

STUDIO  
**ALBERTI - UBINI - CASTAGNETTI - MAGGI**  
*Dottori Commercialisti Associati*

**ASSOCIATI:**

**GIOVANNI ALBERTI**

*Professore Ordinario di Economia*

*Aziendale in quiescenza*

*dottore commercialista - revisore legale*

**CLAUDIO UBINI**

*dottore commercialista - revisore legale*

**ALBERTO CASTAGNETTI**

*dottore commercialista - revisore legale*

**RITA MAGGI**

*dottore commercialista - revisore legale*

**PIAZZA CITTADELLA 6**

**37122 VERONA**

**TELEFONO: 045/597825-8000933**

**TELEFAX: 045/8010330**

**E-MAIL: [info@albertiassociati.com](mailto:info@albertiassociati.com)**

**PEC: [studioalbertiassociati@legalmail.it](mailto:studioalbertiassociati@legalmail.it)**

**[www.albertiassociati.com](http://www.albertiassociati.com)**

**COLLABORATORI:**

**LAURA CORDIOLI**

*dottore commercialista – revisore legale*

**MARIA TERESA COLOMBARI**

*dottore commercialista - revisione legale*

**MAURO MINGHINI**

*dottore commercialista – revisore legale*

**ANDREA FERLITO**

*dottore commercialista - revisore legale*

**SARA ZORZO**

*dottore in economia*

**MARIA VITTORIA MARCONI**

*dottore in economia*

**ARIANNA CONTIERO**

*dottore in economia*

Verona, 20 gennaio 2025

Spettabili

CLIENTI DELLO STUDIO

LORO INDIRIZZI

**NOTA INFORMATIVA N. 07/2025**

**Legge di Bilancio 2025 – Altre novità fiscali**

E' stata pubblicata la L. 30.12.2024 n. 207 (legge di bilancio 2025), **in vigore dall'1.1.2025**. Si commentano, qui di seguito, le altre principali novità fiscali.

**SOMMARIO**

1. Obbligo di pec per gli amministratori di società .....	1
2. Stabilizzazione della rideterminazione del costo fiscale dei terreni e delle partecipazioni (quotate e non quotate).....	2
3. Novità sul regime di tassazione delle cripto-attività.....	2
4. Assegnazione agevolata di beni ai soci e trasformazione in società semplice.....	3
5. Estromissione agevolata dell'immobile dell'imprenditore individuale .....	3
6. Agevolazione prima casa - modifiche .....	4
7. Indicazione del cin nelle dichiarazioni fiscali e nella certificazione unica .....	4
8. Imposta di bollo sulle polizze vita.....	4
9. Esenzione imposta ipotecaria sistema tavolare .....	5
10. Canone unico – modifiche della disciplina.....	5
11. Blocco dei pagamenti delle pubbliche amministrazioni - somme dovute a titolo di salario e stipendio.....	6
12. Termini per l'accredito dei pagamenti effettuati con strumenti elettronici .....	6

**1. OBBLIGO DI PEC PER GLI AMMINISTRATORI DI SOCIETÀ**

Viene esteso agli amministratori di imprese costituite in forma societaria l'obbligo di indicare il proprio domicilio digitale presso il Registro delle imprese. A decorrere dall'1.1.2025, gli amministratori di società, ove non ne siano già in possesso, saranno tenuti ad attivare un indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) e ad indicarlo al Registro delle imprese. Non è previsto, ad oggi, uno specifico termine per l'adempimento e si attendono chiarimenti applicativi.

## **2. STABILIZZAZIONE DELLA RIDETERMINAZIONE DEL COSTO FISCALE DEI TERRENI E DELLE PARTECIPAZIONI (QUOTATE E NON QUOTATE)**

Viene stabilizzato il regime che prevede la rideterminazione del costo fiscale delle partecipazioni (quotate e non quotate) di cui all'art. 5 della L. 448/2001 e dei terreni (agricoli ed edificabili) di cui all'art. 7 della L. 448/2001.

Attraverso il versamento dell'imposta sostitutiva, 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 del 1° gennaio di ciascun anno al di fuori dell'ambito 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.

### *2.1. Modalità di rivalutazione*

Per le partecipazioni e i terreni posseduti ai 1° gennaio di ciascun anno, il termine per porre in essere gli adempimenti necessari diventa il 30 novembre successivo e per il perfezionamento dell'operazione occorrerà che:

- un professionista abilitato rediga e asseveri la perizia di stima della partecipazione non quotata o del terreno;
- il contribuente interessato versi l'imposta sostitutiva per l'intero suo ammontare, ovvero (in caso di rateizzazione) la prima rata della medesima.

Fermo restando il termine per il versamento dell'imposta sostitutiva, per le partecipazioni quotata possedute al 1° gennaio di ogni anno viene prevista 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 dell'anno precedente.

### *2.2. Nuova aliquota unica del 18% per l'imposta sostitutiva*

Dall'anno 2025, la rideterminazione del costo fiscale delle partecipazioni (quotate e non) e dei terreni prevede l'applicazione dell'imposta sostitutiva con aliquota unica del 18%.

### *2.3. Versamento dell'imposta sostitutiva*

L'imposta sostitutiva del 18% deve essere versata:

- per l'intero ammontare, entro il 30 novembre dell'anno di riferimento della rivalutazione;
- oppure, in caso di opzione per il versamento rateale, in tre rate annuali di pari importo; le rate successive alla prima dovranno essere maggiorate degli interessi del 3% annuo, a decorrere dal 30 novembre dell'anno di riferimento.

La rideterminazione del costo fiscale di terreni e partecipazioni si perfeziona con il versamento, entro il 30 novembre, del totale dell'imposta sostitutiva dovuta o della prima rata.

## **3. NOVITÀ SUL REGIME DI TASSAZIONE DELLE CRIPTO-ATTIVITÀ**

Viene inasprito il carico fiscale sulle cripto-attività, prevedendo che sulle plusvalenze e sugli altri proventi di cui all'art. 67 co. 1 lett. c-sexies) del TUIR realizzati dall'1.1.2026, l'imposta sostitutiva si applica nella misura del 33%.

E' inoltre eliminata la franchigia reddituale di 2.000 euro e dalla reintroduzione di un regime transitorio di affrancamento, con imposta sostitutiva del 18%, alla data dell'1.1.2025.

### *3.1. Rideterminazione del valore delle cripto-attività*

Viene reintrodotta il regime di rideterminazione del costo fiscale attraverso il versamento di un'imposta sostitutiva del 18% per le cripto-attività possedute all'1.1.2025 (l'affrancamento del 2023 prevedeva un'aliquota del 14%).

Per i soggetti che procedono all'affrancamento, si assumerà, in luogo del costo o valore di acquisto, il valore normale delle attività in esame all'1.1.2025, assoggettato a tali fini all'imposta sostitutiva del 18%.

Ai fini del perfezionamento dell'opzione, l'imposta sostitutiva deve essere versata in un'unica soluzione, entro il 30.11.2025, o in alternativa in un massimo di tre rate annuali di pari importo, con interessi del 3% annuo sulle rate successive alla prima.

## **4. ASSEGNAZIONE AGEVOLATA DI BENI AI SOCI E TRASFORMAZIONE IN SOCIETÀ SEMPLICE**

Sono stati riaperti i termini per l'effettuazione delle seguenti operazioni:

- assegnazione e cessione agevolata ai soci di beni immobili (con l'eccezione di quelli strumentali per destinazione) e di beni mobili registrati (es. autovetture) non strumentali;
- trasformazione in società semplice di società, di persone o di capitali, che hanno per oggetto esclusivo o principale la gestione dei predetti beni.

I benefici fiscali competono per le operazioni poste in essere entro il 30.9.2025.

I benefici fiscali si sostanziano:

- nell'imposizione sostitutiva dell'8% (10,5% per le società che risultano di comodo per almeno 2 anni nel triennio 2022-2024) sulle plusvalenze realizzate sui beni assegnati ai soci, o destinati a finalità estranee all'esercizio dell'impresa a seguito della trasformazione;
- nell'imposizione sostitutiva del 13% sulle riserve in sospensione d'imposta annullate a seguito delle operazioni agevolate.

Per la determinazione della base imponibile dell'imposta sostitutiva dell'8% è possibile assumere, in luogo del valore normale degli immobili, il loro valore catastale moltiplicato per appositi coefficienti.

Le società interessate sono tenute a versare le imposte sostitutive dovute:

- per il 60% entro il 30.9.2025;
- per il rimanente 40% entro il 30.11.2025.

Le aliquote dell'imposta di registro proporzionale sono ridotte alla metà e le imposte ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa.

## **5. ESTROMISSIONE AGEVOLATA DELL'IMMOBILE DELL'IMPRENDITORE INDIVIDUALE**

È stata riaperta la disciplina agevolativa dell'estromissione dell'immobile strumentale dell'imprenditore individuale, che consente di fare transitare l'immobile dalla sfera imprenditoriale a quella personale con un'imposizione ridotta.

Possono beneficiare delle agevolazioni gli imprenditori che risultano in attività:

- sia alla data del 31.10.2024;
- sia alla data dell'1.1.2025 (data alla quale sono riferiti gli effetti dell'estromissione).

L'estromissione agevolata riguarda gli immobili strumentali per natura e gli immobili strumentali per destinazione. Gli immobili oggetto dell'agevolazione:

- devono essere posseduti al 31.10.2024 e a tale data presentare il requisito della strumentalità;
- devono risultare posseduti anche alla data dell'1.1.2025.

Il regime agevolativo in commento prevede:

- l'assoggettamento della plusvalenza derivante dall'estromissione ad un'imposta sostitutiva pari all'8%;
- la possibilità di determinare la plusvalenza assumendo, in luogo del valore normale dell'immobile, il suo valore catastale.

Ai fini delle agevolazioni in esame:

- l'operazione deve avvenire tra l'1.1.2025 e il 31.5.2025, anche mediante comportamento concludente (es. annotazione nelle scritture contabili);
- l'imposta sostitutiva deve essere corrisposta per il 60% entro il 30.11.2025 e per il rimanente 40% entro il 30.6.2026

## **6. AGEVOLAZIONE PRIMA CASA - MODIFICHE**

Viene elevato a 2 anni il termine entro il quale è possibile alienare la "ex" prima casa, senza perdere l'agevolazione applicata in sede di acquisto immobiliare ai sensi della Nota II-*bis* all'art. 1 della Tarifa, parte I, allegata al DPR 131/89.

## **7. INDICAZIONE DEL CIN NELLE DICHIARAZIONI FISCALI E NELLA CERTIFICAZIONE UNICA**

Viene previsto che i provvedimenti di approvazione della modulistica fiscale adottati dell'Agenzia delle Entrate dovranno definire le modalità di indicazione del CIN nelle dichiarazioni fiscali e nella Certificazione unica.

Il CIN è il codice di cui, a norma dell'art. 13-*ter* del DL 145/2023, devono dotarsi:

- le unità immobiliari a uso abitativo destinate a contratti di locazione per finalità turistiche;
- le unità immobiliari a uso abitativo destinate alle locazioni brevi;
- le strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere.

Inoltre, viene precisato che il CIN dovrà essere indicato nelle comunicazioni degli intermediari di cui all'art. 4 co. 4 del DL 50/2017, in tema di locazioni brevi.

## **8. IMPOSTA DI BOLLO SULLE POLIZZE VITA**

In materia di imposta di bollo sulle comunicazioni relative a contratti di assicurazione, la legge di bilancio 2025 modifica le modalità di versamento dell'imposta con riferimento alle comunicazioni relative a contratti di assicurazione sulla vita, in modo da allinearle alle modalità di versamento ordinarie applicate agli altri comparti.

La nuova norma prescrive che il pagamento dell'imposta di bollo sulle comunicazioni

alla clientela relative a contratti di assicurazione sulla vita debba avvenire annualmente, con le modalità ordinarie e non al momento del rimborso o riscatto della polizza.

La disciplina transitoria prevede che per i contratti di assicurazione sulla vita in corso all'1.1.2025, l'ammontare corrispondente all'importo complessivo dell'imposta di bollo di cui all'art. 13 co. 2-ter, calcolata per ciascun anno fino al 2024, è versato per una quota pari:

- al 50% entro il 30.6.2025;
- al 20% entro il 30.6.2026;
- al 20% entro il 30.6.2027;
- per la restante quota del 10% entro il 30.6.2028.

## **9. ESENZIONE IMPOSTA IPOTECARIA SISTEMA TAVOLARE**

La legge di bilancio 2025 introduce esenzioni dall'imposta ipotecaria legate a specifiche situazioni concernenti zone ove opera il sistema tavolare di pubblicità immobiliare, sistema che, in luogo della trascrizione, prevede l'intavolazione nel libro fondiario (che ha efficacia costitutiva, diversamente dall'efficacia pubblicitaria della trascrizione nel sistema ordinario).

Viene prevista l'esenzione dall'imposta ipotecaria, nei territori soggetti al sistema tavolare, per gli atti preordinati alla cancellazione di diritti di usufrutto, uso o abitazione già iscritti a favore di persone decedute a partire dall'1.1.2025 e relativamente alle domande di cancellazione per causa di morte pervenute successivamente all'1.1.2025.

Viene previsto che si applichi l'esenzione dalle imposte ipotecarie per gli atti di annotazione e di cancellazione nel libro fondiario dei vincoli:

- previsti dall'ordinamento dell'edilizia abitativa agevolata della Provincia autonoma di Bolzano;
- per immobili convenzionati o riservati ai residenti ai sensi della legge provinciale in materia di urbanistica.

## **10. CANONE UNICO – MODIFICHE DELLA DISCIPLINA**

Vengono apportate alcune modifiche alla disciplina del canone patrimoniale di concessione, autorizzazione o esposizione pubblicitaria (c.d. "canone unico").

Viene precisato che la facoltà dell'ente locale di modificare le tariffe relative al canone unico va attuata secondo criteri di ragionevolezza e di gradualità, in ragione:

- dell'impatto ambientale e urbanistico delle occupazioni e delle esposizioni pubblicitarie;
- dell'incidenza delle suddette occupazioni ed esposizioni pubblicitarie su elementi di arredo urbano o sui mezzi dei servizi di trasporto pubblico o dei servizi di mobilità sostenibile.

Viene precisato che:

- l'obbligo di indicare la superficie degli impianti destinata dal Comune al servizio delle pubbliche affissioni sussiste solo se detto servizio continua ad essere svolto dal Comune;
- può essere disposta la riduzione fino alla metà del canone unico per gli impianti ubicati su suolo privato o comunque in aree private.

Viene precisato che:

- per individuare la superficie del mezzo pubblicitario in base alla quale calcolare il canone unico dovuto, non va conteggiata la superficie relativa agli elementi privi di carattere pubblicitario;
- quando su un unico impianto pubblicitario vengono installati una pluralità di segnali turistici o di territorio oppure di frecce direzionali, anche riferiti a soggetti e ad aziende diverse, la superficie assoggettabile al canone unico è quella dell'intero impianto oggetto della concessione o dell'autorizzazione. Se i titolari del provvedimento di concessione o di autorizzazione all'installazione dell'impianto sono diversi, il canone va liquidato distintamente, in proporzione alla superficie.

## **11. BLOCCO DEI PAGAMENTI DELLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI - SOMME DOVUTE A TITOLO DI SALARIO E STIPENDIO**

Le pubbliche amministrazioni, prima di effettuare pagamenti di importo superiore a 5.000 euro, devono verificare se ci sono carichi di ruolo pendenti effettuando una segnalazione all'Agenzia delle Entrate-Riscossione. In caso di verifica con esito positivo, il pagamento viene sospeso e l'importo che avrebbe dovuto essere pagato viene direttamente pignorato.

Relativamente alle somme dovute a titolo di salario, stipendio o altra indennità inerente al rapporto di impiego comprese quelle dovute a titolo di licenziamento, la verifica presso l'Agenzia delle Entrate-Riscossione opera per i pagamenti di importo superiore a 2.500 euro.

Tuttavia, rimane fermo che il pignoramento può essere disposto solo se i carichi di ruolo sono di ammontare almeno pari a 5.000 euro. Rimangono i limiti al pignoramento di salari e stipendi previsti dal codice di procedura civile.

Le novità operano per i pagamenti di salari, stipendi e altre indennità da effettuarsi a partire dall'1.1.2026.

## **12. TERMINI PER L'ACCREDITO DEI PAGAMENTI EFFETTUATI CON STRUMENTI ELETTRONICI**

Con riguardo ai pagamenti effettuati con strumenti elettronici diversi dai bonifici, viene posto a carico dei prestatori di servizi di pagamento l'obbligo di:

- accreditare gli importi giornalieri in favore dei beneficiari entro le ore 12 del giorno lavorativo successivo a quello della ricezione degli ordini di pagamento;
- in ogni caso, con valuta il giorno della ricezione dell'ordine medesimo.

I prestatori di servizi di pagamento devono adeguarsi alle suddette prescrizioni entro il 30.6.2025.

\*\*\*

Restiamo a disposizione per ulteriore chiarimento, nel mentre ci è gradita l'occasione per porgere i migliori saluti.

*Studio*  
*Alberti Ubini Castagnetti Maggi*