

Legge di Bilancio 2024 in Gazzetta Ufficiale: le misure collegate al Superbonus e per i professionisti

La legge 213/2023 ha confermato l'aumento dell'aliquota sugli affitti brevi che sale dal 21 al 26% ma solo a partire dal secondo appartamento. Confermata anche la tassa del 26% sulla plusvalenza per la vendita della casa ristrutturata fruendo del Superbonus e l'aumento della ritenuta sui bonifici Superbonus che sale dall'8 all'11% e va a penalizzare le imprese edili.

di [Matteo Peppucci](#) – 02.01.2024

La Legge di Bilancio 2024 è ufficialmente realtà: la pubblicazione del provvedimento n.213/2023 nella Gazzetta Ufficiale n.303 del 30 dicembre 2023 ha fatto scattare l'entrata in vigore di tutte le misure contenute nel provvedimento dallo scorso 1° gennaio.

Riepiloghiamo quindi, con l'aiuto dei dossier ufficiali del Parlamento, le misure di interesse per il comparto edilizia e professionisti contenute nel provvedimento, che non contiene nessuna proroga in materia di Superbonus (in tal senso, segnaliamo e ricordiamo le novità apportate in materia da [DL Salva Superbonus](#), ma **alcune norme che vanno a impattare (per certi versi negativamente) sullo stesso.**

Plusvalenza per vendita di casa ristrutturata fruendo del Superbonus: tassa al 26%

La Manovra **aggiunge tra i redditi diversi** ai sensi del Testo Unico sulle Imposte sui Redditi (TUIR) le **plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di immobili sui quali siano stati realizzati interventi agevolati dal c.d. Superbonus.**

Alle plusvalenze suddette, nello specifico, si può applicare l'imposta, sostitutiva dell'imposta sul reddito, del 26 per cento.

Tali disposizioni si applicano alle **cessioni poste in essere a decorrere dal 1° gennaio 2024.**

In altre parole: **coloro che hanno ristrutturato una seconda casa, in caso di vendita entro 10 anni dai lavori, si vedranno formare una plusvalenza tassata al 26%, nel proprio reddito.**

Ritenuta sui bonifici per i bonus edilizi: dall'8 all'11%

La Manovra modifica l'articolo 25 del decreto-legge 78/2010, **portando dall'8% all'11% l'aliquota della ritenuta d'acconto sull'imposta sui redditi dovuta dai beneficiari all'atto dell'accredito dei pagamenti relativi ai bonifici disposti dai contribuenti per beneficiare di oneri deducibili o per i quali spetta la detrazione d'imposta.**

La disposizione, come anticipato, si applica a decorrere dal 1° marzo 2024.

Di fatto, questa ritenuta va a **'togliere' liquidità alle imprese che ricevono il bonifico**, in quanto incassano una somma decurtata dalla ritenuta stessa.

In definitiva, in questo caso l'impatto sui cittadini o coloro che seguono il bonifico è indiretto, mentre va a impattare per circa 1 miliardo sui mancati introiti delle imprese.

Proroga delle semplificazioni per gli affidamenti di progettazione

Una nuova misura della Finanziaria, introdotta in sede referente, interviene sulla disposizione transitoria recata dal primo periodo del comma 4 dell'art. 1 del D.L. 32/2019 (c.d. sblocca cantieri) che dispone, per il periodo 2019-2023, che i **soggetti attuatori di opere per le quali deve essere realizzata la progettazione possono avviare le relative procedure di affidamento anche in caso di disponibilità di finanziamenti limitati** alle sole attività di progettazione.

Dette opere saranno poi considerate prioritariamente ai fini dell'assegnazione dei finanziamenti per la loro realizzazione.

L'intervento della Manovra **rende permanente l'applicazione di tale possibilità**, non prevedendo più un limite temporale per la cessazione di tale misura.

Mutui prima casa

Si interviene sulla disciplina del Fondo di garanzia per l'acquisto della prima casa, **prorogando al 31 dicembre 2024** (dal 31 dicembre 2023) la possibilità di **usufruire della garanzia massima dell'80%, a valere sul Fondo medesimo, sulla quota capitale dei mutui destinati alle categorie prioritarie**, aventi specifici requisiti di reddito ed età.

Sono inoltre assegnati al citato Fondo di garanzia **ulteriori 282 milioni per l'anno 2024**.

Nel corso dell'esame in sede referente sono stati introdotti alcuni commi che prevedono l'inclusione tra le categorie prioritarie di "famiglie numerose" che rispettino determinate condizioni anagrafiche e reddituali.

In relazione alle domande presentate da tali famiglie sono dettate specifiche disposizioni concernenti, tra l'altro, la misura massima della garanzia concedibile a valere sul Fondo e la misura dell'accantonamento di un coefficiente di rischio.

Esonero parziale dei contributi previdenziali a carico dei lavoratori dipendenti

Viene reintrodotta, per i periodi di paga dal 1° gennaio 2024 al 31 dicembre 2024, un **esonero sulla quota dei contributi previdenziali dovuti dai lavoratori dipendenti pubblici e privati**, esclusi i lavoratori domestici, già previsto per gli anni 2022 e 2023.

Tale esonero è pari al 6% se la retribuzione imponibile non eccede l'importo mensile di 2.692 euro e al 7% se la medesima retribuzione non eccede l'importo mensile di 1.923 euro.

Rideterminazione dei valori di acquisto di terreni e partecipazioni negoziate e non negoziate nei mercati regolamentati

Vengono estese le disposizioni in materia di **rivalutazione dei valori di acquisto delle partecipazioni negoziate e non negoziate in mercati regolamentati o in sistemi multilaterali di negoziazione e dei terreni edificabili** e con destinazione agricola anche agli asset posseduti alla data del 1° gennaio 2024 - disposizioni già previste in passato e più volte prorogate nel tempo - stabilendo anche per tali operazioni un'imposta sostitutiva con aliquota al 16%.

Analogamente a quanto già previsto in passato, **è prevista la facoltà di assumere, ai fini del computo di plusvalenze e minusvalenze finanziarie**, anche riferite a titoli o partecipazioni negoziate in mercati regolamentati, il **valore normale di tali asset**, purché posseduti alla data del 1° gennaio 2024, in luogo del loro costo o valore di acquisto dietro il versamento di un'imposta sostitutiva con aliquota al 16%.

Affitti brevi: cedolare al 26% ma solo dal secondo appartamento

Si stabilisce che **ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve** è applicabile il **regime alternativo di tassazione mediante imposta operata nella forma della cedolare secca, con aliquota al 26 per cento** nel caso di opzione per tale tipo di regime.

Si prevede inoltre che **l'aliquota è ridotta al 21 per cento per i redditi da locazione breve relativi ad una unità immobiliare individuata dal contribuente in sede di dichiarazione dei redditi**.

Viene, inoltre, disposto che per i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero che gestiscono portali telematici, qualora incassino o intervengano nel pagamento dei canoni relativi ai contratti in questione, la ritenuta del 21 per cento venga operata a titolo di acconto.

Rischi catastrofali: nuovi obblighi per le imprese

Con una modifica in sede referente si istituisce l'obbligo, per le imprese con sede legale o stabile organizzazione in Italia, tenute all'iscrizione nel relativo Registro, di **stipulare, entro il 31 dicembre 2024, contratti assicurativi a copertura dei danni a terreni e fabbricati, impianti e macchinari, nonché attrezzature industriali e commerciali** direttamente causati da eventi quali i sismi, le alluvioni, le frane, le inondazioni e le esondazioni.

L'inadempimento dell'obbligo di assicurazione viene considerato nell'assegnazione di contributi, sovvenzioni o agevolazioni di carattere finanziario a valere su risorse pubbliche.

La polizza deve prevedere un eventuale scoperto o franchigia non superiore al 15 per cento del danno e l'applicazione di premi proporzionali al rischio.

Risorse per interventi di contrasto alle calamità naturali

Viene istituito un **fondo** con una dotazione complessiva di 13,5 milioni di euro per il periodo 2024-2026, per **l'acquisto e la manutenzione dei mezzi di soccorso per la popolazione civile**, e per il **sostegno dei comuni dei territori colpiti dal sisma del 2009 in Abruzzo**, per i quali sono previsti altresì complessivi 600.000 euro per il periodo 2024-2026.

Leggi anche

[Superbonus, ok al decreto per tutelare i redditi bassi. Ulteriore stretta su Bonus Barriere e cessione del credito](#)

[Bonus casa, cosa resterà nel 2024? Ecobonus, Sismabonus, Superbonus con decalage, Bonus Barriere](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*