



Bologna, 18 gennaio 2023

Circolare n. 1/2023

Oggetto: Legge di bilancio 2023 (L. 29.12.2022 n. 197) - Principali novità per soggetti privati

Sul S.O. n. 43 alla G.U. 29.12.2022 n. 303 è stata pubblicata la L. 29.12.2022 n. 197 (legge di bilancio 2023), in vigore dall'1.1.2023, di cui si riportano di seguito le principali novità fiscali dedicate ai privati (soggetti diversi da imprese, lavoratori autonomi, professionisti, società, ecc.).

Superbonus – modifica delle aliquote

In seguito alla modifica del primo periodo del co. 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**.

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:

- 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");
- agli interventi effettuati dai condomini per i quali:
 - 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;

– la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulta 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;

- 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.

Rideterminazione del costo fiscale dei terreni e delle partecipazioni (quotate e non quotate)

Viene prevista la proroga per la **rideterminazione del costo fiscale delle partecipazioni** non quotate di cui all'art. 5 della L. 448/2001, estendendo il suo ambito di applicazione anche alle partecipazioni negoziate in mercati regolamentati o in sistemi multilaterali di negoziazione. Inoltre, è stata prorogata anche la **rivalutazione dei terreni** (agricoli e edificabili) di cui all'art. 7 della L. 448/2001.

Per il 2023, quindi, sarà consentito a **persone fisiche, società semplici, enti non commerciali** e soggetti non residenti privi di stabile organizzazione in Italia di rivalutare il costo o valore di acquisto delle partecipazioni e dei terreni posseduti **alla data dell'1.1.2023, al di fuori del regime d'impresa**, affrancando in tutto o in parte le plusvalenze conseguite, ai sensi dell'art. 67 co. 1 lett. a) - c-bis) del TUIR, allorché le partecipazioni o i terreni vengano ceduti a titolo oneroso.

Modalità di rivalutazione

Per rideterminare il valore delle partecipazioni non quotate e dei terreni, occorrerà che, **entro il 15.11.2023**, un professionista abilitato (ad esempio, dottore commercialista, geometra, ingegnere e così via) rediga e asseveri la **perizia di stima** della partecipazione o del terreno.

Invece, per la rideterminazione del costo dei titoli, delle quote o dei diritti negoziati nei mercati regolamentati o nei sistemi multilaterali di negoziazione posseduti all'1.1.2023, il nuovo co. 1-bis dell'art. 5 della L. 448/2001 prevede la possibilità di assumere, in luogo del costo o valore di acquisto, il valore normale determinato in base alla media aritmetica dei prezzi rilevati nel mese di dicembre 2022 ai sensi dell'art. 9 co. 4 lett. a) del TUIR.

Aliquota unica del 16% per l'imposta sostitutiva

La rideterminazione del costo fiscale delle partecipazioni (quotate e non quotate) e dei terreni per l'anno 2023 prevede l'applicazione dell'imposta sostitutiva con aliquota unica del 16%.

L'imposta sostitutiva del 16% deve essere versata:

- per l'intero ammontare, **entro il 15.11.2023**;
- oppure, in caso di opzione per il versamento rateale, in **tre rate annuali** di pari importo scadenti, rispettivamente, il 15.11.2023, il 15.11.2024 e il 15.11.2025; le rate successive alla prima dovranno essere maggiorate degli interessi del 3% annuo, a decorrere dal 15.11.2023.

La rideterminazione si perfeziona con il versamento, entro il 15.11.2023, del totale dell'imposta sostitutiva dovuta o della prima rata.

Affrancamento dei redditi degli OICR e delle polizze di assicurazione

E' prevista la possibilità di affrancare, per gli OICR, i redditi derivanti dalla cessione o dal rimborso di quote o azioni di organismi di investimento collettivo del risparmio e, per le polizze assicurative, i redditi costituiti dalla differenza tra il valore della riserva matematica

alla data del 31.12.2022 e i premi versati, attraverso l'applicazione di un'imposta sostitutiva del 14%.

In entrambi i casi l'opzione e le modalità di affrancamento vanno gestite e concordate con gli intermediari custodi o assicuratori.

Detrazione IRPEF dell'IVA pagata per l'acquisto di case ad alta efficienza energetica

Viene reintrodotta la **detrazione IRPEF sull'IVA pagata per l'acquisto di unità immobiliari 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**.

Detrazione per le barriere architettoniche al 75% - Proroga

Viene prorogato **fino al 31.12.2025** il c.d. "**bonus barriere 75%**" di cui all'art. 119-ter del DL 34/2020, che prevede un'agevolazione ad hoc per gli interventi "direttamente finalizzati al **superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche**" che rispettano i requisiti previsti dal DM 14.6.89 n. 236.

Ai sensi dell'art. 119-ter del DL 34/2020, in particolare, per gli interventi volti al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche:

- l'aliquota della detrazione è elevata al 75%;
- l'agevolazione spetta per le spese sostenute dall'1.1.2022 al 31.12.2025;
- la detrazione deve essere ripartita in **5 quote annuali** di pari importo.

Per le deliberazioni in sede di **assemblea condominiale** relative ai suddetti lavori è necessaria la maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresenti un terzo del valore millesimale dell'edificio.

Detrazione c.d. "bonus mobili" - Limite di spesa

Viene aumentato da 5.000,00 a **8.000,00 euro** il limite di spesa detraibile del c.d. "**bonus mobili**" nella **misura del 50%**, di cui all'art. 16 co. 2 del DL 63/2013, per le spese sostenute nell'anno **2023**.

Il limite rimane a **5.000,00 euro** per le spese sostenute nel **2024**.

IMU - Esenzione per gli immobili occupati

Sono **esenti dall'IMU** gli immobili non utilizzabili né disponibili per i quali:

- è stata presentata denuncia all'Autorità giudiziaria per i reati di **violazione di domicilio** (art. 614 co. 2 c.p.) o **invasione** di terreni o edifici (art. 633 c.p.);
- o per la cui **occupazione abusiva** è stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale.

Il soggetto passivo deve comunicare al Comune interessato, con modalità telematiche da stabilire con apposito DM, il possesso e la perdita dei requisiti che danno diritto all'esenzione.

Proroga delle misure in favore dell'acquisto della casa di abitazione per gli under 36

Sono prorogate alcune misure in favore dell'acquisto della casa di abitazione da parte di soggetti con meno di 36 anni di età.

Proroga delle misure emergenziali di sospensione dei mutui prima casa (c.d. "Fondo Gasparrini")

È prorogato al 31.12.2023 l'accesso al Fondo di solidarietà per i mutui prima casa per:

- lavoratori autonomi, liberi professionisti, imprenditori individuali e piccoli imprenditori, alle condizioni previste dall'art. 54 co. 1 lett. a) del DL 18/2020;
- cooperative edilizie a proprietà indivisa, per mutui ipotecari a queste erogate, alle condizioni previste dall'art. 54 co. 1 lett. a-bis) del DL 18/2020.

Fino al 31.12.2023 è consentito l'accesso al Fondo anche per mutui:

- di importo non superiore a 400.000,00 euro;
- a favore di contraenti che già fruiscono del Fondo di garanzia per la prima casa;
- già ammessi ai benefici del Fondo per i quali sia ripreso, per almeno 3 mesi, il regolare ammortamento delle rate.

Accesso al Fondo di garanzia per la prima casa

È prorogato al 31.3.2023 il termine per presentare le domande per l'accesso al Fondo di garanzia per la prima casa da parte di categorie prioritarie (giovani coppie, nuclei familiari monogenitoriali con figli minori, conduttori di alloggi IACP e giovani di età inferiore ai 36 anni), con ISEE non superiore a 40.000,00 euro annui, per i finanziamenti con limite di finanziabilità superiore all'80% (art. 64 co. 3 del DL 73/2021).

Per tali soggetti, la misura massima della garanzia è elevata all'80% della quota capitale.

È prorogata la disposizione che consente l'operatività della garanzia all'80% anche quando il tasso effettivo globale (TEG) sia superiore al tasso effettivo globale medio (TEGM) per le domande presentate dall'1.12.2022 al 31.3.2023 che rispettino i requisiti di priorità e le altre condizioni di cui al primo periodo dell'art. 64 co. 1 del DL 73/2021.

Agevolazioni per l'acquisto della prima casa da parte di under 36

L'agevolazione "Prima casa under 36" è estesa agli atti stipulati fino al 31.12.2023.

L'agevolazione opera per l'acquisto della "prima casa" di abitazione da parte di soggetti con meno di 36 anni, con ISEE non superiore a 40.000,00 euro e consiste:

- nell'esenzione dalle imposte d'atto (imposta di registro, imposta ipotecaria e imposta catastale) e, per gli atti imponibili ad IVA, in un credito d'imposta pari all'IVA corrisposta in relazione all'acquisto medesimo;
- nell'esenzione dall'imposta sostitutiva sui mutui erogati per l'acquisto, la costruzione, la ristrutturazione degli immobili agevolati.

Per applicare il beneficio devono sussistere anche le condizioni previste per l'acquisto della "prima casa" dalla Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR 131/86.

Rinegoziazione dei contratti di mutuo ipotecario

Fino al **31.12.2023** è possibile rinegoziare i mutui ipotecari a tasso variabile al fine di ottenere l'applicazione di un tasso fisso, secondo la disciplina di cui all'art. 8 co. 6 lett. a) del DL 13.5.2011 n. 70.

La possibilità di rinegoziare il mutuo opera fino al 31.12.2023 per i mutuatari che:

- presentino un ISEE non superiore a 35.000,00 euro;
- non abbiano avuto ritardi nel pagamento delle rate del mutuo, salvo diverso accordo tra le parti.

La misura si applica ai contratti di mutuo:

- di tipo ipotecario;
- aventi tasso e rata variabile per tutta la durata del contratto;
- stipulati (od oggetto di acollo) prima dell'1.1.2023;
- di importo originario non superiore a 200.000,00 euro;
- finalizzati all'acquisto o alla ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione.

Per effetto della misura, il mutuatario ha diritto ad ottenere, da parte dell'ente finanziatore, l'applicazione di un tasso annuo nominale fisso (per un periodo pari alla durata residua del finanziamento o, con l'accordo del cliente, per un periodo inferiore) con limiti quantitativi prefissati.

Le garanzie ipotecarie prestate a fronte del mutuo oggetto di rinegoziazione continuano ad assistere il rimborso; inoltre, la disciplina in oggetto si applica anche al finanziamento erogato dalla banca al mutuatario in qualità di debitore ceduto nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione con cessione dei crediti ed emissione di obbligazioni bancarie garantite ai sensi della L. 130/99, a specifiche condizioni

Bonus psicologo

Viene reso strutturale il c.d. "bonus psicologo" di cui all'art. 1-quater co. 3 del DL 30.12.2021 n. 228, prevedendo che lo stesso sia:

- stabilito nell'importo massimo di **1.500,00 euro** per persona;
- nel limite complessivo di 5 milioni di euro per l'anno 2023 e di 8 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2024.

Novità in materia di utilizzo dei contanti

Innalzamento del limite al trasferimento di denaro contante

A partire **dall'1.1.2023**, il limite per il trasferimento di denaro contante tra soggetti diversi non è più di 1.999,99 euro (soglia di 2.000 euro), ma di **4.999,99 euro** (soglia di 5.000 euro).

Obbligo di accettare pagamenti tramite carte

Resta fermo l'obbligo, per tutti i soggetti che effettuino l'attività di vendita di prodotti e di prestazione di servizi, anche professionali, di accettare pagamenti tramite carte di pagamento (di debito, di credito e prepagate) a prescindere dall'importo della transazione.

È stato, peraltro, previsto un meccanismo teso a rendere i costi proporzionali alle transazioni elettroniche (tramite POS o *Point Of Sale*, ovvero lo strumento che consente l'utilizzo delle carte di pagamento), soprattutto se di importo inferiore a 30,00 euro.