



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