

# 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](mailto: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 INTESSTATI 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	
<b>PREMESSA</b>	<p>Il <b>03.09.2024</b> 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"> <li>◆ della banca dati nazionale delle strutture ricettive (<b>BDSR</b>);</li> <li>◆ del portale telematico del Ministero per l'assegnazione del Codice Identificativo Nazionale (<b>CIN</b>).</li> </ul> <p>Questo comporta che le norme dell'art. 13-ter del Decreto Anticipi<sup>1</sup> inerenti sia il CIN, che gli <b>obblighi di sicurezza degli impianti</b>, per le strutture ricettive e le locazioni, si applichino a partire <b>dal 60° giorno successivo</b> alla data del 3.9.2024, quindi il <b>02.11.2024</b>.</p> <p>Il Ministero del Turismo (MIT) ha, però, <a href="#">prorogato i termini per l'adeguamento fino al 1.01.2025</a>.</p> <p> Il <b>termine</b> dal quale occorre <b>rispettare i requisiti di sicurezza coincide con quello di acquisizione e di esposizione del CIN<sup>2</sup></b>.</p>
<b>REQUISITI DI SICUREZZA DEGLI IMPIANTI</b>	<p>Come anticipato, <b>dal 01.01.2025 diventeranno operativi</b> gli obblighi per la <b>sicurezza degli impianti</b>, 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>

<sup>1</sup> i D.L. n. 145/2023

<sup>2</sup> 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 <b>tutte le unità immobiliari</b> ad uso abitativo oggetto di locazione breve o per finalità turistiche, sia gestite nelle forme imprenditoriali, sia gestite nelle <b>forme non imprenditoriali</b>
B&B	NO	Secondo la normativa sul CIN è soggetto all'obbligo solo chi concede in locazione unità immobiliari con <b>contratti di locazione breve</b> o di locazione per finalità turistiche, senza offrire servizi aggiuntivi. Ciò però <b>non esclude che i B&amp;B, gli affittacamere</b> o altre tipologie di strutture ricettive siano soggetti ad <b>altri obblighi in</b>
AFFITTACAMERE		

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

**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**<sup>3</sup>:

- ◆ **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
<b>Più appartamenti nello stesso stabile</b>	Ogni appartamento oggetto di locazione breve o turistica dovrà essere munito dei <b>propri dispositivi di sicurezza</b> : rilevatori di monossido di carbonio e di gas combustibile ed estintori
<b>Stabile già munito di estintori</b>	Occorre procedere all'installazione dei dispositivi di sicurezza anche se lo stabile in cui si trova l'unità immobiliare è <b>già dotato di estintori a norma</b> . 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**.

<sup>3</sup> 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:

- |           |  |
|-----------|--|
| <b>1)</b> | con le <b>sanzioni previste dalla normativa statale o regionale applicabile</b> , se si tratta degli obblighi di sicurezza degli impianti per chi svolge l'attività in forma imprenditoriale |
| <b>2)</b> | con la <b>sanzione pecuniaria da 600,00 a 6.000,00 euro</b> 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 INDIRETTI

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 INDIRETTI					
<b>PREMESSA</b>	<p>Il 02.10.2024 è stato pubblicato, sulla Gazzetta Ufficiale n. 231, il <b>D.Lgs 139/2024</b> 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 <b>norme dirette a semplificare</b> il <b>calcolo</b> e gli <b>adempimenti</b> relativi alle <b>principali imposte indirette</b> e che introducono significative <b>novità</b> in alcuni settori, come ad esempio in tema di <b>cessioni di azienda e trust</b>. Le <b>novità</b> entreranno <b>in vigore dal 01.01.2025</b>.</p> <p>La riforma modifica il Testo Unico sull'Imposta di successioni e donazioni ("<b>TUS</b>" – D.Lgs 346/1990) ed interviene sui seguenti <b>settori</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ <b>imposta di successione e donazione;</b></li> <li>◆ <b>dichiarazione fiscale di successione telematica;</b></li> <li>◆ <b>Trust;</b></li> <li>◆ <b>cessione d'azienda in ambito familiare.</b></li> </ul>				
<b>IL PERIMETRO DI APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA</b>	<p>Il Decreto modifica il perimetro di <b>applicazione</b> dell'imposta di successione e donazione:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">Testo ante riforma</th> <th style="width: 50%;">Testo post riforma</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <p><b>Art. 1</b></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><b>Art.1</b></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><b>Art. 1</b></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><b>Art.1</b></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><b>Art. 1</b></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><b>Art.1</b></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 <b>anche ai trasferimenti a titolo gratuito</b>, 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 <b>dell'ultima residenza del defunto</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ se questa non è nota, competente è l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Roma</li> <li>◆ se l'ultima residenza del defunto è <b>all'estero</b>, la competenza è dell'ufficio nella cui circoscrizione era stata fissata l'ultima residenza in Italia.</li> </ul>
<p><b>DEDUCIBILITÀ DALL'ASSE EREDITARIO DEI DEBITI DEL DEFUNTO</b></p>	<p>In merito alla deducibilità dall'asse ereditario dei <b>debiti del defunto</b> è possibile portare in deduzione dal valore complessivo i <b>debiti contratti dal defunto negli ultimi sei mesi</b>, purché il relativo importo sia stato utilizzato per gli scopi espressamente indicati dalla normativa.</p>
<p><b>LE NOVITÀ IN MATERIA DI DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b></p>	<p>Una novità riguarda il sistema di liquidazione <b>dell'imposta di successione</b>, per la quale viene previsto il versamento in <b>autoliquidazione</b> da parte del contribuente.</p> <p>Pertanto, <b>dal 01.01.2025</b> in sede di <b>presentazione</b> della <b>denuncia di successione</b>, il contribuente deve <b>versare in autoliquidazione</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ non solo le imposte ipotecarie e catastali, come già attualmente avviene,</li> <li>◆ ma <b>anche l'imposta di successione</b>: quest'ultima imposta dovrà essere versata dal contribuente <b>entro 90 giorni</b> dal termine di presentazione della denuncia di successione e l'ufficio provvederà al controllo dell'autoliquidazione effettuata.</li> </ul>
<p><b>SVINCOLO DELLE SOMME DA PARTE DELLE BANCHE</b></p>	<p>Altra novità riguarda la previsione dello <b>svincolo</b> (a determinate condizioni) da parte delle banche e degli altri intermediari finanziari delle somme e attività cadute in successione <b>anche prima della presentazione della dichiarazione di successione</b> del de cuius. Le condizioni per godere di quanto previsto dalla norma sono:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ nell'asse ereditario devono essere ricompresi <b>beni immobili</b>;</li> <li>◆ la richiesta deve provenire <b>dall'unico erede</b> di età non superiore a <b>26 anni</b>;</li> <li>◆ lo svincolo è <b>limitato</b> alle somme dovute per il versamento delle imposte catastali, ipotecarie e di bollo.</li> </ul>
<p><b>MODIFICHE IN MATERIA DI TRUST</b></p>	<p>La Riforma ha introdotto il nuovo art. 4bis del TUS che <b>recepisce anche normativamente</b> 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 <b>trasferimento di aziende o di partecipazioni sociali</b> 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 <b>controllo</b> 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	
<b>PREMESSA</b>	<p>La "Legge di Bilancio 2024"<sup>4</sup> aveva riproposto le agevolazioni fiscali<sup>5</sup> riguardanti la <b>rideterminazione</b>:</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>del valore di acquisto delle <b>partecipazioni</b>, detenute da persone fisiche non esercenti attività di impresa</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>dei <b>terreni</b> 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"<sup>6</sup>. Tra le misure c'è il <b>differimento dal 30.06.2024 al 30.11.2024</b> del termine per optare per la rideterminazione del costo fiscale dei terreni.</p> <p>In particolare, è <b>prorogato al 30.11.2024</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 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;</li> <li>◆ la redazione e asseverazione della perizia di stima.</li> </ul> <p>Lo scopo dell'agevolazione è rendere <b>appetibile la vendita</b> dei <b>beni rivalutati, riducendo</b> il valore della <b>plusvalenza</b> derivante dalla differenza tra il prezzo di vendita ed il costo di acquisto.</p>

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

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

<sup>6</sup> D.L. 113/2024.

	<p>L'<b>affrancamento</b> è quindi da considerarsi, in generale, <b>conveniente</b> per il contribuente, in quanto lo stesso potrà versare un'<b>imposta sostitutiva</b> sul valore derivante dalla perizia, <b>al posto delle più gravose imposte sui redditi</b> dovute sulla plusvalenza derivante dalla cessione in questione.</p>				
<p><b>AMBITO APPLICATIVO</b></p>	<p>La rivalutazione può essere effettuata da parte di:</p> <table border="1" data-bbox="427 645 1437 887"> <tr> <td><b>persone fisiche</b></td> </tr> <tr> <td><b>società semplici</b></td> </tr> <tr> <td><b>associazioni professionali</b></td> </tr> <tr> <td><b>enti non commerciali</b></td> </tr> </table> <p><b>società di capitali</b> i cui beni, per il periodo di applicazione delle disposizioni ex artt. 5 e 7, Legge n. 448/2001, sono stati oggetto di <b>misure cautelari</b> e che all'esito del giudizio ne hanno <b>riacquisito la piena titolarità</b></p> <p> Il <b>maggior valore</b> attribuito per effetto della rivalutazione è <b>fiscalmente riconosciuto</b> a decorrere <b>dall'esercizio</b> in cui è effettuato il <b>versamento</b> dell'intera <b>imposta sostitutiva</b> o della prima rata.</p> <p>Ricordiamo che possono essere oggetto di rivalutazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ i <b>terreni edificabili</b> ed i terreni con destinazione agricola posseduti all'01.01.2024, a titolo di <b>proprietà, usufrutto, superficie</b> ed <b>enfiteusi</b>;</li> <li>◆ le <b>partecipazioni</b> possedute all'01.01.2024, a titolo di <b>proprietà</b> e <b>usufrutto</b>.</li> </ul>	<b>persone fisiche</b>	<b>società semplici</b>	<b>associazioni professionali</b>	<b>enti non commerciali</b>
<b>persone fisiche</b>					
<b>società semplici</b>					
<b>associazioni professionali</b>					
<b>enti non commerciali</b>					
<p><b>IMPOSTA SOSTITUTIVA</b></p>	<p>Ai fini della rivalutazione è richiesto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ il <b>versamento di un'imposta sostitutiva</b>,</li> <li>◆ la redazione di una <b>perizia giurata</b> di stima che individua il valore del terreno/partecipazione <b>alla data del 01.01.2024</b>.</li> </ul> <p>L'imposta sostitutiva dovuta è determinata applicando al valore del terreno/partecipazione, risultante dalla perizia di stima redatta da un professionista abilitato, <b>l'aliquota del 16%</b>.</p>				

ALIQUTA IMPOSTA SOSTITUTIVA	
Partecipazione qualificata	16%
Partecipazione non qualificata	
Terreno	

L'imposta sostitutiva dovuta deve essere versata alternativamente:

- ◆ in un'**unica soluzione entro il 30.11.2024**,
- ◆ in **3 rate** annuali di uguale importo alle seguenti scadenze:
  - ✓ 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.

**REDAZIONE DELLA PERIZIA**

Entro **il 30.11.2024** deve altresì essere **redatta e asseverata**, da parte di un professionista abilitato, la **perizia** giurata di stima.

Tale perizia può essere predisposta dai seguenti soggetti, differenziati a seconda del bene da rivalutare:

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

Ai fini dell'**asseverazione** la perizia può essere presentata presso:

- ◆ la Cancelleria del Tribunale;
- ◆ un ufficio del Giudice di pace;

- ◆ 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.