



Taglio di Po, lì 16/01/2024

GENTILI CLIENTI

Loro sedi

Spett.le Cliente,

con la presente si illustrano in breve le novità della finanziaria 2024.

LE NOVITÀ DELLA FINANZIARIA 2024

È stata approvata definitivamente la Legge n. 213/2023, Finanziaria 2024, contenente una serie di novità di natura fiscale, in vigore dall'1.1.2024, tra le quali si segnalano le seguenti.

CANONE RAI USO PRIVATO 2024

È confermata **per il 2024** la riduzione **da € 90 a € 70** del canone RAI per uso privato.

RIVALUTAZIONE TERRENI E PARTECIPAZIONI

È confermata la riproposizione della **rideterminazione del costo d'acquisto** di:

- **terreni** edificabili e agricoli posseduti a titolo di proprietà, usufrutto, superficie ed enfiteusi;
- **partecipazioni** (anche possedute a titolo di proprietà / usufrutto), anche **negoziato** in mercati regolamentati o sistemi multilaterali di negoziazione.

I **terreni / partecipazioni devono essere posseduti alla data dell'1.1.2024**, non in regime d'impresa, da parte di persone fisiche, società semplici e associazioni professionali, nonché di enti non commerciali.

È fissato al **30.6.2024 il termine** entro il quale provvedere:

- alla **redazione ed all'asseverazione della perizia di stima**;
- al **versamento dell'imposta sostitutiva pari al 16%** (unica soluzione / prima rata di massimo 3 rate annuali di pari importo). In caso di versamento rateale, sulle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi del 3% annuo.

LOCAZIONI BREVI CON CEDOLARE SECCA AL 26%

È confermata la modifica dell'art. 4, DL n. 50/2017 che disciplina le c.d. "**locazioni brevi**" (durata non superiore a 30 giorni) assoggettate a **cedolare secca**, per le quali è disposto l'**aumento dell'aliquota dal 21% al 26% per l'immobile successivo al primo**.

In particolare, in base alla nuova formulazione del comma 2 del citato art. 4 è previsto che "*ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve si applicano le disposizioni dell'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, con l'aliquota del 26 per cento in caso di opzione per l'imposta sostitutiva nella forma della **cedolare secca***".

L'aliquota di cui al primo periodo è **ridotta al 21 per cento** per i redditi derivanti dai contratti di **locazione breve relativi a una unità immobiliare individuata dal contribuente** in sede di dichiarazione dei redditi".

Rispetto alla precedente formulazione, risulta pertanto ora chiaro che, in presenza di più immobili locati, la **maggior aliquota del 26%** trova applicazione con riferimento ai **canoni relativi al secondo / terzo e quarto appartamento locato** (resta fermo che il regime in esame è ammesso per la locazione breve di non più di 4 appartamenti).



Merita evidenziare che la norma in commento:

- interviene **esclusivamente sulle locazioni brevi**; pertanto per le “altre” locazioni, in caso di opzione per la cedolare secca, continua a trovare **applicazione l’aliquota del 21%** per tutti gli immobili locati;
- dispone l’aumento dell’aliquota al **26% soltanto in caso di locazione di almeno 2 appartamenti**; pertanto in caso di **locazione breve di un solo appartamento**, rimane applicabile l’**aliquota del 21%**;
- in presenza di **più immobili concessi in locazione breve** con applicazione della cedolare secca, **consente al contribuente di scegliere liberamente a quale immobile applicare l’aliquota del 21%** e tale scelta va effettuata nel mod. REDDITI

Ritenuta operata dagli intermediari

La **ritenuta operata dagli intermediari** immobiliari / soggetti che gestiscono portali telematici, in caso di incasso / intervento nel pagamento dei canoni / corrispettivi relativi ai suddetti contratti, **rimane invariata nella misura del 21%**.

É altresì confermata la modifica del comma 5 del citato art. 4, a seguito della quale è disposto che la predetta **ritenuta si considera a titolo di acconto**.

CESSIONE IMMOBILI DOPO LAVORI CON DETRAZIONE 110%

Sono confermate le modifiche all’art. 67, comma 1, lett. b), TUIR, ai sensi del quale, in caso di cessione di immobili da parte di un “privato”, costituiscono redditi diversi “**le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquisiti per successione e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l’acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari, nonché, in ogni caso, le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione. In caso di cessione a titolo oneroso di immobili ricevuti per donazione, il predetto periodo di cinque anni decorre dalla data di acquisto da parte del donante**”.

In base alla citata lett. b), pertanto, la persona fisica “privato” che cede un immobile:

- può conseguire una **plusvalenza tassabile** qualora:
 - la **cessione** sia posta in essere **nel quinquennio rispetto all’acquisto / costruzione / donazione** dell’immobile ceduto;
 - la cessione abbia ad oggetto terreni edificabili;
- **non** consegue una **plusvalenza tassabile** qualora:
 - la cessione sia posta in essere **dopo 5 anni** dall’acquisto / costruzione / donazione;
 - l’immobile ceduto sia stato acquisito per successione oppure **adibito ad abitazione principale** del cedente / suoi familiari per la maggior parte del periodo compreso tra l’acquisto / costruzione e la cessione.

É confermato che la plusvalenza determinata applicando le nuove modalità sopra riportate **può essere assoggettata all’imposta sostitutiva** pari al 26%.



Tali novità sono applicabili **a decorrere dalle cessioni poste in essere dall’1.1.2024**

DELIBERE IMU 2023 PUBBLICATE ENTRO IL 15.1.2024

In sede di approvazione è stato previsto che, in deroga all’ordinario termine di approvazione e pubblicazione delle **delibere / regolamenti IMU** di cui all’art. 13, comma 15-ter, DL n. 201/2011, **soltanto per il 2023**, i predetti atti si considerano tempestivamente pubblicati e pertanto **applicabili**



per il **2023** anche se inseriti nel portale del Federalismo fiscale entro il 30.11.2023 e **pubblicati sul portale stesso entro il 15.1.2024**.

Qualora dall'IMU calcolata sulla base dei nuovi atti pubblicati entro il 15.1.2024 e quella versata entro il 18.12.2023 in base alle delibere / regolamenti allora vigenti risulti:

- una **differenza a debito, l'importo dovuto va versato, senza applicazione di sanzioni e interessi, entro il 29.2.2024;**
- una **differenza a credito**, il rimborso è dovuto secondo le regole ordinarie.

ROTTAMAZIONE DEL MAGAZZINO

È confermata l'introduzione della c.d. "rottamazione del magazzino" a favore degli esercenti attività d'impresa che ai fini della redazione del bilancio non adottano i Principi contabili internazionali.

Possono essere oggetto di "adeguamento" le **esistenze iniziali di prodotti finiti, merci, materie prime e sussidiarie, semilavorati** (ex art. 92, TUIR) relative al periodo d'imposta in corso al 30.9.2023 (trattasi, in generale, delle esistenze iniziali **all'1.1.2023**).

La rottamazione del magazzino può essere effettuata tramite le seguenti modalità:

1. **eliminazione** delle esistenze iniziali. La sopravvalutazione del magazzino è correlata, solitamente, a comportamenti volti a far emergere un utile fittizio ovvero ad occultare vendite non contabilizzate.

In tal caso si procede all'**eliminazione di quantità e valori** superiori a quelli effettivi. La regolarizzazione prevede il **versamento**:

- dell'**IVA** determinata in base all'aliquota media 2023, applicata **sul valore eliminato, corretto da un coefficiente di maggiorazione** stabilito, per le diverse attività, con un apposito Decreto;
- dell'**imposta sostitutiva** ai fini delle imposte sui redditi (IRPEF e IRES) e dell'IRAP, in misura **pari al 18%**, applicata **alla differenza tra l'ammontare calcolato ai fini IVA e il valore delle esistenze iniziali eliminato;**

2. **iscrizione** di esistenze iniziali in precedenza omesse. L'adeguamento delle esistenze iniziali comporta **l'aumento delle quantità** di beni presenti a fine esercizio 2022 e non contabilizzati tra le rimanenze finali del 2022.

In tal caso ai fini della regolarizzazione è richiesto il **versamento dell'imposta sostitutiva del 18% sul valore iscritto**. Non è dovuto alcun importo ai fini IVA.

Quanto dovuto a titolo di IVA e imposta sostitutiva va versato in **2 rate di pari importo** entro i seguenti termini.

| | |
|---------------|---|
| 1 rata | Entro il termine di versamento a saldo delle imposte sui redditi relative al periodo d'imposta 2023 |
| 2 rata | Entro il termine di versamento della seconda / unica rata dell'acconto delle imposte sui redditi relativa al periodo d'imposta 2024 |

Va evidenziato che **l'imposta sostitutiva dovuta è indeducibile** ai fini IRPEF / IRES / IRAP.

L'adeguamento del magazzino, come espressamente stabilito dal comma 6 dell'art. 20 in esame, **"non rileva ai fini sanzionatori di alcun genere"**. I "nuovi" valori:

- sono riconosciuti, a decorrere dal 2023, ai fini sia civilistici che fiscali;
- **non possono essere tenuti in considerazione** dall'Amministrazione finanziaria ai fini dell'**accertamento relativo a periodi d'imposta precedenti il 2023**.

L'adeguamento **non ha rilevanza sui PVC consegnati e sugli accertamenti notificati fino** alla data di entrata in vigore della Finanziaria 2024 (**1.1.2024**).

RITENUTA BONIFICI SPESE RECUPERO PATRIMONIO EDILIZIO / RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

È confermato l'aumento **dall'8% all'11%** della ritenuta che banche / Poste sono tenute ad operare all'atto dell'accreditamento dei bonifici relativi a spese per le quali l'ordinante intende beneficiare della detrazione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio / risparmio energetico. Detto aumento opera a decorrere **dall'1.3.2024**.

IVIE E IVAFE

- È confermato l'aumento dallo 0,76% all'1,06% dell'aliquota relativa all'IVIE;
- è confermata la fissazione nella misura del **4% annuo** del valore effettivo dei prodotti finanziari dell'aliquota relativa all'**IVAFAE** qualora gli stessi siano detenuti in **Stati / territori con regime fiscale privilegiato** individuati dal DM 4.5.99.

COMPENSAZIONE MOD. F24

Crediti previdenziali / INAIL

È confermato, per effetto dell'integrazione dell'art. 37, comma 49-bis, DL n. 223/2006, che **dall'1.7.2024** anche ai fini dell'**utilizzo in compensazione tramite mod. F24 dei crediti previdenziali** sussiste l'obbligo di utilizzare esclusivamente i **servizi telematici** forniti dall'Agenzia delle Entrate. L'utilizzo è consentito **a decorrere dal decimo giorno successivo a quello di presentazione della dichiarazione** da cui emerge il credito.

Inoltre, con l'introduzione all'art. 17, D.Lgs. n. 241/97:

- del **nuovo comma 1-bis**, è stabilito che la **compensazione dei crediti INPS di qualsiasi importo** va effettuata a decorrere dai seguenti momenti, differenziati a seconda del soggetto.

| SOGGETTO | DECORRENZA UTILIZZO COMPENSAZIONE CREDITI INPS |
|---|---|
| Datore di lavoro non agricolo | <ul style="list-style-type: none">• Dal 15° giorno successivo a quello di scadenza del termine mensile per la trasmissione telematica dei dati retributivi e delle informazioni necessarie per il calcolo dei contributi da cui il credito emerge ovvero dal 15° giorno successivo alla relativa presentazione (se tardiva); ovvero• dalla data di notifica delle note di rettifica passive. |
| Datore di lavoro agricolo che versa la contribuzione agricola unificata per la manodopera agricola | Dalla data di scadenza del versamento relativo alla dichiarazione di manodopera agricola da cui il credito emerge. |
| Lavoratore autonomo iscritto alla Gestione IVS artigiani e commercianti / Gestione separata INPS | Dal 10° giorno successivo a quello di presentazione della dichiarazione dei redditi da cui il credito emerge. |

La compensazione è esclusa per le aziende committenti relativamente ai compensi assoggettati a contribuzione alla Gestione separata;

- del **nuovo comma 1-ter**, è stabilito che la **compensazione dei crediti INAIL, di qualsiasi importo**, può essere effettuata a condizione che i crediti certi, liquidi ed esigibili siano registrati negli archivi dell'Istituto.

Iscrizione a ruolo superiore a € 100.000

Con l'introduzione del nuovo comma 49-quinquies all'art. 37, DL n. 223/2006, **dall'1.7.2024 è confermata l'esclusione della possibilità di compensazione nel mod. F24** dei crediti tributari / contributivi in presenza di **iscrizioni a ruolo** per imposte erariali e relativi accessori o **accertamenti esecutivi** affidati all'Agente della riscossione per importi complessivamente **superiori a € 100.000** per i quali:

- i termini di pagamento siano scaduti e siano ancora dovuti pagamenti;
ovvero
- non siano in essere provvedimenti di sospensione.



L'impossibilità di compensazione viene meno a seguito dalla completa rimozione delle violazioni contestate.

ASSICURAZIONE RISCHI CATASTROFALI

È confermato l'obbligo per le **imprese**, con sede legale in Italia / sede legale all'estero con stabile organizzazione in Italia, tenute all'iscrizione nel Registro Imprese, di **stipulare entro il 31.12.2024 contratti assicurativi** a copertura dei danni ai beni di cui all'art. 2424, comma 1, C.c. Sezione Attivo, voce B-II, n. 1, 2 e 3 (terreni e fabbricati, impianti e macchinari, attrezzature industriali e commerciali), **cagionati da calamità naturali ed eventi catastrofici** quali sismi / alluvioni / frane / inondazioni / esondazioni.



Del **mancato rispetto** del predetto obbligo si deve tener conto "*nell'assegnazione di **contributi, sovvenzioni o agevolazioni** di carattere finanziario a valere su risorse pubbliche, anche con riferimento a quelle previste in occasione di eventi calamitosi e catastrofici*".

ISCRO A REGIME DAL 2024

È confermato il **riconoscimento a regime dal 2024** dell'indennità straordinaria di continuità reddituale e operativa (ISCRO), a favore dei soggetti iscritti alla Gestione separata INPS esercenti attività di lavoro autonomo ex art. 53, comma 1, TUIR. In particolare i predetti soggetti devono rispettare una serie di requisiti, tra i quali:

- non essere titolari di trattamento pensionistico diretto e non essere assicurati presso altre forme previdenziali obbligatorie;
- non essere beneficiari di Assegno di inclusione di cui al DL n. 48/2023.



I predetti requisiti devono essere mantenuti anche durante la percezione dell'indennità;

- aver prodotto un reddito di lavoro autonomo, nell'anno precedente alla presentazione della domanda, inferiore al 70% della media dei redditi da lavoro autonomo conseguiti nei 2 anni precedenti all'anno precedente alla presentazione della domanda;
- aver dichiarato, nell'anno precedente alla presentazione della domanda, un **reddito non superiore a € 12.000**;
- essere in regola con la contribuzione previdenziale obbligatoria;
- essere titolari di partita IVA attiva da almeno 3 anni, alla data di presentazione della domanda.

Per usufruire dell'indennità in esame il lavoratore deve presentare all'INPS, in via telematica, **entro il 31.10** di ciascun anno di fruizione un'apposita **domanda**.

L'indennità in esame è pari al 25%, su base semestrale, della media dei redditi da lavoro autonomo dichiarati nei 2 anni precedenti all'anno precedente alla presentazione della domanda.

La stessa è erogata per 6 mensilità, non comporta accredito di contribuzione figurativa e non può superare € 800 mensili ed essere inferiore a € 250 mensili.



Per far fronte agli oneri derivanti dal riconoscimento a regime dell'indennità in esame è previsto un **aumento dal 2024 dello 0,35% dell'aliquota contributiva** per i soggetti iscritti alla Gestione separata INPS esercenti attività di lavoro autonomo (l'aliquota sarà pertanto pari al 26,07%).

RIFINANZIAMENTO SABATINI-TER

È confermato, al fine di assicurare continuità alle misure di sostegno agli investimenti produttivi delle micro, piccole e medie imprese, il rifinanziamento di € 100 milioni per il 2024 a favore della c.d. "Sabatini-ter".

Cordialmente

Studio Duò e Associati