

Circolare Mensile “GIUGNO 2024”

NOVITÀ IN TEMA DI RECUPERO IVA E PROCEDURE CONCORSUALI

Con il documento di ricerca del 22 maggio 2024 sulle variazioni in diminuzione dell’Iva negli istituti disciplinati dal Codice della crisi, il Cndcec ha sottolineato che quando l’insolvenza del debitore risulta certa, o ragionevolmente certa, la normativa interna di ciascuno Stato deve riconoscere al contribuente il diritto di recuperare la maggiore imposta versata all’Erario e non incassata.

[\(Cndcec, documento di ricerca del 22 maggio 2024\)](#)

RISCATTO DEI PERIODI NON COPERTI DA CONTRIBUZIONE

In relazione alla facoltà di riscatto di periodi non coperti da contribuzione, la circolare Inps n. 69/2024, fornisce indicazioni relative:

- ai soggetti beneficiari;
- alla durata del periodo riscattato e ai requisiti richiesti;
- all’efficacia del periodo riscattato ai fini pensionistici;
- alla determinazione dell’onere di riscatto;
- alla presentazione della domanda di riscatto;
- alla modalità di versamento dell’onere.

[\(Inps, circolare n. 69 del 29 maggio 2024\)](#)

VERSAMENTO IMPOSTE MODELLO REDDITI 2024

Per le persone fisiche e le società di persone (e i soci di queste ultime) i termini di versamento del saldo e della prima rata di acconto derivanti dal modello Redditi 2024 per il 2023 sono i seguenti:

- 1° luglio 2024 (in quanto il 30 giugno cade di domenica), senza la maggiorazione dello 0,4%;
- 30 luglio 2024, con la maggiorazione dello 0,4%.

Per i soggetti Ires che approvano il bilancio entro gli ordinari termini (120 giorni dalla chiusura dell’esercizio, e quindi entro il 29 aprile 2024), le imposte dovute a saldo e primo acconto devono essere versate entro la fine del sesto mese successivo a quello di chiusura dell’esercizio, e quindi:

- entro il 1° luglio 2024 (in quanto il 30 giugno cade di domenica), senza la maggiorazione dello 0,4%;
- entro il 31 luglio 2024 con la maggiorazione dello 0,4%.

Per i soggetti Ires che approvano il bilancio oltre il predetto termine di 120 giorni dalla chiusura dell’esercizio (avvalendosi della proroga di 60 giorni in presenza delle ragioni civilistiche, e quindi entro il 28 giugno 2024), i suddetti versamenti devono avvenire entro l’ultimo giorno del mese successivo a quello di approvazione del bilancio. Pertanto, per una

società di capitali che approva il bilancio nel corso del mese di giugno 2024, il versamento delle imposte a saldo e primo acconto deve avvenire entro il 31 luglio 2024.

Proroga del termine per i soggetti Isa:

Con l'articolo 37, D.Lgs. 13/2024, sono stati prorogati al 31 luglio 2024, senza alcuna maggiorazione, i termini per effettuare i versamenti:

- risultanti dalle dichiarazioni dei redditi, Irap e Iva;
- che scadono il 30 giugno 2024;
- in relazione ai contribuenti che esercitano attività economiche per le quali sono stati approvati gli Isa e che dichiarano ricavi o compensi di ammontare non superiore a 5.164.569 euro, compresi quelli aderenti al regime forfetario o di vantaggio (c.d. “*minimi*”).

Il rinvio del termine di versamento viene introdotto in concomitanza con il debutto del concordato preventivo biennale, disciplinato dal medesimo D.Lgs. 13/2024, per venire incontro alle esigenze di contribuenti e professionisti nel primo anno di applicazione del nuovo istituto.

Sebbene l'introduzione della proroga dei versamenti sia legata al fatto che il 2024 è il primo anno di applicazione dell'istituto del concordato preventivo biennale (il primo biennio concordato è infatti il 2024/2025), la sua efficacia ha portata generale, tenuto conto del fatto che la disposizione citata include anche contribuenti che non possono aderire al concordato preventivo, quali:

- i contribuenti soggetti agli Isa, ma per i quali operano cause di esclusione;
- i soggetti in regime forfettario.

Si sottolinea che l'articolo 37, D.Lgs. 13/2024 non prevede la possibilità di effettuare i versamenti predetti con il differimento di 30 giorni (come previsto dall'articolo 17, comma 2, D.P.R. 435/2001), applicando la maggiorazione dello 0,40%. Tale possibilità non emerge neppure dalle istruzioni alla compilazione delle dichiarazioni dei redditi e Irap. Sembra quindi preferibile ritenere che il termine prorogato del 31 luglio 2024 “assorba” la possibilità di differimento di 30 giorni con la maggiorazione dello 0,4%, con conseguente inapplicabilità di un ulteriore differimento al 30 agosto 2024. Tuttavia, tale possibilità potrebbe essere ammessa dall'Agenzia delle entrate con un prossimo chiarimento ufficiale (analogamente a quanto avvenuto in passato con la risoluzione n. 71/E/2019, rispetto alla proroga dei versamenti disposta nel 2019).

Versamento rateale delle imposte:

Il D.Lgs. 1/2024 (attuativo della riforma fiscale) ha previsto la **semplificazione** delle norme in materia di adempimenti tributari e le scadenze dei versamenti delle imposte sui redditi. In particolare, sono previste nuove scadenze per il versamento delle rate relative alle imposte sui redditi. Le istruzioni relative alle nuove misure in materia di **adempimenti tributari** sono fornite all'interno

della circolare n. 9/E/2024 dell’Agenzia delle entrate. In particolare, l’articolo 8, D.Lgs. 1/2024 interviene sulle disposizioni relative ai versamenti rateali delle imposte, prevedendo:

- il differimento, dal 30 novembre al 16 dicembre, del termine ultimo entro il quale perfezionare la rateizzazione dei versamenti dovuti a titolo di secondo acconto;
- l’individuazione di un’unica data di scadenza, corrispondente al giorno 16 di ogni mese, entro la quale effettuare il pagamento delle rate mensili successive alla prima.

Il contribuente che intende rateizzare i versamenti, pertanto:

- determina il numero di rate in cui è possibile suddividere il debito, non superiore al numero di mesi che intercorrono nel periodo compreso tra la data di scadenza e il giorno 16 del mese di dicembre;
- suddivide l’importo complessivo dovuto in base al numero di rate che intende versare, comunque non superiore a quello di cui al punto precedente;
- versa la prima rata, senza interessi, alle relative scadenze;
- versa le successive rate, maggiorate degli interessi, secondo i nuovi termini previsti, entro il giorno 16 di ciascuno dei mesi seguenti e, comunque, non oltre il giorno 16 del mese di dicembre.

Si riportano, a titolo esemplificativo, le scadenze relative al piano di rateazione di una persona fisica che intende rateizzare l’ammontare del saldo Irpef risultante dalla dichiarazione dei redditi presentata nell’anno 2024 e relativa al periodo d’imposta 2023. Ipotizzando che il contribuente intenda ripartire l’onere fiscale nel numero massimo di rate possibili (nel caso specifico pari a 7), i versamenti dovranno essere effettuati secondo le seguenti scadenze:

- la prima rata, entro il 1° luglio 2024;
- la seconda rata, entro il 16 luglio 2024;
- la terza rata, entro il 20 agosto 2024;
- la quarta rata, entro il 16 settembre 2024;
- la quinta rata, entro il 16 ottobre 2024;
- la sesta rata, entro il 18 novembre 2024;
- la settima e ultima rata, entro il 16 dicembre 2024.

Si segnala, infine, che per effetto di quanto previsto all’articolo 17, D.Lgs. 1/2024, viene disciplinata la possibilità, per il contribuente o per l’intermediario autorizzato, di disporre in via preventiva, su un conto aperto presso un intermediario della riscossione convenzionato con l’Agenzia delle entrate, l’addebito di somme dovute per scadenze future. Come segnalato dalla circolare n. 9/E/2024, la disposizione consente al contribuente, o all’intermediario autorizzato, di inviare in unica soluzione tutti i modelli F24, permettendo (previa autorizzazione all’addebito in un conto di pagamento aperto presso un intermediario della riscossione convenzionato con l’Agenzia delle entrate) di effettuare il

pagamento degli importi dovuti alle varie scadenze future. Per garantire il buon fine del versamento, il conto in questione deve risultare aperto sia al momento dell'immissione della delega sia alla data di addebito.

ADEMPIMENTO SPONTANEO PER GLI AIUTI DI STATO NON ISCRITTI NEI REGISTRI

Con il provvedimento direttoriale n. 221010 del 7 maggio 2024, l'Agenzia delle entrate ha consentito ai contribuenti, beneficiari di aiuti di Stato per i quali è stata rifiutata l'iscrizione nei Registri (Rna, Sian e Sipa), di adempiere in modo spontaneo. Si tratta di aiuti di Stato indicati nei modelli Redditi, Irap e 770 relativi al periodo d'imposta 2020 e che non sono coerenti con la disciplina agevolativa, con conseguente rifiuto dell'iscrizione.

È opportuno ricordare che, ai sensi dell'articolo 52, L. 234/2012 e dell'articolo 10, D.M. 115 del 31 maggio 2017, l'Agenzia delle entrate gestisce gli aiuti fiscali “automatici” e “semi-automatici” provvedendo alla loro iscrizione nei Registri indicati in precedenza attingendo dai dati dichiarati dai contribuenti nell'apposita sezione “aiuti di Stato” delle rispettive dichiarazioni fiscali (quadro RS).

Gli aiuti in questione (“automatici” e “semi-automatici”) si intendono concessi e sono registrati nei Registri dall'Agenzia delle entrate nell'esercizio finanziario successivo a quello di presentazione della dichiarazione fiscale nella quale sono dichiarati dal beneficiario.

Contenuto della comunicazione:

Con il provvedimento n. 221010 del 7 maggio scorso l'Agenzia delle entrate mette a disposizione del contribuente, con le modalità ivi previste, le informazioni relative alla mancata registrazione dei suddetti nei registri per aver indicato, nei relativi prospetti delle dichiarazioni presentate per il periodo d'imposta 2020, dati non coerenti con la relativa disciplina agevolativa. In buona sostanza, l'Agenzia delle entrate rende disponibili tali informazioni per consentire al contribuente di fornire elementi e informazioni utili a regolarizzare l'anomalia rilevata.

Nelle comunicazioni inviate al contribuente sono contenute le seguenti informazioni:

- codice fiscale e denominazione (o cognome e nome) del contribuente;
- numero identificativo e data della comunicazione, codice atto e anno d'imposta;
- data e protocollo telematico della dichiarazione (redditi, Irap o 770), relativa al periodo d'imposta 2020;

- dati degli aiuti di Stato e degli aiuti in regime de *minimis* indicati nelle predette dichiarazioni relative al periodo d'imposta 2020 per cui non è stato possibile procedere all'iscrizione in Rna, Sian e Sipa.

La trasmissione da parte dell'Agenzia delle entrate al contribuente avviene mediante pec. Nei casi di indirizzo pec non attivo e di mancato recapito, l'invio è effettuato per posta ordinaria.

La comunicazione e i relativi allegati sono consultabili anche all'interno del “*Cassetto fiscale*” nella sezione “*L'Agenzia scrive*” – “*Comunicazioni relative all'invito alla compliance*”.

Modalità di regolarizzazione:

Per far fronte alla comunicazione ricevuta il contribuente, anche mediante gli intermediari incaricati della trasmissione delle dichiarazioni, può richiedere informazioni ovvero segnalare all'Agenzia delle entrate eventuali inesattezze delle informazioni a disposizione o elementi, fatti e circostanze dalla stessa non conosciuti, con le modalità indicate nella comunicazione.

In merito alle modalità di regolarizzazione, l'Amministrazione finanziaria distingue 2 situazioni:

- la mancata iscrizione dell'aiuto individuale nei Registri è imputabile a errori di compilazione dei campi “*Codice attività ATECO*”, “*Settore*”, “*Codice Regione*”, “*Codice Comune*”, “*Dimensione impresa*” e “*Tipologia costi*” del prospetto aiuti di Stato, nel qual caso il contribuente può regolarizzare la propria posizione presentando una dichiarazione integrativa recante i dati corretti. A seguito dell'avvenuta regolarizzazione, gli aiuti di Stato e gli aiuti in regime de *minimis* sono iscritti negli appositi Registri nell'esercizio finanziario successivo a quello di presentazione della dichiarazione integrativa nella quale sono dichiarati;
- la mancata registrazione dell'aiuto individuale non è imputabile agli errori di compilazione del prospetto “*aiuti di Stato*” indicati in precedenza, nel qual caso il contribuente può regolarizzare la propria posizione presentando una dichiarazione integrativa e restituendo integralmente l'aiuto illegittimamente fruito, comprensivo di interessi.

In entrambe le ipotesi sono comunque dovute le sanzioni, ferma restando la possibilità di avvalersi del ravvedimento operoso con la conseguente riduzione delle sanzioni stesse.

DAL PROSSIMO 1° LUGLIO PIÙ LIMITAZIONI ALLA COMPENSAZIONE DEI CREDITI

A partire dal prossimo 1° luglio diviene operativa la disposizione contenuta nella Legge di Bilancio per l'anno 2024 che ha introdotto il divieto di compensazione in presenza di ruoli scaduti o accertamenti esecutivi affidati in riscossione di importo complessivamente superiore a 100.000 euro.

Su questa disposizione va peraltro segnalato un recente intervento del Legislatore avvenuto in occasione della conversione del D.L. 39/2024 volto ad attenuare e razionalizzare alcuni aspetti della disciplina.

Tale previsione si affianca, senza sostituire, agli altri numerosi vincoli che riguardano l'utilizzo dei crediti fiscali, in particolare la previsione (articolo 31, D.L. 78/2010) che stabilisce la sanzione del 50% per le compensazioni in presenza di debiti erariali iscritti a ruolo pari a 1.500 euro.

Il divieto di compensazione:

Il comma 94, articolo 1, Legge di Bilancio 2024 (L. 213/2023) introduce un nuovo comma 49-*quinquies* all'articolo 37, D.L. 223/2006, riguardante, tra gli altri, anche le regole di utilizzo dei crediti in compensazione.

In particolare, viene previsto che, per i contribuenti che abbiano iscrizioni a ruolo per imposte erariali e relativi accessori o accertamenti esecutivi affidati agli agenti della riscossione per importi complessivamente superiori a 100.000 euro, è esclusa la facoltà di avvalersi della disposizione di cui all'articolo 17, D.Lgs. 241/1997 (ossia, l'utilizzo in compensazione di crediti tributari nel modello F24).

Tale vincolo opera nel caso in cui i termini di pagamento siano scaduti e siano ancora dovuti pagamenti, così come nel caso in cui per tale ruolo/accertamento esecutivo non siano in essere provvedimenti di sospensione.

Inizialmente era previsto che il divieto di compensazione cessasse di applicarsi a seguito della completa rimozione delle violazioni contestate, ossia nel momento in cui fosse intervenuto il totale pagamento degli importi dovuti: nella nuova formulazione è stato eliminato il riferimento alla “completa rimozione”. Pertanto, nel caso di pagamento parziale dei ruoli, se l'importo complessivo scende al di sotto della soglia di 100.000 euro, il divieto in questione viene meno.

Il D.L. 39/2024 interviene anche in relazione alla rilevanza dei ruoli rateizzati: se i ruoli contestati sono oggetto di rateizzazione e questa risulta regolare non essendo intervenuta decadenza, la compensazione dei crediti risulta possibile.

La nuova formulazione della disposizione in commento puntualizza che il divieto di compensazione non riguarda i crediti relativi a contributi previdenziali e assistenziali e quelli relativi ai premi per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali.

Ove non si applichi l'esclusione dalla compensazione in commento, restano ferme le disposizioni dell'articolo 31, D.L. 78/2010 che reca il divieto di autocompensazione. In sintesi, il richiamato articolo 31 vieta la compensazione dei crediti mediante F24, relativi alle imposte erariali, fino a concorrenza dell'importo dei debiti, di ammontare superiore a 1.500 euro, iscritti a ruolo per imposte erariali e relativi accessori, e per i quali è scaduto il termine di pagamento.

La norma precisa inoltre che, ai fini della verifica delle condizioni per l'operatività del divieto di compensazione, si applicano le disposizioni di cui ai precedenti commi:

- 49-ter – l'Agenzia delle entrate può sospendere, fino a 30 giorni, l'esecuzione delle deleghe di pagamento contenenti compensazioni che presentano profili di rischio;
- 49-quater – qualora in esito all'attività di controllo di cui al comma 49-ter i crediti si rivelino in tutto o in parte non utilizzabili in compensazione, l'Agenzia delle entrate comunica telematicamente la mancata esecuzione della delega di pagamento al soggetto.

Occorre peraltro ricordare che, se l'importo iscritto a ruolo resta superiore a 10.000 euro e il credito compensabile riguarda un *bonus* edilizio, si applica il nuovo blocco previsto per i crediti originati da interventi edilizi (articolo 4, comma 1, D.L. 39/2024).

Utilizzo crediti Inps e Inail:

In tema di compensazioni dei crediti, si segnala anche un'ulteriore previsione introdotta dalla scorsa Legge di Bilancio, anche questa destinata a trovare applicazione del prossimo 1° luglio.

L'articolo 1, comma 97, Legge di Bilancio 2024 ha introdotto anche un termine iniziale per poter procedere con la compensazione in F24 dei crediti Inps e Inail.

Tralasciando gli adempimenti che interessano i datori di lavoro, in questa sede preme evidenziare che i lavoratori autonomi iscritti alle gestioni speciali degli artigiani ed esercenti attività commerciali e i liberi professionisti iscritti alla Gestione separata, potranno effettuare le compensazioni di crediti previdenziali a decorrere dal decimo giorno successivo a quello di presentazione della dichiarazione dei redditi da cui il credito emerge.

La compensazione dei crediti Inail di qualsiasi importo potrà essere effettuata a condizione che il credito sia certo, liquido ed esigibile e che sia registrato negli archivi dell'ente.

DAL 2024 CAMBIA LA TEMPISTICA DELLA DETRAZIONE PER SUPERBONUS, SISMABONUS E BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE

L'articolo 4-bis, D.L. 39/2024 inserito in fase di conversione dalla L. 67/2024 ha previsto che per le spese sostenute dal 1° gennaio 2024 agevolabili ai sensi:

- dell'articolo 119, D.L. 34/2020 (*superbonus* energetico e antisismico);
- dell'articolo 119-ter, D.L. 34/2020 (*bonus* eliminazione barriere architettoniche);
- dell'articolo 16, comma da 1-bis a 1-septies, D.L. 63/2013 (*sismabonus* e *sismabonus* acquisti);

la detrazione Irpef/Ires spettante **deve essere obbligatoriamente ripartita in 10 rate annuali** di pari importo anziché nel minor arco temporale che era in vigore per le spese agevolabili sostenute entro il 31 dicembre 2023 (4 anni per il *superbonus* e 5 anni per il *bonus* eliminazione barriere architettoniche, il *sismabonus* e il *sismabonus* acquisti).

Le nuove regole per la detrazione decennale Irpef/Ires nei casi previsti:

Il recupero della detrazione per le spese sostenute dal 1° gennaio 2024 in un arco temporale decennale riguarda esclusivamente i beneficiari diretti che intendono fruire della agevolazione in dichiarazione dei redditi.

Qualora, invece, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2024 il beneficiario della detrazione intenda optare per lo sconto in fattura o la cessione del credito, nelle casistiche normativamente ancora consentite, è introdotta una deroga all'articolo 121, comma 3, D.L. 34/2020: il credito di imposta spettante **al fornitore o al cessionario va ripartito in 4 anni per il superbonus energetico e antisismico e in 5 anni per il bonus eliminazione barriere architettoniche, il sismabonus e il sismabonus acquisti**.



Spese sostenute fino al 31 dicembre 2023: detrazione Irpef/Ires e credito di imposta spettante al fornitore (sconto in fattura) o al cessionario (cessione del credito) fruibili nello stesso arco temporale: in 4 anni per il superbonus e in 5 anni per il bonus barriere architettoniche, il sismabonus e il sismabonus acquisti.

Spese sostenute dal 1° gennaio 2024: detrazione Irpef/Ires fruibile in 10 anni per il superbonus, il bonus barriere architettoniche, il sismabonus e il sismabonus acquisti e credito di imposta spettante al fornitore (sconto in fattura) o al cessionario (cessione del credito) fruibile in 4 anni per il superbonus e in 5 anni per il bonus barriere architettoniche, il sismabonus e il sismabonus acquisti.

Non sono state apportate altre modifiche alle tempistiche di utilizzo della detrazione Irpef/Ires spettante per le altre tipologie di interventi edilizi agevolabili (ad esempio *ecobonus*, *bonus casa*, etc.).

IMU FABBRICATI CATEGORIA “D”: APPROVATI I COEFFICIENTI PER L’ANNO 2024

Con Decreto 8 maggio 2024 (pubblicato lo scorso 21 maggio) il Mef ha approvato i coefficienti che devono essere utilizzati per il versamento dell’Imu relativa ai fabbricati di categoria catastale “D” privi di rendita.

Di seguito si ricordano sinteticamente le regole previste per tali immobili.

La base imponibile Imu dei fabbricati “D”:

Per la determinazione della base imponibile Imu di tali fabbricati occorre distinguere le seguenti ipotesi:

- se sono provvisti di rendita, si applica l’imposta come per tutti gli altri fabbricati, facendo riferimento alla rendita catastale iscritta agli atti moltiplicata per il relativo coefficiente (pari a 80 per i fabbricati di categoria D/5, ovvero 65 per tutti gli altri fabbricati D);
- se sono privi della rendita catastale sin dall’origine, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, la base imponibile è determinata sulla base dei costi di acquisizione e incrementativi contabilizzati, attualizzati mediante l’applicazione di determinati coefficienti.

Pertanto, nella maggior parte dei casi, anche per tali fabbricati dovrà essere utilizzato il metodo ordinario di determinazione della base imponibile basato sulla rendita catastale, mentre il metodo dei costi contabilizzati deve essere impiegato in ipotesi residuali.

Qualora si renda applicabile quest’ultimo metodo, l’individuazione della base imponibile avviene classificando tutti i costi sostenuti per anno di formazione e applicando agli stessi i coefficienti approvati per l’anno in questione. Il richiamato provvedimento dell’8 maggio scorso ha approvato i coefficienti applicabili per il 2024.

Sul tema va ricordata la risoluzione n. 6/DF/2013: il valore contabile da considerare è formato da:

- costo originario di acquisto/costruzione compreso il costo del terreno (quindi al lordo delle quote di ammortamento);
- spese incrementative,
- rivalutazioni economico/fiscali (su questo punto occorre verificare l’efficacia fiscale dei provvedimenti di rivalutazione eventualmente azionati dal contribuente);
- interessi passivi capitalizzati;

- disavanzi di fusione

come risultanti dalle scritture contabili al 1° gennaio dell'anno in riferimento al quale è dovuta l'imposta (quindi gli incrementi avvenuti in corso d'anno esplicheranno efficacia solo dall'anno successivo).

Detto metodo si utilizza anche nel caso di fabbricati in *leasing*: in tal caso, poiché il fabbricato non è iscritto nelle scritture contabili dell'utilizzatore, il valore contabile deve essere fornito dal concedente.

ANNO	COEFFICIENTE	ANNO	COEFFICIENTE
2024	1,02	2002	1,76
2023	1,04	2001	1,80
2022	1,17	2000	1,86
2021	1,21	1999	1,89
2020	1,22	1998	1,92
2019	1,22	1997	1,96
2018	1,24	1996	2,03
2017	1,25	1995	2,09
2016	1,25	1994	2,15
2015	1,26	1993	2,20
2014	1,26	1992	2,22
2013	1,26	1991	2,26
2012	1,29	1990	2,37
2011	1,33	1989	2,47
2010	1,35	1988	2,58
2009	1,36	1987	2,80
2008	1,42	1986	3,01
2007	1,47	1985	3,23
2006	1,51	1984	3,44
2005	1,55	1983	3,66
2004	1,64	1982	3,87
2003	1,70		

Il versamento Imu dei fabbricati “D”:

Il gettito Imu dei fabbricati di categoria catastale D (tanto quelli provvisti di rendita, quanto quelli privi) viene destinato all'Erario nella misura dello 0,76% (l'aliquota non può infatti mai essere ridotta al di sotto di questa soglia minima); la quota eccedente (il Comune può mantenere l'aliquota base dello 0,86% o incrementarla sino al 1,06%) è destinata al Comune stesso.

A tal fine occorre compilare il modello F24 utilizzando i seguenti codici tributo:

- deve esser utilizzato il codice 3925 per la quota di spettanza dell'Erario;
- qualora il comune delibera un'aliquota maggiore, questa eccedenza va versata al comune stesso, con codice tributo 3930.

NUOVA SOSPENSIONE FINO AL PROSSIMO 19 SETTEMBRE PER LA COMUNICAZIONE DEL TITOLARE EFFETTIVO IN CCIAA

Nella precedente informativa avevamo dato conto di come Assofiduciaria – con l’obiettivo di ottenere l’annullamento e/o la riforma delle decisioni assunte dal TAR Lazio con le sentenze dello scorso 9 aprile 2024 – avesse presentato ricorso presso il Consiglio di Stato.

Breve excursus:



Per riepilogare brevemente la vicenda, con ordinanza n. 08083/2023 del 7 dicembre 2023 il Tar Lazio, sezione IV, aveva disposto una prima sospensione cautelare dell’efficacia del D.I. 55/2022 “Attestazione dell’operatività del sistema di comunicazione dati e delle informazioni sulla titolarità effettiva”. In conseguenza di ciò l’obbligo di effettuare la comunicazione del titolare effettivo entro l’11 dicembre 2023 era per molti rimasto sospeso in attesa del giudizio di merito del Tar Lazio. Giudizio poi giunto con le sentenze n. 6837/2024, n. 6839/2024, n. 6840/2024, n. 6841/2024, n. 6844/2024 e n. 6845/2024, con le quali la sezione IV del Tar Lazio ha respinto i ricorsi presentati dalle diverse associazioni fiduciarie, tesi a richiedere l’annullamento, previa sospensione dell’efficacia, del Decreto relativo al Registro dei titolari effettivi. Con un comunicato stampata datato 11 aprile 2024, prot. 0007648, il Mimit aveva quindi stabilito “alla luce delle richiamate pronunce giudiziali, la piena operatività di quanto stabilito sulla titolarità effettiva, con scadenza del relativo termine alla data dell’11 aprile p.v. compreso”.

Ed ecco che a seguito dell’ordinanza del Consiglio di Stato dello scorso 17 maggio 2024, viene nuovamente sospesa fino al prossimo 19 settembre 2024 la consultazione dei dati e informazioni sulla titolarità effettiva, nonché le richieste di accreditamento da parte dei soggetti obbligati e le richieste di accesso da parte dei soggetti legittimati.

Successivamente, in data 23 maggio 2024, il Cndcec ha diffuso una informativa con la quale si afferma che deve escludersi che le CCIAA possano procedere all’accertamento di presunte violazioni e, di conseguenza, all’applicazione di sanzioni per omessa o tardiva comunicazione da parte dei soggetti obbligati.

Ciò sulla base delle considerazioni seguenti:

- nonostante l’articolo 3, comma 3, D.M. 55/2022 preveda la possibilità di comunicare annualmente – contestualmente al deposito del bilancio – la conferma dei dati e delle informazioni entro 12 mesi dalla data della prima comunicazione o dall’ultima

- comunicazione della loro variazione o dall'ultima conferma, la sospensione concessa non impedisce in alcun modo la possibilità di procedere correttamente al deposito del bilancio;
- considerato che il termine per la comunicazione dei titolari effettivi è iniziato a decorrere dal 9 ottobre 2023, a ora i 12 mesi previsti per la conferma non sono ancora trascorsi per nessun soggetto obbligato (non sussiste infatti la possibilità di confermare al Registro Imprese i dati comunicati o variati del titolare effettivo tramite il deposito del bilancio di esercizio 2023, in quanto nell'applicativo DIRE non risulta disponibile la relativa funzione);

Nell'attesa del termine di scadenza della richiamata sospensione, in via interpretativa il citato documento del Cndcec specifica che la prima conferma dei dati inerenti al primo popolamento del Registro dei titolari effettivi, di riattivazione del medesimo, possa essere effettuata solo con il deposito dei bilanci chiusi al 31 dicembre 2024, fermo restando il rispetto del termine di 12 mesi entro cui devono essere confermati i dati e le variazioni o le nuove comunicazioni e che tale situazione parrebbe compatibile con l'esigenza di attendere le conclusioni definitive del Consiglio di Stato che, inevitabilmente, potrebbero travolgere l'intero impianto del Decreto, compreso l'obbligo di conferma in esame.

INCREMENTO ALIQUOTA CEDOLARE SECCA: IL PUNTO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Con la circolare n. 10/E/2024 del 10 maggio scorso l'Agenzia delle entrate è intervenuta sulla novità introdotta dalla scorsa Legge di Bilancio che ha innalzato l'aliquota per la tassazione degli immobili destinati alle locazioni brevi.

Di seguito si riepiloga la disciplina, evidenziando le indicazioni offerte dall'Amministrazione finanziaria, limitatamente agli aspetti di maggiore interesse.

La nuova aliquota della cedolare secca sulle locazioni brevi:

Con l'articolo 1, comma 63, della L. 213/2023 il Legislatore ha modificato la normativa relativa alla c.d. “*cedolare secca*” sulle locazioni brevi inasprendo il prelievo qualora il contribuente possieda più immobili destinati a tal fine.

Più precisamente le aliquote della cedolare secca sulle locazioni brevi, dal 2024, sono 2:

- il 21% di imposta sostitutiva nel caso di locazione di un solo appartamento;
- il 26% in caso di locazione di più di un appartamento per ciascun periodo d'imposta, con riferimento agli immobili successivi rispetto al primo.

Come chiarito dalla circolare n. 10/E/2024, con riguardo ai redditi derivanti dalle locazioni brevi, la nuova disposizione prevede un aumento dell'aliquota dell'imposta sostitutiva nella forma della

cedolare secca, ora stabilita nella misura ordinaria del 26% in luogo del 21%, e, contestualmente, riconosce al locatore la facoltà di usufruire dell'aliquota ridotta del 21% relativamente ai redditi riferiti ai contratti di locazione breve stipulati **per una sola unità immobiliare per ciascun periodo d'imposta, a scelta del contribuente.**

L'individuazione di detta unità immobiliare dovrà avvenire nella dichiarazione dei redditi relativi al periodo d'imposta d'interesse.

Appare importante ricordare che la disciplina delle locazioni brevi con tassazione cedolare si applica in relazione alle locazioni abitative di durata non superiore a 30 giorni, con un massimo di locazioni fino a 4 appartamenti per ciascun periodo d'imposta, in quanto al superamento di tale soglia l'attività di locazione breve si presume svolta in forma imprenditoriale.

Si propone di seguito una tabella di riepilogo.

Numero di appartamenti locati	Tassazione
1	Cedolare secca 21%
Da 2 a 4	Cedolare secca 26% dal secondo
Da 5 in poi	Attività imprenditoriale che necessita di apertura di partita Iva (che coinvolge tutti i fabbricati destinati a locazioni brevi)

Nella circolare n. 10/E/2024 si evidenzia che l'imposta sostitutiva nella misura del 26% è dovuta relativamente ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve maturati *pro rata temporis*, a partire dal 1° gennaio 2024, indipendentemente dalla data di stipula dei predetti contratti e dalla percezione dei canoni.

Limite dei 30 giorni e obbligo di ritenuta:

Occorre anche rammentare che le locazioni brevi sono rappresentate da contratti di locazione di immobili a uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare.

Gli intermediari che intervengono nel pagamento o incassano il prezzo devono effettuare, su tali somme, una ritenuta pari al 21%.

L'Agenzia delle entrate evidenzia che l'incremento della tassazione sulle locazioni brevi non impatta sulla ritenuta che è mantenuta nella misura del 21%, prevedendo, nel contempo, che sia operata dagli intermediari a titolo d'acconto, indipendentemente dal regime fiscale adottato dal beneficiario; il



STUDIO BMGR

DOTTORI COMMERCIALISTI REVISORI LEGALI
BARBARA MAGNONI | GIORDANO RIBOLI

contribuente dovrà quindi compilare la dichiarazione dei redditi per dichiarare tali locazioni, eventualmente beneficiando della cedolare secca.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cordiali saluti

Studio Professionale Associato Magnoni-Riboli