

# MERKABA Consulting S.r.l. Unipersonale

Dott. Franco Cremonesi  
Dott. Giacomo Cremonesi

Dott.ssa Daniela Giuliani  
Dott.ssa Marisa Politanò

Dott.ssa Carmen Tutone  
Dott.ssa Amanda D'Onofrio

Spett.le Cliente

Melzo, 25/01/2024

## CIRCOLARE INFORMATIVA

### FINANZIARIA 2024 – LE NOVITÀ

È stata pubblicata la Legge di Bilancio 2024; si commentano di seguito le principali novità.

#### ROTTAMAZIONE DEL MAGAZZINO

Sono interessati alla disposizione in esame gli 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).**

Non sono interessate dalla regolarizzazione in esame le esistenze iniziali relative alle opere, forniture e servizi di durata ultrannuale (di cui all'art. 93, TUIR).

#### MODALITA' DI ADEGUAMENTO

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

1. eliminazione delle esistenze iniziali. In merito, in occasione della precedente analogha disposizione, nella Circolare 1.6.2000, n. 115/E il Ministero delle Finanze ha chiarito che l'eliminazione può essere totale ovvero parziale (comportando di fatto, in tale ultimo caso, una riduzione delle esistenze iniziali);
2. iscrizione di esistenze iniziali in precedenza omesse.



L'adeguamento va “richiesto” nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta 2023 (mod. REDDITI 2024).

#### ELIMINAZIONE DI 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. L'aliquota media, tenendo conto dell'esistenza di operazioni non soggette ad IVA ovvero soggette a regimi speciali, è individuata come indicato di seguito.

MERKABA Consulting S.r.l. Unipersonale  
Soggetta a direzione e coordinamento di Abakho S.r.l.

20066 MELZO (MILANO) – VIA MAZZINI, 18  
CAPITALE SOCIALE € 100.000,00 i.v.

N. ISCRIZIONE REG. IMPRESE DI MILANO – C.F. e P.IVA 03547960967  
TEL. 0295736161 FAX 0295739603

[www.merkabasrl.it](http://www.merkabasrl.it) [segreteria@merkabasrl.it](mailto:segreteria@merkabasrl.it)

# MERKABA Consulting S.r.l. Unipersonale

Dott. Franco Cremonesi  
Dott. Giacomo Cremonesi

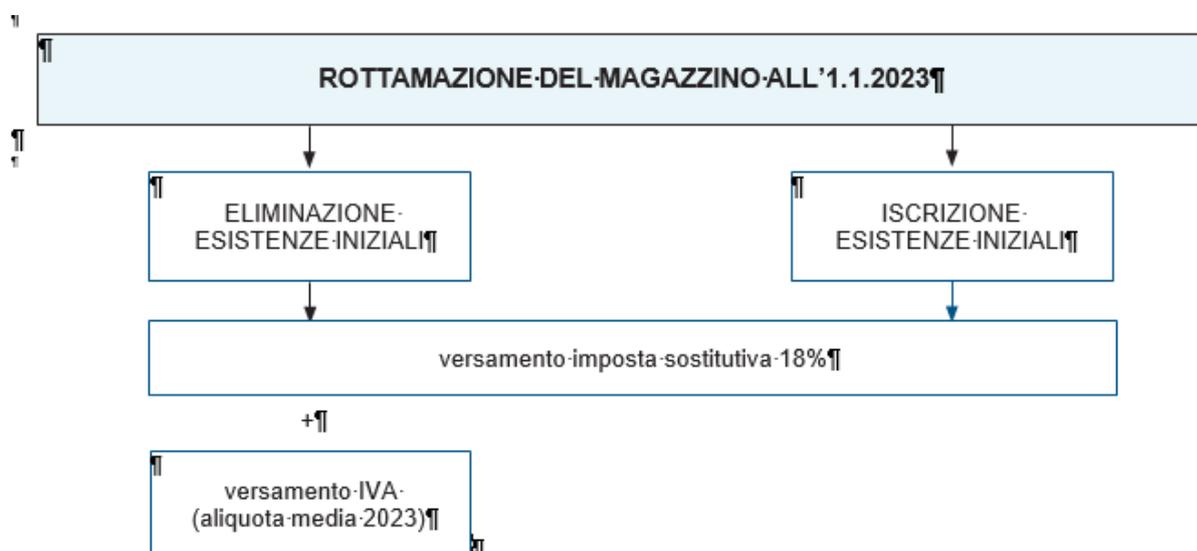
Dott.ssa Daniela Giuliani  
Dott.ssa Marisa Politanò

Dott.ssa Carmen Tutone  
Dott.ssa Amanda D'Onofrio

## ISCRIZIONE DI ESISTENZE INIZIALI

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.

Secondo quanto chiarito nella citata Circolare n. 115/E non è consentita l'iscrizione di valori precedentemente sottostimati in quanto configurerebbe una "mera rivalutazione". 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.

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



Il **mancato pagamento** delle predette somme non comporta la decadenza dai benefici, ma determina l'**iscrizione a ruolo** a titolo definitivo delle somme non pagate nonché di quelle ancora da pagare, maggiorate dei relativi interessi e sanzioni.

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

# MERKABA Consulting S.r.l.

## Unipersonale

Dott. Franco Cremonesi  
Dott. Giacomo Cremonesi

Dott.ssa Daniela Giuliani  
Dott.ssa Marisa Politanò

Dott.ssa Carmen Tutone  
Dott.ssa Amanda D'Onofrio

### EFFETTI DELLA REGOLARIZZAZIONE

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.

Sul punto merita evidenziare che nella citata Circolare n. 115/E è stato chiarito che il valore dell'adeguamento non è utilizzabile ai fini dell'accertamento di precedenti periodi d'imposta limitatamente ai beni oggetto di regolarizzazione, ferma restando la possibilità di espletamento dello stesso in relazione ad altre componenti di reddito.

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).

### TASSO DI INTERESSE LEGALE AL 2,5% DAL 01.01.2024

Dal 1° gennaio 2024 la misura del **saggio degli interessi legali** di cui all'art. 1284 cc è dimezzata **al 2,50%**. Ai fini fiscali, il tasso va tenuto in considerazione nel calcolo degli importi dovuti a titolo di interessi moratori in caso di ravvedimento operoso per la regolarizzazione dei pagamenti di imposte versate in ritardo. Il saggio di interessi legali di cui all'art. 1284 cc può essere modificato annualmente dal Mef con decreto ministeriale, non oltre il 15 dicembre dell'anno precedente a quello cui il saggio si riferisce, "sulla base del rendimento medio annuo lordo dei titoli di Stato di durata non superiore a dodici mesi e tenuto conto del tasso di inflazione registrato nell'anno". Qualora entro il 15 dicembre non sia fissata una nuova misura del saggio, questo rimane invariato per l'anno successivo.

### LOCAZIONI BREVI CON CEDOLARE SECCA AL 26% - OBBLIGHI CODICE CIN

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**."*

# MERKABA Consulting S.r.l. Unipersonale

Dott. Franco Cremonesi  
Dott. Giacomo Cremonesi

Dott.ssa Daniela Giuliani  
Dott.ssa Marisa Politano

Dott.ssa Carmen Tutone  
Dott.ssa Amanda D'Onofrio

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).

Di fatto, si perviene alla seguente casistica:

| Unità immobil. in locazione breve | Aliquota della cedolare secca                           |
|-----------------------------------|---|
| 1 solo appartamento               | cedolare al 21% (se richiesta nel mod. 730/Redditi PF)  |
| da 2 a 4 appartamenti             | 1 canone al 21% (su richiesta); gli altri canoni al 26% |
| 5 appartamenti o più              | esercizio d'impresa                                     |



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%**.

È 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**.

## SOLIDARIETÀ VERSAMENTO E CERTIFICAZIONE DELLA RITENUTA

Al fine di adeguare l'ordinamento tributario nazionale alla sentenza della Corte di Giustizia UE 22.12.2022, causa C-83/21 “Airbnb”, è confermata la modifica del comma 5-bis del citato art. 4, riguardante i **soggetti non residenti** che mediante la gestione di portali telematici, oltre a mettere in contatto i soggetti alla ricerca di un immobile con i locatori, incassano i canoni / corrispettivi ovvero intervengono nel pagamento dei canoni/corrispettivi.

Fermo restando che detti soggetti sono **tenuti ad operare in qualità di sostituti d'imposta la ritenuta** nella misura del 21% sull'ammontare dei canoni/corrispettivi all'atto del versamento degli stessi al

# MERKABA Consulting S.r.l. Unipersonale

*Dott. Franco Cremonesi*  
*Dott. Giacomo Cremonesi*

*Dott.ssa Daniela Giuliani*  
*Dott.ssa Marisa Politanò*

*Dott.ssa Carmen Tutone*  
*Dott.ssa Amanda D'Onofrio*

beneficiario, è ora disposto che, **per il versamento e la certificazione con il mod. 770 delle ritenute operate:**

- **il soggetto extraUE:**
  - con una **stabile organizzazione in Italia** ovvero **in uno Stato UE** adempie i predetti obblighi tramite la **stabile organizzazione;**
  - **privo di stabile organizzazione in uno Stato UE**, adempie gli obblighi in esame tramite un rappresentante fiscale.  
Resta fermo che, in assenza di nomina del rappresentante fiscale, i soggetti residenti, che appartengono al gruppo del soggetto non residente senza stabile organizzazione, sono solidalmente responsabili con questi ultimi per l'effettuazione/versamento della ritenuta sull'ammontare dei canoni/corrispettivi relativi ai contratti di locazione breve;
- **il soggetto UE:**
  - con una **stabile organizzazione in Italia** adempie i predetti obblighi tramite la **stabile organizzazione;**
  - **privo di stabile organizzazione in Italia** può adempiere gli obblighi in esame **direttamente** ovvero tramite un **rappresentante fiscale.**

## OBBLIGHI CODICE CIN

In sede di conversione è stata prevista l'assegnazione da parte del Ministero del Turismo di un **nuovo Codice identificativo nazionale (CIN)** attribuito:

- alle unità immobiliari ad uso abitativo destinate alla locazione per fini turistici;
- agli immobili destinati alle locazioni brevi;
- alle strutture turistico-ricettive alberghiere ed extra alberghiere.

Il Codice CIN:

- è **assegnato** previa presentazione in via telematica di una **domanda da parte del locatore/soggetto titolare della struttura turistica ricettiva;**
- dovrà essere:
  - **esposto all'esterno dello stabile** in cui è collocato l'appartamento/struttura, assicurando il rispetto di eventuali vincoli urbanistici e paesaggistici;
  - **indicato in ogni annuncio** ovunque pubblicato e comunicato;
  - **indicato dai soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare e dai soggetti che gestiscono portali telematici** negli annunci ovunque pubblicati e comunicati.

A carico dei soggetti in esame trovano applicazione anche gli obblighi previsti dall'art. 109, TULPS e dalle normative regionali/provinciali (apposita comunicazione alla Questura).

Inoltre il soggetto che direttamente/tramite un intermediario esercita l'attività di locazione per finalità turistiche o in forma imprenditoriale è soggetto **all'obbligo di Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)** presso lo sportello del Comune (SUAP) nel cui territorio è svolta l'attività.

# MERKABA Consulting S.r.l. Unipersonale

Dott. Franco Cremonesi  
Dott. Giacomo Cremonesi

Dott.ssa Daniela Giuliani  
Dott.ssa Marisa Politanò

Dott.ssa Carmen Tutone  
Dott.ssa Amanda D'Onofrio

Sono stati introdotti infine specifici obblighi in materia di sicurezza degli impianti, prevedendo la necessità che le unità immobiliari siano dotate:

- di dispositivi per la rilevazione del gas;
- di estintori portatili a norma di legge.

## REGIME SANZIONATORIO

| Violazione  | Sanzione  |
|---|---|
| Assenza della Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)  | <b>da € 2.000 a € 10.000</b> ,<br>in base alle dimensioni della struttura / immobile  |
| Assenza del CIN   | <b>da € 800 a € 8.000</b><br>in base alle dimensioni della struttura / immobile   |
| Mancata esposizione / indicazione del CIN   | <b>da € 500 a € 5.000</b><br>in base alle dimensioni della struttura / immobile<br>+<br><b>immediata rimozione dell'annuncio</b> irregolare<br>pubblicato |
| Assenza dei requisiti di sicurezza degli impianti in caso di esercizio dell'attività in forma imprenditoriale | sanzioni ordinariamente previste dalla normativa statale e regionale  |
| Assenza dei dispositivi per la rilevazione del gas e degli estintori  | <b>da € 600 a € 6.000</b>   |



Le predette sanzioni non trovano applicazione nel caso in cui lo stesso fatto sia sanzionato dalla normativa regionale.

L'Agenzia delle Entrate e la GdF effettuano specifiche analisi di rischio per individuare i soggetti da sottoporre a controllo che concedono in locazione unità immobiliari ad uso abitativo prive di CIN. Le predette disposizioni "si applicano a decorrere dal sessantesimo giorno successivo a quello della pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale dell'avviso attestante l'entrata in funzione della banca dati nazionale e del portale telematico del Ministero del Turismo per l'assegnazione del CIN".

## 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, nonchè, 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***

MERKABA Consulting S.r.l. Unipersonale  
Soggetta a direzione e coordinamento di Abakho S.r.l.

20066 MELZO (MILANO) - VIA MAZZINI, 18  
CAPITALE SOCIALE € 100.000,00 i.v.

N. ISCRIZIONE REG. IMPRESE DI MILANO - C.F. e P.IVA 03547960967  
TEL. 0295736161 FAX 0295739603

[www.merkabasrl.it](http://www.merkabasrl.it) [segreteria@merkabasrl.it](mailto:segreteria@merkabasrl.it)

# MERKABA Consulting S.r.l. Unipersonale

Dott. Franco Cremonesi  
Dott. Giacomo Cremonesi

Dott.ssa Daniela Giuliani  
Dott.ssa Marisa Politanò

Dott.ssa Carmen Tutone  
Dott.ssa Amanda D'Onofrio

*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.

Ora in deroga di quanto sopra, la nuova lett. b-bis, introdotta all’art. 67 del Tuir dispone che:

- a partire dai rogiti stipulati dal 01/01/2024;
- è imponente la plusvalenza da cessione di un immobile nei successivi 10 anni dalla fine dei lavori agevolati con detrazioni di cui all’art. 119, DL 34/2020;
- anche riferiti a spese sostenute in qualità di condominio.

**Calcolo della plusvalenza:** anche per la **determinazione dei costi inerenti** per l’unità ceduta, sulla quale sono stati effettuati gli interventi agevolati col superbonus, si applica un criterio peculiare.

Con modifica dell’art. 68, co. 1, Tuir è, infatti, disposto che:

- se gli interventi agevolati si sono conclusi da non più di 5 anni all’atto di cessione: **non si tiene conto delle spese** relative a tali interventi:
  - ✓ ove si sia fruito dell’incentivo nella misura del 110% (non anche in quella ridotta al 90%,70%/65%)
  - ✓ **e** siano state esercitate le opzioni di cui all’art. 121 del DL 34/2020
- se gli interventi agevolati si sono conclusi da più di 5 anni (ma entro 10 anni): si tiene conto del **50% delle spese** alle precedenti condizioni.

Per tali immobili acquisiti/costruiti, alla data della cessione, da oltre 5 anni, il prezzo di acquisto o il costo di costruzione, come sopra determinato, è rivalutato in base alla variazione ISTAT.

|               |                     |      |                |                      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                          |
|---------------|---------------------|------|----------------|----------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--------------------------|
| ...           | 2019                | 2020 | 2021           | 2022                 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 |                          |
|               | Anni da fine lavori |      |                | 1                    | 2    | 3    | 4    | 5    | 6    | 7    | 8    | 9    | 10   | Plusv. non più imponente |
| Acq. o costr. |                     |      | Ultim. superb. | Periodo di vigilanza |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                          |

**Tassazione:** la plusvalenza di tali cessioni può essere assoggettata (in alternativa all’Irpef) all’**imposta sostitutiva del 26%**, di cui art. 1, co. 496, L. n. 266/2005 (con imposta assoluta tramite il notaio rogante).

# MERKABA Consulting S.r.l. Unipersonale

Dott. Franco Cremonesi  
Dott. Giacomo Cremonesi

Dott.ssa Daniela Giuliani  
Dott.ssa Marisa Politanò

Dott.ssa Carmen Tutone  
Dott.ssa Amanda D'Onofrio

È pertanto confermata l'individuazione di una **nuova "categoria" di immobili passibili di generare plusvalori fiscalmente rilevanti**, ossia gli immobili **oggetto di interventi agevolati con la detrazione del 110%** di cui all'art. 119, DL n. 34/2020, **terminati da non più di 10 anni** all'atto della cessione.

Sono espressamente **esclusi** gli immobili:

- acquisiti **per successione**;
- **adibiti ad abitazione principale** del cedente/suoi familiari per la maggior parte dei 10 anni ovvero per la maggior parte del periodo (inferiore a 10 anni) antecedente la cessione.

## 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 COMPENSAZIONE CREDITI INPS  |
|--|--|
| Generalità dei datori di lavoro (non agricoli)   | - dal <b>15° giorno successivo a quello di scadenza</b> del termine mensile per l'invio telematico dei dati retributivi e delle informazioni necessarie per il calcolo dei contributi ( <b>UNIEMENS</b> ), o dal 15° giorno successivo alla sua tardiva presentazione<br>- dalla data di notifica delle note di rettifica passive. |
| Lavoratore autonomo iscritto:<br>- all'IVS artigiani/commercianti<br>- alla Gestione separata INPS | dal <b>10° giorno successivo a quello di presentazione del Mod. Redditi PF</b> da cui il credito emerge (quadro RR)  |
| Datore di lavoro agricolo  | Dalla scadenza del versamento relativo alla dichiarazione di manodopera agricola da cui il credito emerge.   |



**N.B.:** la compensazione è esclusa per le aziende committenti relativamente ai compensi assoggettati alla Gestione separata (es: co.co.co.)

- 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.

# MERKABA Consulting S.r.l. Unipersonale

Dott. Franco Cremonesi  
Dott. Giacomo Cremonesi

Dott.ssa Daniela Giuliani  
Dott.ssa Marisa Politanò

Dott.ssa Carmen Tutone  
Dott.ssa Amanda D'Onofrio

## ISCRIZIONE A RUOLO SUPERIORE A € 100.000 - commi 94, lett. b) e 96

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.

## IMPOSTA SOSTITUTIVA PREMI DI PRODUTTIVITÀ

È confermata **per il 2024 la riduzione dal 10% al 5% dell'imposta sostitutiva** applicabile, ai sensi dell'art. 1, comma 182, Legge n. 208/2015 (Finanziaria 2016), salva espressa rinuncia scritta del lavoratore, ai **premi di risultato** di ammontare variabile, la cui corresponsione è legata ad incrementi di produttività/redditività/qualità/efficienza/innovazione, nonché alle somme erogate sotto forma di **partecipazione agli utili dell'impresa, nel limite di € 3.000 (€ 4.000 se l'azienda coinvolge pariteticamente i lavoratori nell'organizzazione del lavoro con riferimento alle somme erogate in forza di contratti di secondo livello sottoscritti fino al 24.4.2017)**. Tale previsione riguarda i titolari di **reddito di lavoro dipendente del settore privato non superiore**, nell'anno precedente quello di percezione, a **€ 80.000**.

## CANONE RAI USO PRIVATO 2024

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

## ABOLIZIONE ALIQUOTA IVA RIDOTTA 5% PER ALCUNI BENI

Intervenendo sulla Tabella A, Parte II-bis, DPR n. 633/72 nella quale sono elencati i beni soggetti all'**aliquota IVA ridotta del 5%**, è confermata la **soppressione** del:

- ♦ **n. 1-quinquies)** relativo a *“prodotti assorbenti e tamponi per la protezione dell'igiene femminile coppette mestruali”*.

I citati prodotti unitamente a ulteriori beni di prima infanzia sono ora inseriti nella Tabella A, Parte III, DPR n. 633/72 con il nuovo n. 114- bis) e sono pertanto soggetti all'**aliquota IVA ridotta del 10%**:

# MERKABA Consulting S.r.l. Unipersonale

Dott. Franco Cremonesi  
Dott. Giacomo Cremonesi

Dott.ssa Daniela Giuliani  
Dott.ssa Marisa Politanò

Dott.ssa Carmen Tutone  
Dott.ssa Amanda D'Onofrio

| Tab. All-bis, DPR n. 633/72 (aliq. Iva 5%) - soppressioni |  | Nuova aliq. Iva | Tab. A/III         |
|---|--|-----------------|--------------------|
| n. 1-quinquies)   | prodotti <b>assorbenti e tamponi</b> per la protezione dell'igiene femminile, coppette mestruali   |                 | nuovo n. 114-ter   |
| n. 1-sexies)<br>prodotti per la prima infanzia            | <b>latte in polvere o liquido</b> per l'alimentazione dei lattanti o dei bambini nella prima infanzia, condizionato per la vendita al minuto;  | Iva 10%         | modifica al n. 65) |
|   | <b>preparazioni alimentari</b> di farine, semole, semolini, amidi, fecole o estratti di malto per l'alimentazione dei lattanti o dei bambini, condizionate per la vendita al minuto (codice NC1901 10 00); |                 |                    |
|   | <b>pannolini</b> per bambini   |                 | nuovo n. 114-ter   |
|   | <b>seggolini</b> per bambini da installare negli autoveicoli   | Iva 22%         | -                  |

## ALIQUOTA IVA RIDOTTA 10% PELLETTI

In sede di approvazione, è stata estesa ai mesi di **gennaio e febbraio 2024** la riduzione dal 22% al 10% dell'aliquota IVA applicabile al pellet di cui al n. 98, Tabella A, Parte III, DPR n. 633/72 prevista dall'art. 1, comma 73, Legge n. 197/2022, Finanziaria 2023.

## 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 nella misura pari al 16%, in unica soluzione o in tre rate annuali a cui vanno eventualmente aggiunti gli interessi legali.

## ESENZIONE IMU IMMOBILI DI ENTI NON COMMERCIALI

L'art. 1, comma 759, lett. g), Legge n. 160/2019, Finanziaria 2020, dispone che sono **esenti IMU gli immobili posseduti e utilizzati dagli Enti non commerciali** di cui all'art. 7, comma 1, lett. i), D.Lgs. n. 504/92 (che a sua volta richiama l'art. 73, comma 1, lett. c, TUIR) **destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella citata lett. i)**, ossia attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché attività di cui all'art. 16, lett. a), Legge n. 222/85.

Ora in sede di approvazione, al fine di individuare l'ambito di applicazione dell'esenzione, è stato disposto che la citata lett. g) si interpreta nel senso che:

- **gli immobili si intendono posseduti** anche nel caso in cui sono **concessi in comodato** a uno dei predetti



MERKABA Consulting S.r.l. Unipersonale  
Soggetta a direzione e coordinamento di Abakho S.r.l.  
20066 MELZO (MILANO) – VIA MAZZINI, 18  
CAPITALE SOCIALE € 100.000,00 i.v.  
N. ISCRIZIONE REG. IMPRESE DI MILANO – C.F. e P.IVA 03547960967  
TEL. 0295736161 FAX 0295739603  
[www.merkabasrl.it](http://www.merkabasrl.it) [segreteria@merkabasrl.it](mailto:segreteria@merkabasrl.it)

# MERKABA Consulting S.r.l. Unipersonale

Dott. Franco Cremonesi  
Dott. Giacomo Cremonesi

Dott.ssa Daniela Giuliani  
Dott.ssa Marisa Politanò

Dott.ssa Carmen Tutone  
Dott.ssa Amanda D'Onofrio

Enti di cui all'art. 73, comma 1, lett. c), TUIR **funzionalmente o strutturalmente collegato al concedente;**

**NB** Ciò a condizione che il comodatario svolga nell'immobile esclusivamente le attività previste dal citato art. 7, comma 1, lett. i) **con modalità non commerciali.**

- ♦ **gli immobili si intendono utilizzati** quando sono **strumentali alle destinazioni** di cui al citato art. 7, comma 1, lett. i) **anche in assenza di esercizio attuale delle attività** stesse, purché essa non determini la cessazione definitiva della strumentalità.

## 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.

## CESSIONI DI BENI A "TURISTI" EXTRAUE SENZA IVA

La disciplina IVA relativa alle **cessioni di beni effettuate nei confronti di turisti extraUE "privati"** contenuta nell'art. 38-quater, DPR n. 633/72 dispone che detti soggetti possono acquistare beni in Italia **senza applicazione dell'IVA ovvero con diritto di chiedere il rimborso dell'IVA assolta**, a condizione che:

- ♦ il turista sia un soggetto "privato" domiciliato / residente in uno Stato extraUE;
- ♦ i beni acquistati siano destinati all'uso personale / familiare;
- ♦ i beni siano trasportati fuori dall'UE entro il terzo mese successivo a quello di effettuazione dell'operazione.

Nella **formulazione vigente**, il citato art. 38-quater dispone che quanto sopra trova applicazione con riferimento agli **acquisti di importo complessivo superiore a € 154,94 (IVA compresa).**



Ora è confermata, *"al fine di sostenere la ripresa della filiera del turismo nazionale e potenziare il rilancio a livello internazionale dell'attrattività turistica italiana"*, **la riduzione a € 70 del predetto limite.**

In sede di approvazione è stato previsto che le disposizioni in esame sono **applicabili alle cessioni poste in essere dall'1.2.2024.**

MERKABA Consulting S.r.l. Unipersonale  
Soggetta a direzione e coordinamento di Abakho S.r.l.

20066 MELZO (MILANO) - VIA MAZZINI, 18  
CAPITALE SOCIALE € 100.000,00 i.v.

N. ISCRIZIONE REG. IMPRESE DI MILANO - C.F. e P.IVA 03547960967  
TEL. 0295736161 FAX 0295739603

[www.merkabasrl.it](http://www.merkabasrl.it) [segreteria@merkabasrl.it](mailto:segreteria@merkabasrl.it)

# MERKABA Consulting S.r.l.

## Unipersonale

Dott. Franco Cremonesi  
Dott. Giacomo Cremonesi

Dott.ssa Daniela Giuliani  
Dott.ssa Marisa Politanò

Dott.ssa Carmen Tutone  
Dott.ssa Amanda D'Onofrio

### INTERVENTI CON 110% E DICHIARAZIONE VARIAZIONE STATO DEI BENI

A seguito di interventi che implicano variazioni nella consistenza dell'unità immobiliare oggetto dei lavori, è richiesta la presentazione della "**Dichiarazione di variazione dello stato dei beni**" di cui all'art. 1, commi 1 e 2, DM n. 701/94, la cui finalità è quella di consentire l'aggiornamento dei dati catastali con la situazione di fatto.

Con particolare riferimento agli **immobili oggetto di interventi di cui all'art. 119**, DL n. 34/2020, è confermato che **l'Agenzia delle Entrate verificherà**, "*sulla base di specifiche liste selettive elaborate con l'utilizzo delle moderne tecnologie di interoperabilità e analisi delle banche dati*", **l'assolvimento dell'adempimento** in esame, **anche ai fini degli eventuali effetti sulla rendita dell'immobile** presente in atti nel catasto dei fabbricati.

Nei casi in cui la Dichiarazione di variazione dello stato dei beni non risulti presentata, l'Agenzia invierà al contribuente un'apposita comunicazione.

### RITENUTA BONIFICI SPESE DI 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**.

### RITENUTA ALLA FONTE AGENTI DI ASSICURAZIONE

Con la modifica dell'art. 25-bis, comma 5, DPR n. 600/73, è confermata la **suppressione dell'esenzione** dall'applicazione della ritenuta a titolo d'acconto per le **provvigioni percepite dagli agenti di assicurazione per le prestazioni rese direttamente alle imprese di assicurazione**, dai mediatori di assicurazione per i loro rapporti con le imprese di assicurazione e con gli agenti generali delle imprese di assicurazioni pubbliche o loro controllate che rendono prestazioni direttamente alle imprese di assicurazione in regime di reciproca esclusiva.

Pertanto, anche per tali provvigioni, **dall'1.4.2024**, è applicabile la ritenuta a titolo d'acconto del 23% sulla base imponibile pari al 50% (ovvero 20% se l'intermediario comunica al committente/preponente/mandante di avvalersi in via continuativa di dipendenti o terzi).

### IVIE E IVAFE

Con la modifica dell'art. 19, DL n. 201/2011:

- 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.

# MERKABA Consulting S.r.l.

## Unipersonale

Dott. Franco Cremonesi  
Dott. Giacomo Cremonesi

Dott.ssa Daniela Giuliani  
Dott.ssa Marisa Politanò

Dott.ssa Carmen Tutone  
Dott.ssa Amanda D'Onofrio

### DIRITTI REALI DI GODIMENTO

È confermato che tra i **redditi diversi** di cui all'art. 67, comma 1, lett. h), TUIR, in aggiunta ai redditi derivanti dalla concessione in usufrutto su immobili, sono ricompresi anche quelli **derivanti dalla costituzione degli "altri diritti reali di godimento"**.

### CESSIONE METALLI PREZIOSI

È confermato, con la modifica dell'art. 68, comma 7, lett. d), TUIR che la plusvalenza derivante dalla cessione di metalli preziosi, in **mancanza della documentazione del prezzo d'acquisto, è pari al 100%** (in luogo del previgente 25%) **del corrispettivo della cessione.**

### VEICOLI DA S. MARINO E CITTÀ DEL VATICANO

È confermata l'estensione ai veicoli introdotti in Italia provenienti dalla Repubblica di San Marino e dalla Città del Vaticano, della disposizione di cui all'art. 1, commi 9 e 9-bis, DL n. 262/2001 applicabile ai veicoli oggetto di acquisto intraUE, per i quali, ai fini della relativa **immatricolazione o successiva voltura** l'acquirente italiano è tenuto ad **allegare alla relativa richiesta una copia del mod. F24 Elide riferito al versamento dell'IVA** in occasione della prima cessione interna.

### 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.



**Beni interessati:** sono quelli riferiti alle seguenti voci dell'art. 2424, c.c.:

B-II, n. 1: terreni e **fabbricati** (sono esclusi i fabbricati costruiti in carenza delle autorizzazioni previste o gravati da abuso, anche sorto successivamente alla data di costruzione)

B-II, n. 2: **impianti e macchinari**

B-II, n. 3: **attrezzature** industriali e commerciali.

Di fatto, rimangono escluse le sole imprese di servizi che possiedono solo macchine d'ufficio/automezzi.



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"*.

Il predetto obbligo non interessa le imprese i cui immobili risultino gravati da abuso edilizio o costruiti in carenza delle autorizzazioni previste, ovvero gravati da abuso sorto successivamente alla data di costruzione. Le imprese di assicurazione possono offrire la copertura in esame sia assumendo direttamente l'intero rischio sia in coassicurazione sia in forma consortile mediante una pluralità di imprese.

# MERKABA Consulting S.r.l. Unipersonale

Dott. Franco Cremonesi  
Dott. Giacomo Cremonesi

Dott.ssa Daniela Giuliani  
Dott.ssa Marisa Politano

Dott.ssa Carmen Tutone  
Dott.ssa Amanda D'Onofrio

## 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 i seguenti requisiti:

- 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**, annualmente rivalutato sulla base della variazione dell'indice ISTAT rispetto all'anno precedente;
- 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 l'attività che ha dato titolo all'iscrizione alla gestione previdenziale in corso.

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%).

## ESCLUSIONE TITOLI DI STATO DALL'ISEE

È confermato che nella determinazione dell'ISEE è prevista, fino al valore complessivo di € 50.000, l'esclusione:

- dei titoli di Stato di cui all'art. 3, DPR n. 398/2003;
- dei prodotti finanziari di raccolta del risparmio con obbligo di rimborso assistito dalla garanzia dello Stato.

# MERKABA Consulting S.r.l. Unipersonale

*Dott. Franco Cremonesi*  
*Dott. Giacomo Cremonesi*

*Dott.ssa Daniela Giuliani*  
*Dott.ssa Marisa Politanò*

*Dott.ssa Carmen Tutone*  
*Dott.ssa Amanda D'Onofrio*

## **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”.

## **PROROGA ADEGUAMENTO STATUTI ASD / SSD**

In sede di conversione è stata prevista l'ulteriore **proroga dal 31.12.2023 al 30.6.2024** del termine entro il quale le associazioni/società sportive dilettantistiche devono uniformare i propri statuti alle disposizioni del D.Lgs. n. 36/2021, contenente la Riforma dello sport.

È confermato che le modifiche statutarie adottate sono **esenti dall'imposta di registro** se finalizzate all'adeguamento dello statuto alle nuove disposizioni introdotte dalla Riforma dello sport.

## **BONUS PSICOLOGO**

In sede di conversione è stato previsto l'incremento di € 5 milioni per il 2023 delle risorse stanziare per il bonus psicologo (il fondo passa così da € 5 a € 10 milioni).

Lo Studio resta a disposizione per ogni necessità o chiarimento.

Cordiali saluti.

**MERKABA CONSULTING S.R.L. UNIPERSONALE**