



ALLEGATO A

DOCUMENTAZIONE PER IL MODELLO “REDDITI 2024 - PERSONE FISICHE”

Informazioni generali:

- Comunicazione di eventuali **variazioni** di indirizzo e data di tale variazione, di codice fiscale e di altri dati anagrafici del contribuente, del coniuge e dei familiari a carico; eventuale sentenza di separazione o di divorzio;
- Copia delle attestazioni dei **versamenti degli acconti** IRPEF, della cedolare secca, delle addizionali e dei contributi (prima e seconda rata per il 2023) e copia di altri eventuali F24, anche se a saldo zero, contenenti compensazioni IRPEF.

Documentazione necessaria:

TIPO DI REDDITO	QUADRO	DOCUMENTI
Redditi da terreni	A	<ul style="list-style-type: none">• Elenco dei terreni e relativa localizzazione;• In caso di variazione delle dimensioni o della classificazione dei terreni, rispetto all’ultima dichiarazione dei redditi: foglio di possesso fondiario aggiornato;• Contratti di acquisto e/o di cessione di terreni stipulati nell’anno 2023 (ed eventualmente anche quelli stipulati nel corso dell’anno 2024);• Ricevute di pagamento dell’IMU/IMI/IMIS relativa al 2023 e altra documentazione rilevante ai fini della determinazione dell’imposta dovuta per tale anno.
Effetto sostitutivo imposte comunali sugli immobili (IMI-IMU) - IRPEF Nel caso di terreni non affittati, le imposte comunali sugli immobili (IMI-IMU) sostituiscono l’Irpef e le relative addizionali derivanti dal reddito dominicale mentre il reddito agrario continua ad essere assoggettato alle ordinarie imposte sui redditi. Pertanto, per il reddito dei terreni non affittati rileva solo il reddito agrario. Per i terreni affittati invece risultano dovute sia l’IMU che l’Irpef.		
Redditi da fabbricati	B	<ul style="list-style-type: none">• Elenco di tutti i fabbricati con indicazione dell’indirizzo e del tipo di utilizzo (es. abitazione principale, residenza secondaria, unità immobiliare locata ecc.);• Elenco dei fabbricati locati (<u>inclusi gli immobili storico-artistici</u>) indicando i relativi conduttori, il canone lordo annuo, <u>copia del contratto di locazione registrato e copia del modello di comunicazione/revoca dell’eventuale opzione per la cd. cedolare secca</u>;• In caso di variazione delle dimensioni o della classificazione rispetto all’ultima dichiarazione dei redditi: certificato catastale aggiornato;• Contratti di acquisto e/o di cessione di fabbricati stipulati nel 2023 (ed eventualmente anche quelli stipulati nel corso dell’anno 2024);• Ricevute di pagamento dell’IMU/IMI/IMIS relativa al 2023 e altra documentazione rilevante ai fini della determinazione



dell'imposta dovuta per tale anno.

Effetto sostitutivo imposte comunali sugli immobili (IMI-IMU) - IRPEF

Poiché IMU-IMI sostituiscono l'IRPEF e le relative addizionali sui redditi dei fabbricati non locati, compresi quelli in comodato d'uso gratuito, per l'anno 2023 non sono dovute né IRPEF, né addizionali, sul reddito dei fabbricati non locati che hanno scontato l'IMU-IMI.

Poiché in generale le abitazioni principali non di lusso e le relative pertinenze non hanno scontato l'IMU-IMI, i relativi redditi concorrono a formare il reddito complessivo ai fini IRPEF. Tuttavia, è prevista una deduzione dal reddito complessivo di un importo pari alle rendite dell'abitazione principale e delle relative pertinenze.

Immobili abitativi non locati nel Comune dell'abitazione principale

Anche per il 2023 il reddito degli immobili abitativi non locati situati nello stesso Comune nel quale si trova l'abitazione principale sono tassati ai fini IRPEF e delle relative addizionali nella misura del 50% nonostante abbiano scontato anche l'IMU-IMI.

Deduzione forfettaria ridotta sui canoni di locazione

La deduzione forfettaria applicabile ai canoni di locazione da assoggettare ad Irpef ed alle relative addizionali è confermata al 5%.

Cedolare secca sugli affitti di abitazioni

Le persone fisiche che danno in locazione unità immobiliari ad uso abitativo e le relative pertinenze, dal 2011 possono optare per l'applicazione di un'imposta sostitutiva dell'IRPEF, delle relative addizionali, dell'imposta di registro e di bollo: la cd. cedolare secca.

La base imponibile della cedolare secca è costituita dal canone di locazione annuo stabilito dalle parti, al quale si applica l'aliquota del 21%. La legge di Bilancio 2024 ha introdotto un'aliquota più alta invece, se le unità concesse in locazione (in ambito delle locazioni brevi) sono più di una. Infatti, a partire dal secondo immobile locato è prevista una tassazione pari al 26%.

In alternativa, per i c.d. contratti di locazione a canone concordato (ex L. 431/98) relativi ad immobili situati in Comuni ad alta intensità abitativa è possibile applicare l'aliquota ridotta pari al 10%.

Ai fini del calcolo delle imposte a saldo ed in acconto siete pregati di comunicarci per quali contratti avete optato o avete intenzione di optare, per la suindicata cedolare secca.

❖ Redditi di lavoro dipendente/pensione	C-Sez. I	<ul style="list-style-type: none">• Certificato del datore di lavoro o dell'INPS – Modello CU (ex CUD);• Modello CU (ex CUD) relativo ai compensi percepiti in qualità amministratori, sindaci, collaboratori coordinati e continuativi;
	C-Sez. II	<ul style="list-style-type: none">• Documentazione attestante i redditi transfrontalieri;• Attestazioni relative ad assegni periodici percepiti dal coniuge separato o divorziato, borse di studio, compensi ed indennità percepiti per l'esercizio di pubbliche funzioni (per es. Consigliere Comunale), attestazioni relative a rendite vitalizie o limitate nel tempo.
❖ Redditi di lavoro autonomo	E	<ul style="list-style-type: none">• Documenti contabili e certificazioni delle ritenute subite (modello CU).
❖ Redditi di partecipazione in società di persone o in società di capitali in caso di tassazione per	H	<ul style="list-style-type: none">• Certificazione delle società di persone o delle società di capitali (in caso di opzione per la trasparenza fiscale).



<i>trasparenza</i>		
❖ <i>Redditi di capitale</i>	<i>L – sez. I</i>	• Certificazione delle società di capitali e/o delle banche.
❖ <i>Altri redditi</i>	<i>L – sez. II e III</i>	• Elenco degli altri redditi: <u>Si veda l'allegato B</u> ; • Certificazione di tali redditi e delle relative ritenute; • Valore di mercato e corrispettivo pattuito per i beni dell'impresa (auto e fabbricati) concessi in godimento al socio.
❖ <i>Rimborso per oneri dedotti in anni precedenti</i>	<i>M</i>	• Contributi previdenziali, spese sanitarie ecc.
❖ <i>Redditi soggetti a tassazione separata o a imposta sostitutiva</i>	<i>M</i>	• Plusvalenze da exit tax; • Indennità, compresi gli acconti e le anticipazioni, percepite per la cessazione dei rapporti di agenzia; • Plusvalenze da cessione di azienda.
❖ <i>Rivalutazione di partecipazioni e terreni</i>	<i>M / T</i>	• Le persone fisiche che nel 2023 hanno rivalutato il costo dei terreni o delle partecipazioni possedute alla data del 1° gennaio 2023 non in regime d'impresa devono indicarlo nel modello Redditi per il 2023; Documentazione necessaria: perizia di stima asseverata, calcolo dell'imposta dovuta e copia dei versamenti già effettuati relativi all'imposta sostitutiva.
❖ <i>Noleggio occasionale imbarcazioni e navi da diporto</i>	<i>M</i>	• Le persone fisiche titolari di imbarcazioni e navi da diporto e gli utilizzatori a titolo di leasing delle stesse devono dichiarare i proventi derivanti dall'attività di noleggio occasionale (non superiore a 42 giorni) di dette imbarcazioni con la possibilità di assoggettare ad imposta sostitutiva del 20% i proventi derivanti da detta attività occasionale.
❖ <i>Plusvalenze di natura finanziaria</i>	<i>T</i>	• Redditi (e relative ritenute) derivanti dalle cessioni di partecipazioni qualificate e non qualificate, di partecipazioni a fondi immobiliari a ristretta base partecipativa, di obbligazioni e di altri strumenti che generano plusvalenze.
❖ <i>Monitoraggio fiscale - IVIE-IVAFE</i>	<i>W</i>	• Beni patrimoniali detenuti all'estero , quali ad esempio: - <u>Immobili e diritti reali</u> (proprietà, usufrutto, nuda proprietà o altro) su immobili situati all'estero o su quote di essi (comproprietà e multiproprietà) a prescindere che questi producano redditi imponibili; - <u>Oggetti preziosi e opere d'arte</u> che si trovano all'estero; - <u>Imbarcazioni</u> , navi da diporto o altri beni mobili iscritti nei pubblici registri esteri. • Attività estere di natura finanziaria , quali ad esempio: - Conti correnti e libretti di risparmio (se il valore massimo complessivo raggiunto nel periodo d'imposta è superiore a 15.000 euro). Resta fermo l'obbligo di compilazione del quadro qualora sia dovuta l'IVAFE; - Partecipazioni in società non residenti; - Obbligazioni estere e titoli similari;



- Metalli preziosi detenuti all'estero;
- Forme di previdenza gestite da soggetti esteri;
- Criptovalute.

Monitoraggio fiscale

Ricordiamo che il quadro RW va compilato ai fini del monitoraggio fiscale dalle persone fisiche residenti in Italia che detengono investimenti all'estero o attività estere di natura finanziaria al fine di determinare l'imposta sul valore degli immobili all'estero (IVIE) e l'imposta sul valore dei prodotti finanziari dei conti correnti dei libretti di risparmio detenuti all'estero (IVAFE) dovute.

Il quadro RW non va però compilato per quelle attività finanziarie e patrimoniali affidate in gestione o in amministrazione agli intermediari residenti e per i contratti conclusi attraverso il loro intervento, qualora i flussi finanziari ed i redditi derivanti da tali attività e contratti siano stati assoggettati a ritenuta o imposta sostitutiva dagli intermediari stessi.

Non vanno più comunicati i trasferimenti da e verso l'estero di tali attività ma la consistenza degli investimenti esteri e delle attività detenute all'estero nel corso del periodo di imposta. La comunicazione deve essere inviata anche se nel corso del 2023 sono stati fatti disinvestimenti. I dati contenuti in questo quadro vengono utilizzati per il calcolo delle imposte IVIE e IVAFE.

IVIE

- Le persone fisiche residenti in Italia, proprietarie o titolari di altro diritto reale su **immobili** situati all'estero devono versare per il 2023 l'imposta dello **0,76%** del valore dell'immobile, in misura proporzionale alla quota ed ai mesi di possesso (a partire dal 2024, quindi Modello Redditi PF 2025, l'aliquota sarà aumentata allo 1.06%).
- L'aliquota è ridotta allo **0,4%** per l'immobile e le pertinenze adibite ad abitazione principale.
- Documentazione necessaria: per gli immobili situati in Paesi UE, il valore imponibile coincide col valore catastale dell'immobile come determinato e rivalutato all'estero o in mancanza, copia dell'atto di acquisto oppure documento dal quale si evince il valore di mercato del luogo in cui è situato l'immobile.
- Documentazione necessaria: ammontare degli acconti IVIE versati per l'anno 2023 con il mod. F24; ammontare dell'imposta patrimoniale eventualmente versata nello Stato in cui si trova l'immobile.

IVAFE

- Le persone fisiche residenti in Italia che detengono **attività finanziarie** all'estero devono versare per il 2023 l'imposta dello **0,20%** del valore delle attività finanziarie diverse da conti correnti e libretti di risparmio, in misura proporzionale alla quota ed al periodo di possesso.
- Per i conti correnti ed i libretti di risparmio aventi giacenza media superiore a 5.000 Euro l'imposta è fissa ed è pari a **34,20 Euro** rapportati sempre alla quota ed al periodo di possesso.
- Documentazione necessaria: per le attività finanziarie il valore imponibile è il valore di mercato al 31.12.2023 o al termine del periodo di detenzione, o in mancanza, il valore nominale o di rimborso.



		<ul style="list-style-type: none">• Documentazione necessaria: ammontare degli acconti IVAFE versati per l'anno 2023 con il mod. F24; ammontare dell'imposta patrimoniale eventualmente versato nello Stato in cui si trova l'attività finanziaria.
❖ <i>Contribuenti minimi</i>	<i>LM</i>	<ul style="list-style-type: none">• Documenti contabili per i contribuenti a cui si applica il regime di vantaggio per l'imprenditoria giovanile e lavoratori in mobilità ai sensi dell'art. 27, co. 1 e 2, del D.L. 6 luglio 2011 n. 98.
❖ <i>Contribuenti forfettari</i>	<i>LM</i>	<ul style="list-style-type: none">• Documenti fiscali per i contribuenti a cui si applica il regime forfettario, introdotto a partire dall'anno 2015, ai sensi dell'art. 1 commi da 54 a 89 della L. 190/2014.
❖ <i>Trasferimento della residenza all'estero</i>	<i>TR</i>	<ul style="list-style-type: none">• A seguito di trasferimento della residenza all'estero, il valore fiscalmente riconosciuto della partecipazione e valore normale del complesso aziendale non fatto confluire in una stabile organizzazione in Italia.