva, ◆ la redazione di una perizia giurata di stima che individua il valore del terreno/partecipazione alla data del 01.01.2024. <p>L'imposta sostitutiva dovuta è determinata applicando al valore del terreno/partecipazione, risultante dalla perizia di stima redatta da un professionista abilitato, l'aliquota del 16%.</p> 				

	<table border="1" data-bbox="496 398 1377 618"> <thead> <tr> <th colspan="2">ALIQUTA IMPOSTA SOSTITUTIVA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Partecipazione qualificata</td> <td rowspan="3">16%</td> </tr> <tr> <td>Partecipazione non qualificata</td> </tr> <tr> <td>Terreno</td> </tr> </tbody> </table> <p>L'imposta sostitutiva dovuta deve essere versata alternativamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ in un'unica soluzione entro il 30.11.2024, ◆ in 3 rate annuali di uguale importo alle seguenti scadenze: <ul style="list-style-type: none"> ✓ 1° rata entro il 30.11.2024; ✓ 2° rata entro il 30.11.2025 + interessi 3% annuo; ✓ 3° rata entro il 30.11.2026 + interessi 3% annuo. 	ALIQUTA IMPOSTA SOSTITUTIVA		Partecipazione qualificata	16%	Partecipazione non qualificata	Terreno			
ALIQUTA IMPOSTA SOSTITUTIVA										
Partecipazione qualificata	16%									
Partecipazione non qualificata										
Terreno										
<p>REDAZIONE DELLA PERIZIA</p>	<p>Entro il 30.11.2024 deve altresì essere redatta e asseverata, da parte di un professionista abilitato, la perizia giurata di stima.</p> <p>Tale perizia può essere predisposta dai seguenti soggetti, differenziati a seconda del bene da rivalutare:</p> <table border="1" data-bbox="472 1122 1399 1662"> <thead> <tr> <th>BENE OGGETTO DI RIVALUTAZIONE</th> <th>SOGGETTO CHE PUÒ REDIGERE LA PERIZIA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">Partecipazione</td> <td>iscritto all'Albo dei dottori commercialisti e esperti contabili</td> </tr> <tr> <td>iscritto nell'elenco dei revisori legali dei conti</td> </tr> <tr> <td>perito iscritto alla CCIAA ex R.D. n. 2011/34</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Terreno</td> <td>iscritto all'Albo degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei dottori agronomi, degli agrotecnici, dei periti agrari e dei periti industriali edili</td> </tr> <tr> <td>perito iscritto alla CCIAA ex R.D. n. 2011/34</td> </tr> </tbody> </table> <p>Ai fini dell'asseverazione la perizia può essere presentata presso:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ la Cancelleria del Tribunale; ◆ un ufficio del Giudice di pace; 	BENE OGGETTO DI RIVALUTAZIONE	SOGGETTO CHE PUÒ REDIGERE LA PERIZIA	Partecipazione	iscritto all'Albo dei dottori commercialisti e esperti contabili	iscritto nell'elenco dei revisori legali dei conti	perito iscritto alla CCIAA ex R.D. n. 2011/34	Terreno	iscritto all'Albo degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei dottori agronomi, degli agrotecnici, dei periti agrari e dei periti industriali edili	perito iscritto alla CCIAA ex R.D. n. 2011/34
BENE OGGETTO DI RIVALUTAZIONE	SOGGETTO CHE PUÒ REDIGERE LA PERIZIA									
Partecipazione	iscritto all'Albo dei dottori commercialisti e esperti contabili									
	iscritto nell'elenco dei revisori legali dei conti									
	perito iscritto alla CCIAA ex R.D. n. 2011/34									
Terreno	iscritto all'Albo degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei dottori agronomi, degli agrotecnici, dei periti agrari e dei periti industriali edili									
	perito iscritto alla CCIAA ex R.D. n. 2011/34									

- ◆ un notaio.



La perizia e i dati dell'estensore della stessa devono essere **conservati** dal contribuente ed **esibiti** o trasmessi all'Amministrazione Finanziaria in caso di **richiesta**.

Nel corso del tempo, in merito alla rivalutazione dei beni, l'Agenzia delle Entrate, ha chiarito che:

il nuovo valore rivalutato del terreno/partecipazione può essere **inferiore** a quello risultante dalla perizia relativa alla precedente rivalutazione

è possibile, per i soggetti che usufruiscono della rivalutazione all'01.01.2024, **scomputare** dall'imposta sostitutiva dovuta **quanto già versato** in occasione delle precedenti rivalutazioni. In tal caso:

- ◆ oltre a poter scomputare l'imposta sostitutiva già versata in precedenza,
- ◆ **non è richiesto il versamento delle rate ancora pendenti**, relative all'eventuale precedente rivalutazione.

Per le partecipazioni quotate, **l'opzione per l'affrancamento deve essere comunicata all'intermediario finanziario** presso cui sono depositate le partecipazioni quotate.