

# STUDIO ASSOCIATO ECONOMISTI D'IMPRESA

Ragionieri Commercialisti e Revisori Legali

Rag. Dario Colombo  
Rag. Giampiero Ferrario  
Rag. Roberto Morelli

## *Of counsel*

Dott. Alessandro Valli  
Dott.ssa Laura Garavaglia

Ai gentili Clienti  
Loro sedi

Busto Arsizio, 13 novembre 2024

Tutte le circolari dello Studio le trovate pubblicate sul sito internet [www.saedi.eu](http://www.saedi.eu) – NEWS

## CIRCOLARE MESE DI NOVEMBRE 2024

### INDICE DEGLI ARGOMENTI TRATTATI

Ø PRINCIPALI SCADENZE DAL 18 NOVEMBRE AL 15 DICEMBRE 2024	p.1
Ø RIAPERTURA DEI TERMINI PER ADERIRE AL CONCORDATO PREVENTIVO BIENNALE	p.4
Ø GLI ACCONTI DI IMPOSTA PER IL 2024	p.4
Ø SALDO IMU RELATIVO ALL'ANNO 2024	p.6
Ø RIVALUTAZIONE QUOTE E TERRENI ENTRO IL 30 NOVEMBRE 2024	p.9
Ø ASPETTI FISCALI E CONTABILI DEGLI OMAGGI NATALIZI	p.10
Ø TERMINE RICHIESTA CIN AL 1° GENNAIO 2025	p.13

### PRINCIPALI SCADENZE DAL 18 NOVEMBRE AL 15 DICEMBRE 2024

Di seguito evidenziamo i principali adempimenti dal 18 novembre al 15 dicembre 2024, con il commento dei termini di prossima scadenza.

**Si segnala ai Signori clienti che le scadenze riportate tengono conto del rinvio al giorno lavorativo seguente per gli adempimenti che cadono al sabato o giorno festivo, così come stabilito dall'articolo 7, D.L. 70/2011.**

### SCADENZE FISSE

<b>18 Novembre</b>	<b>Versamenti Iva mensili e trimestrali</b> Scade oggi il termine di versamento dell'Iva a debito eventualmente dovuta per il mese di ottobre. I contribuenti Iva mensili che hanno affidato a terzi la contabilità (articolo 1, comma 3, D.P.R. 100/1998) versano oggi l'Iva dovuta per il secondo mese precedente. Scade anche il termine di versamento dell'Iva a debito riferita al terzo trimestre 2024 per i contribuenti Iva trimestrali.
	<b>Versamento delle ritenute alla fonte</b> Entro oggi i sostituti d'imposta devono provvedere al versamento delle ritenute alla fonte effettuate nel mese precedente: - sui redditi di lavoro dipendente unitamente al versamento delle addizionali all'Irpef; - sui redditi di lavoro assimilati al lavoro dipendente; - sui redditi di lavoro autonomo; - sulle provvigioni;

# STUDIO ASSOCIATO ECONOMISTI D'IMPRESA

Ragionieri Commercialisti e Revisori Legali

Rag. Dario Colombo  
Rag. Giampiero Ferrario  
Rag. Roberto Morelli

## *Of counsel*

Dott. Alessandro Valli  
Dott.ssa Laura Garavaglia

	<ul style="list-style-type: none"><li>- sui redditi di capitale;</li><li>- sui redditi diversi;</li><li>- sulle indennità di cessazione del rapporto di agenzia.</li></ul> <p><b>Versamento dei contributi Inps</b> Scade oggi il termine per il versamento dei contributi Inps dovuti dai datori di lavoro, del contributo alla gestione separata Inps, con riferimento al mese di ottobre, relativamente ai redditi di lavoro dipendente, ai rapporti di collaborazione coordinata e continuativa, ai compensi occasionali, e ai rapporti di associazione in partecipazione.</p> <p><b>Versamento dei contributi Inail</b> Scade oggi il termine per il versamento della quarta rata del premio Inail per la quota di regolazione del 2023 e la quota di acconto del 2024.</p> <p><b>Versamento ritenute da parte condomini</b> Scade oggi il versamento delle ritenute operate dai condomini sui corrispettivi corrisposti nel mese precedente riferiti a prestazioni di servizi effettuate nell'esercizio di imprese per contratti di appalto, opere e servizi.</p> <p><b>Accise – Versamento imposta</b> Scade il termine per il pagamento dell'accisa sui prodotti energetici a essa soggetti, immessi in consumo nel mese precedente.</p> <p><b>Inps – Contributi dovuti ad artigiani e commercianti</b> Scade il termine per il pagamento del contributo "fisso" Inps relativo al terzo trimestre 2024 per gli artigiani ed i commercianti iscritti all'Inps.</p>
<b>20 Novembre</b>	<p><b>Enasarco: versamento contributi</b> Scade il termine per il versamento dei contributi dovuti dalla casa mandante per il terzo trimestre 2024.</p>
<b>25 Novembre</b>	<p><b>Presentazione elenchi Intrastat mensili</b> Scade oggi, per i soggetti tenuti a questo obbligo con cadenza mensile, il termine per presentare in via telematica l'elenco riepilogativo degli acquisti e delle vendite intracomunitarie effettuate nel mese precedente.</p>
<b>2 Dicembre</b>	<p><b>Secondo acconto 2024 imposte e contributi</b> Scade oggi il termine per il pagamento del secondo acconto delle imposte e dei contributi dovuti per il periodo di imposta 2024.</p>

# STUDIO ASSOCIATO ECONOMISTI D'IMPRESA

Ragionieri Commercialisti e Revisori Legali

Rag. Dario Colombo  
Rag. Giampiero Ferrario  
Rag. Roberto Morelli

## *Of counsel*

Dott. Alessandro Valli  
Dott.ssa Laura Garavaglia

	<p><b>Comunicazione telematica liquidazioni periodica Iva</b> Scade oggi il termine per la presentazione telematica della LIPE relativa al terzo trimestre 2024, sia per i contribuenti mensili sia per i contribuenti trimestrali.</p> <p><b>Presentazione elenchi Intra 12 mensili</b> Ultimo giorno utile per gli enti non commerciali e per gli agricoltori esonerati per l'invio telematico degli elenchi Intra-12 relativi agli acquisti intracomunitari effettuati nel mese di settembre.</p> <p><b>Presentazione del modello Uniemens Individuale</b> Scade oggi il termine per la presentazione della comunicazione relativa alle retribuzioni e contributi ovvero ai compensi corrisposti rispettivamente ai dipendenti, collaboratori coordinati e continuativi e associati in partecipazione relativi al mese di ottobre.</p> <p><b>Imposta di bollo</b> Scade oggi il termine per il versamento dell'imposta di bollo relativa alle fatture elettroniche emesse nel terzo trimestre 2024 che prevedono l'obbligo di assolvimento del bollo di euro 2. Scade anche il termine per il versamento dell'imposta di bollo dovuta per il primo e il secondo trimestre 2024 se di importo non superiore a euro 5.000.</p>
<b>15 Dicembre</b>	<p><b>Registrazioni contabili</b> Ultimo giorno per la registrazione cumulativa nel registro dei corrispettivi di scontrini fiscali e ricevute e per l'annotazione del documento riepilogativo delle fatture di importo inferiore a 300 euro.</p> <p><b>Fatturazione differita</b> Scade oggi il termine per l'emissione e l'annotazione delle fatture differite per le consegne o spedizioni avvenute nel mese precedente.</p> <p><b>Registrazioni contabili associazioni sportive dilettantistiche</b> Scade oggi il termine per le associazioni sportive dilettantistiche per annotare i corrispettivi e i proventi conseguiti nell'esercizio di attività commerciali nel mese precedente. Le medesime disposizioni si applicano alle associazioni senza scopo di lucro.</p>

# STUDIO ASSOCIATO ECONOMISTI D'IMPRESA

Ragionieri Commercialisti e Revisori Legali

Rag. Dario Colombo  
Rag. Giampiero Ferrario  
Rag. Roberto Morelli

## *Of counsel*

Dott. Alessandro Valli  
Dott.ssa Laura Garavaglia

## RIAPERTURA DEI TERMINI PER ADERIRE AL CONCORDATO PREVENTIVO BIENNALE

Nella riunione di ieri, il Consiglio dei Ministri ha approvato l'annunciata riapertura dei termini per applicare il concordato preventivo biennale 2024-2025; i contribuenti che non hanno aderito entro lo scorso 31 ottobre avranno quindi tempo fino al prossimo **12 dicembre** per cambiare idea e accettare il reddito proposto dall'Agenzia delle entrate.

Sembrerebbe (il D.L. non è stato ancora reso pubblico) che la proroga non sia prevista per i contribuenti che nel 2023 si trovavano nel regime agevolato "forfetario".

Invitiamo coloro che fossero interessati a prendere urgenti contatti con lo Studio.

## GLI ACCONTI DI IMPOSTA PER IL 2024

Il prossimo 2 dicembre (essendo il 30 novembre sabato) scade il termine di versamento del secondo acconto delle imposte dirette e dell'Irap dovute per il periodo di imposta 2024.

L'acconto, come di consueto, può essere determinato con due differenti metodologie:

1. **metodo storico**: il versamento si determina applicando una percentuale alle imposte determinate per il precedente periodo d'imposta 2023;
2. **metodo previsionale**: il versamento dovuto può essere ridotto ove si ritenga che le imposte dovute per il periodo d'imposta 2024 siano inferiori rispetto a quelle del precedente esercizio.

Ovviamente, se il conteggio si dovesse rivelare errato, l'Agenzia delle entrate potrebbe irrogare le sanzioni nella misura edittale del 30% (ridotto al 10% se viene pagato a seguito della emissione del c.d. "avviso bonario"), salvo non si provveda a rimediare con l'istituto del ravvedimento operoso.

### Contribuenti assoggettati agli Isa (Indicatori sintetici affidabilità)

Si rammenta che con l'articolo 58, D.L. 124/2019, il Legislatore ha disposto un cambiamento delle regole di determinazione degli acconti (Irpéf, Ires e Irap) con il metodo storico.

Occorre in primis rilevare che dal punto di vista soggettivo la nuova disposizione normativa non interessa tutti i contribuenti bensì:

- i 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;
- i soggetti che partecipano, ai sensi degli articoli 5, 115 e 116, Tuir a società, associazioni e imprese assoggettate agli Isa con il requisito della soglia di ricavi o compensi.

Per i citati soggetti la misura dei versamenti a titolo di acconto – complessivamente pari al 100% dell'imposta dovuta per il periodo d'imposta precedente – viene equamente suddivisa al 50% tra primo e secondo acconto.

### Contribuenti non assoggettati agli Isa (Indicatori sintetici affidabilità)

Per i soggetti diversi da quelli indicati in precedenza, invece, le regole di versamento dell'acconto rimangono invariate:

- la misura degli acconti Irpéf è fissata al 100% dell'imposta del periodo di imposta 2023, corrispondente al rigo "differenza" del quadro RN del modello Redditi 2024. Il totale in tal modo determinato è suddiviso in 2 quote, il 40% versato a partire dal 30 giugno con eventuale rateazione e il residuo 60% dovuto in unica soluzione entro il 30 novembre;
- la misura degli acconti Ires è fissata al 100% dell'imposta del periodo di imposta 2023, rigo "Ires dovuta o differenza a favore del contribuente" del modello Redditi 2024. Il totale va suddiviso in 2 quote, il 40% da

# STUDIO ASSOCIATO ECONOMISTI D'IMPRESA

Ragionieri Commercialisti e Revisori Legali

Rag. Dario Colombo  
Rag. Giampiero Ferrario  
Rag. Roberto Morelli

## *Of counsel*

Dott. Alessandro Valli  
Dott.ssa Laura Garavaglia

versato a partire dal 30 giugno con eventuale rateazione e il residuo 60% dovuto in unica soluzione entro il 30 novembre;

- le regole per il versamento degli acconti del tributo regionale (Irap) seguono quelle previste per il tributo dovuto dal contribuente. Quindi, sia per i soggetti Irpef sia per quelli Ires, la misura dell'acconto è fissata al 100% dell'imposta del periodo di imposta 2023, da suddividere in 2 quote con le stesse modalità previste per il tributo dovuto (Irpef o Ires).

## Compensazione

Il contribuente può avvalersi, a sua scelta:

- della compensazione orizzontale, compensando crediti e debiti aventi natura diversa nel modello F24;  
- della compensazione verticale, compensando crediti e debiti della stessa natura scegliendo se esporre la compensazione presentando il modello F24 (scelta consigliabile, anche nel caso di F24 "a zero") ovvero non presentandolo e gestendo la compensazione esclusivamente nel modello di dichiarazione (Irpef, Ires o Irap).

Æ

Si ricorda che per la compensazione orizzontale dei crediti di importo complessivo superiore a 5.000 euro relativi alle imposte sui redditi e addizionali, alle ritenute alla fonte, alle imposte sostitutive, all'Iva e all'Irap vige l'obbligo di effettuare i controlli ai fini del rilascio del **visto di conformità** sul modello dichiarativo, necessario per effettuare le compensazioni nel modello F24.

Si ricorda, infine, che ai sensi dell'articolo 31, D.L. 78/2010 è previsto un blocco alla possibilità di utilizzare in compensazione i crediti relativi alle imposte erariali qualora il contribuente presenti cartelle iscritte a ruolo scadute di importo superiore a 1.500 euro. In tale caso la compensazione dei crediti torna a essere possibile solo dopo aver provveduto al pagamento o alla rateizzazione dei ruoli scaduti, oppure alla loro compensazione mediante utilizzo di crediti fiscali, da effettuarsi tramite modello di pagamento F24 e utilizzando il codice tributo "RUOL" istituito dalla risoluzione n. 18/E/2011.

## Adesione al concordato preventivo biennale

Per il primo anno d'imposta di adesione al concordato e per i soggetti che utilizzano il metodo storico nel calcolo degli acconti, la circolare n. 18/E/2024 stabilisce l'applicazione di una maggiorazione:

- del 10% per i soggetti Irpef/Ires sulla differenza tra i rigi P06 e P04 del quadro P dell'applicazione Isa;  
- del 3% per i soggetti Irap sulla differenza tra i rigi P08 e P05 del quadro P dell'applicazione Isa;  
- del 10% o del 3% (nel caso di nuova attività articolo 1, comma 65) sulla differenza tra i rigi LM63 e LM34 del quadro LM del modello Redditi PF.

Nella stessa circolare è stato anche ribadito che in caso di adesione da parte di società o associazioni, la maggiorazione deve essere versata pro quota da parte dei singoli soci o associati mentre, con riferimento all'impresa familiare, è stato chiarito che anche i collaboratori dell'impresa familiare sono obbligati al versamento della maggiorazione in base alla loro quota di partecipazione.

Æ

Si ricorda inoltre che, qualora il contribuente non abbia dovuto versare imposte nel periodo di imposta precedente rispetto a quello cui si riferisce la proposta di concordato, il contribuente è comunque tenuto al versamento della maggiorazione e che, se il valore del rigo P04 fosse negativo, la maggiorazione va calcolata sulla differenza tra il valore indicato nel rigo P06 e zero.

# STUDIO ASSOCIATO ECONOMISTI D'IMPRESA

Ragionieri Commercialisti e Revisori Legali

Rag. Dario Colombo  
Rag. Giampiero Ferrario  
Rag. Roberto Morelli

## *Of counsel*

Dott. Alessandro Valli  
Dott.ssa Laura Garavaglia

## SALDO IMU RELATIVO ALL'ANNO 2024

Si ricordano le principali regole applicative Imu, partendo dalle scadenze e regole di versamento, per poi rammentare (sinteticamente) quali sono gli immobili interessati dal prelievo, le basi imponibili e le eventuali riduzioni.

Æ

Si coglie l'occasione per ricordare alla clientela dello Studio di fornire il più tempestivamente possibile tutti i dati riguardanti modificazioni soggettive (acquisizioni, cessioni, etc.) e oggettive (modifiche catastali, inagibilità, ristrutturazioni, etc.) degli immobili posseduti, onde agevolare il calcolo delle imposte.

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. A tal fine:

- il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero;
- il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente;
- l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a carico dell'acquirente nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente.

## Versamenti

L'Imu viene versata integralmente a favore del Comune, mentre nei confronti dell'Erario sarà riservata una quota di imposta afferente ai fabbricati di categoria catastale D, applicando l'aliquota d'imposta dello 0,86% (all'Erario va lo 0,76%, mentre e lo 0,10% al Comune, che comunque può incrementare l'aliquota fino a raggiungere l'1,06% complessivo).

L'acconto era dovuto sulla base di aliquote e detrazioni deliberate per l'anno precedente, mentre il conguaglio a saldo viene determinato sulla base delle aliquote deliberate per l'anno corrente, se pubblicate entro il termine del 28 ottobre (in caso contrario anche il saldo sarà calcolato sulla base delle aliquote dell'anno precedente).

	Scadenza	Parametri di calcolo
Acconto 2024	17 giugno 2024	Aliquote anno precedente
Saldo 2024	16 dicembre 2024	Aliquote anno in corso (se pubblicate entro il 28 ottobre)

Era consentito il versamento in unica soluzione entro il 16 giugno: in tal caso si doveva da subito tenere conto delle aliquote deliberate per l'anno in corso. In tal caso, nulla sarà dovuto in occasione della scadenza del saldo.

## Modalità di versamento

Il versamento può essere effettuato tramite apposito bollettino, ovvero tramite modello F24, con utilizzo degli specifici codici tributo. Si riportano i codici tributo dell'Imu.

Codice tributo Imu	Immobile	Destinatario versamento
3912	Abitazione principale e pertinenze	Comune
3914	Terreni	Comune
3916	Aree fabbricabili	Comune
3918	Altri fabbricati	Comune

# STUDIO ASSOCIATO ECONOMISTI D'IMPRESA

Ragionieri Commercialisti e Revisori Legali

Rag. Dario Colombo  
Rag. Giampiero Ferrario  
Rag. Roberto Morelli

## *Of counsel*

Dott. Alessandro Valli  
Dott.ssa Laura Garavaglia

3925	Fabbricati D	Stato
3930	Fabbricati D (incremento)	Comune

L'utilizzo del modello F24 consente la compensazione del tributo dovuto con altri crediti vantati dal contribuente.

## Le aliquote applicabili

L'aliquota di base prevista per l'Imu è stata fissata allo 0,86%: i Comuni possono agire su tale aliquota modificandola in aumento sino all'1,06%, oppure ridurla sino all'azzeramento (a eccezione dei fabbricati di categoria D, per i quali l'aliquota minima è pari alla quota erariale, ossia lo 0,76%).

Inoltre, vi è la possibilità di incrementare l'aliquota massima di un ulteriore 0,08% (portando quindi l'aliquota all'1,14%) solo per i Comuni che in passato avevano deliberato analogo incremento ai fini Tasi.

## I soggetti passivi

Sono soggetti passivi Imu i possessori di qualunque immobile, e in particolare:

- il proprietario di immobili (solo se in piena proprietà, ossia per la quota non gravata da usufrutto);
- l'usufruttuario (nel qual caso il titolare della nuda proprietà non deve versare);
- il titolare del diritto d'uso;
- il titolare del diritto di abitazione: nel caso di decesso di uno dei due coniugi, con riferimento alla casa coniugale, pagherà il coniuge superstite. Con riferimento agli altri immobili di proprietà del defunto pagherà l'imposta ciascuno degli eredi in ragione delle proprie quote di spettanza;
- il titolare del diritto di enfiteusi;
- il titolare del diritto di superficie;
- il concessionario di aree demaniali;
- nel caso di immobile utilizzato in forza di contratto di leasing il soggetto passivo è l'utilizzatore sin dalla data di stipula del contratto (anche per l'immobile in corso di costruzione);
- il coniuge assegnatario della casa coniugale in seguito a provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio (quindi il coniuge non assegnatario, da quando perde il diritto a utilizzare l'immobile, non deve versare).

Gli utilizzatori degli immobili (locatari, comodatari, etc.) non hanno alcun obbligo di versamento Imu in relazione a tali immobili.

## Gli immobili interessati

L'Imu è dovuta in relazione agli immobili posseduti sul territorio di ciascun Comune, con esclusione dell'abitazione principale (se l'immobile è diverso da A/1, A/8 e A/9) e delle relative pertinenze (una per ciascuna categoria catastale C/2, C/6 e C/7).

Per abitazione principale si intende l'unico fabbricato nel quale il contribuente ha stabilito la dimora e la residenza.

Tipologia	Imu
Fabbricati	Sì
Abitazione principale, pertinenze e fabbricati assimilati	No (solo A/1, A/8, A/9)
Fabbricati rurali	Sì
Aree fabbricabili	Sì
Terreni agricoli	Sì

# STUDIO ASSOCIATO ECONOMISTI D'IMPRESA

Ragionieri Commercialisti e Revisori Legali

Rag. Dario Colombo  
Rag. Giampiero Ferrario  
Rag. Roberto Morelli

## *Of counsel*

Dott. Alessandro Valli  
Dott.ssa Laura Garavaglia

## Fabbricati

A esclusione dei fabbricati di categoria catastale D privi di rendita (per i quali si utilizzano i valori contabili rivalutati), per tutti gli altri fabbricati si farà riferimento alle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5%, alle quali applicare specifici moltiplicatori.

Categoria catastale	Moltiplicatore
A (diverso da A/10) - C/2 - C/6 - C/7	160
B	140
C/3 - C/4 - C/5	140
A/10 e D/5	80
D (escluso D/5)	65
C/1	55

I fabbricati rurali strumentali (stalle, depositi attrezzi, etc.) sono imponibili Imu applicando un'aliquota particolarmente ridotta pari allo 0,1% che il Comune può ridurre sino all'azzeramento.

È prevista inoltre una riduzione del 50% della base imponibile per i fabbricati inagibili e inabitabili, nonché per gli immobili vincolati ai sensi dell'articolo 10, D.Lgs. 42/2004.

I fabbricati posseduti dal costruttore (o ristrutturatore), destinati alla vendita e non locati, sono esenti da imposta.

È possibile beneficiare della riduzione al 50% in relazione agli immobili dati in uso gratuito ai familiari in linea retta entro il primo grado, con contratto registrato; tale agevolazione è comunque soggetta al rispetto di determinati vincoli.

## Terreni agricoli

La base imponibile è costituita dal reddito dominicale risultante in Catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, a cui applicare un moltiplicatore di 135.

I terreni sono esenti da Imu nelle seguenti situazioni:

- quando ubicati nei Comuni montani elencati nella circolare n. 9/1993. Alcuni Comuni sono designati parzialmente montani (PD) e l'esenzione vale per una parte del territorio comunale;
- terreni ubicati nelle cosiddette "isole minori" indicate nell'allegato A della L. 448/2001 (sono sostanzialmente tutte le isole italiane, eccettuate la Sicilia e la Sardegna);
- per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali, purché iscritti nell'apposita previdenza, l'esenzione spetta per tutti i terreni non edificabili, ovunque ubicati (quindi anche in territori pianeggianti). A tal fine, è necessario che detti terreni siano posseduti e condotti da parte di tali soggetti;
- i terreni a immutabile destinazione agrosilvopastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile sono del tutto esenti.

## Aree edificabili

La base imponibile è data dal valore venale in comune commercio. Si ricorda comunque che molti Comuni individuano dei valori di riferimento ai quali il contribuente può adeguarsi per evitare contestazioni future.

Per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali è confermata la finzione di non edificabilità delle aree: se tali soggetti coltivano il terreno, saranno esentati da Imu come fosse un terreno agricolo, anche se gli strumenti urbanistici lo qualificano suscettibile di utilizzazione edificatoria.



# STUDIO ASSOCIATO ECONOMISTI D'IMPRESA

Ragionieri Commercialisti e Revisori Legali

Rag. Dario Colombo  
Rag. Giampiero Ferrario  
Rag. Roberto Morelli

## *Of counsel*

Dott. Alessandro Valli  
Dott.ssa Laura Garavaglia

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area (costruzione di nuovo edificio), di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero, ristrutturazione e risanamento conservativo, l'immobile interessato dovrà considerarsi ai fini fiscali area edificabile e la base imponibile sarà costituita dal valore venale.

## **RIVALUTAZIONE QUOTE E TERRENI ENTRO IL 30 NOVEMBRE 2024**

Per effetto della proroga contenuta nel D.L. 113/2024, entro il prossimo 30 novembre 2024 è possibile fruire della rideterminazione del costo fiscale dei terreni (agricoli ed edificabili) e delle partecipazioni (quotate e non quotate) posseduti dai soggetti non imprenditori al 1° gennaio 2024.

### **Soggetti interessati**

Possono fruire della possibilità di rivalutazione le persone fisiche, le società semplici, gli enti non commerciali e i soggetti non residenti privi di stabile organizzazione in Italia che intendono affrancare in tutto o in parte le plusvalenze conseguite ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lettere da a) a c-bis), Tuir. In particolare, entro il prossimo 30 novembre 2024:

- un professionista abilitato (ad esempio, dottore commercialista, geometra, ingegnere, etc.) deve redigere e asseverare la perizia di stima della partecipazione non quotata o del terreno;
- il contribuente interessato deve versare l'imposta sostitutiva per l'intero suo ammontare, ovvero (in caso di rateizzazione) limitatamente alla prima delle tre rate annuali di pari importo.

### **Imposta dovuta e modalità di versamento**

In caso di rivalutazione di terreni o partecipazioni è dovuta un'imposta sostitutiva del 16% da calcolarsi sul valore determinato dalla perizia. È possibile eseguire il versamento dell'imposta in 3 rate annuali di pari importo entro rispettivamente, il 30 novembre 2024, il 30 novembre 2025 e il 30 novembre 2026. Le rate medesime dovranno essere maggiorate degli interessi del 3% annuo a partire dal 30 novembre 2024.

L'opzione per la rideterminazione del costo o valore di acquisto delle partecipazioni e la conseguente obbligazione tributaria si considerano perfezionate con il versamento, entro il termine previsto:

- dell'intero importo dell'imposta sostitutiva dovuta;
- ovvero, in caso di pagamento rateale, della prima rata.

### **Altri aspetti**

Nel caso in cui il contribuente abbia già beneficiato dell'agevolazione e intenda avvalersi di un'ulteriore rivalutazione delle partecipazioni o dei terreni posseduti, non è tenuto al versamento delle rate ancora pendenti della precedente rivalutazione e può scomputare l'imposta sostitutiva già versata dall'imposta dovuta per la nuova rivalutazione. Qualora vi fosse stato un versamento rateale della precedente imposta sostitutiva, devono essere sterilizzati gli interessi dovuti sulle rate successive alla prima. In caso di nuova rideterminazione che comporta una diminuzione del valore della partecipazione, si ricorda che l'eccedenza di imposta sostitutiva precedentemente versata, che non è stato possibile scomputare dalla "nuova" imposta sostitutiva per incapienza, non può essere chiesta a rimborso.

Resta fermo che, in materia di rideterminazione del costo fiscale di partecipazioni, l'assunzione del valore rivalutato in luogo del costo o valore di acquisto non consente il realizzo di minusvalenze utilizzabili in compensazione o riportabili nei periodi d'imposta successivi, ai sensi dell'articolo 68, Tuir. In caso di successiva cessione delle partecipazioni rivalutate, quindi, qualora il valore rivalutato sia superiore al prezzo di cessione, la minusvalenza non può assumere rilevanza fiscale per il contribuente (circolare n. 1/E/2013).

# STUDIO ASSOCIATO ECONOMISTI D'IMPRESA

Ragionieri Commercialisti e Revisori Legali

Rag. Dario Colombo  
Rag. Giampiero Ferrario  
Rag. Roberto Morelli

## *Of counsel*

Dott. Alessandro Valli  
Dott.ssa Laura Garavaglia

Si segnala, infine, che il DDL alla Legge di Bilancio 2025 prevede la possibilità di rivalutare le quote di partecipazione e i terreni, posseduti alla data del 1° gennaio, entro il 30 novembre di ciascun anno, ferma restando l'imposta sostitutiva del 16%.

## ASPETTI FISCALI E CONTABILI DEGLI OMAGGI NATALIZI

Come ogni anno, al termine dell'esercizio e in concomitanza con l'arrivo del Natale, le aziende provvedono a omaggiare i propri clienti, fornitori, dipendenti e terzi di un dono e/o di una cena natalizia.

La scelta tra le diverse tipologie di omaggio può essere dettata da svariati fattori, tuttavia, dal punto di vista fiscale occorre tener conto dei limiti di deducibilità dei costi e della relativa detraibilità dell'Iva, ed è pertanto necessario identificare:

- la tipologia dei beni oggetto dell'omaggio;
- le caratteristiche del soggetto ricevente.

In merito al primo discrimine occorre difatti distinguere, tra dipendenti, clienti, consulenti, agenti e rappresentanti o altri soggetti terzi rispetto all'impresa.

Relativamente ai beni, invece, occorre differenziare tra i beni acquisiti appositamente per essere omaggiati e gli omaggi costituiti da beni oggetto dell'attività di impresa.

Vediamo pertanto quale trattamento risulta applicabile alle diverse situazioni che si ottengono incrociando le 2 variabili sopra evidenziate.

Destinatario dell'omaggio	Dipendente
	Terzo
Tipologia del bene	Beni prodotti o commercializzati dall'impresa
	Beni acquistati per la donazione

### Omaggi a soggetti terzi di beni che non rientrano nell'attività d'impresa

I costi sostenuti per l'acquisto di beni ceduti gratuitamente a terzi la cui produzione o il cui scambio non rientra nell'attività propria dell'impresa sono:

- integralmente deducibili dal reddito di impresa nel periodo di sostenimento, se di valore unitario non superiore a 50 euro;
- qualificati come spese di rappresentanza.

Valore unitario inferiore o uguale a 50 euro	Integralmente deducibili
Valore unitario superiore a 50 euro	La spesa rientra tra quelle di rappresentanza

- In merito alle spese di rappresentanza occorre ricordare che il testo dell'articolo 108, comma 2, Tuir lega la deducibilità delle spese di rappresentanza sostenute nel periodo di imposta ai requisiti di inerenza, come stabiliti con Decreto Mef (tenuto conto anche della natura e della destinazione delle stesse), e di congruità.
- L'inerenza si intende soddisfatta qualora le spese siano:
  - sostenute con finalità promozionali e di pubbliche relazioni;
  - ragionevoli in funzione dell'obiettivo di generare benefici economici;
  - coerenti con gli usi e le pratiche commerciali del settore.
- Quanto alla congruità essa andrà determinata rapportando:
  - il totale delle spese imputate per competenza nell'esercizio;

# STUDIO ASSOCIATO ECONOMISTI D'IMPRESA

Ragionieri Commercialisti e Revisori Legali

Rag. Dario Colombo  
Rag. Giampiero Ferrario  
Rag. Roberto Morelli

## *Of counsel*

Dott. Alessandro Valli  
Dott.ssa Laura Garavaglia

• con i ricavi e proventi della gestione caratteristica del periodo di imposta in cui sono sostenute (come risultanti da dichiarazione).

• Le soglie contenute nel testo dell'articolo 108, Tuir sono le seguenti:

1. **1,5%** dei ricavi e altri proventi fino a 10 milioni di euro;
2. **0,6%** dei ricavi e altri proventi per la parte eccedente 10 milioni di euro e fino a 50 milioni;
3. **0,4%** dei ricavi e altri proventi per la parte eccedente 50 milioni di euro.

Superato il limite di deducibilità così stabilito, la restante parte delle spese è da intendersi indeducibile con necessità di operare apposita variazione in aumento in dichiarazione dei redditi.

Percentuali di deducibilità	
Fino a 10 milioni di euro	<b>1,5%</b>
Oltre i 10 milioni e fino a 50 milioni di euro	<b>0,6%</b>
Oltre 50 milioni di euro	<b>0,4%</b>

• In merito all'Iva il D.P.R. 633/1972 afferma che non è ammessa la detrazione dell'Iva relativa alle spese di rappresentanza, tranne quelle sostenute per l'acquisto di beni di costo unitario non superiore a 50 euro.

Da cui:

<b>Valore unitario inferiore o uguale a 50 euro</b>	Detraibilità del 100%
<b>Valore unitario superiore a 50 euro</b>	Indetraibilità del 100%

## **Omaggi a soggetti terzi di beni che rientrano nell'attività d'impresa**

In taluni casi, a essere destinati a omaggio sono i beni che costituiscono il "prodotto" dell'azienda erogante o i beni che l'azienda commercializza. La precisa individuazione della documentazione relativa al bene omaggiato è tutt'altro che agevole e, quasi sempre, la successiva destinazione a omaggio del bene richiede una rettifica delle scelte (in termini di classificazione contabile) originariamente operate:

- dal punto di vista reddituale, tali beni acquistati o prodotti per la commercializzazione e successivamente destinati a omaggio costituiscono spesa di rappresentanza, con la conseguenza che andrà cambiata la classificazione contabile degli stessi e andranno rispettate le regole già esposte per la deduzione dei costi (le medesime previste nel caso di omaggio di beni che non rientrano nell'attività di impresa);

- dal punto di vista Iva, la cessione gratuita deve essere assoggettata a imposta (tramite fattura al cliente, con o senza rivalsa; solitamente si preferisce l'utilizzo dell'autofattura o del registro omaggi) sulla base del prezzo di acquisto o, in mancanza, del prezzo di costo dei beni, determinato nel momento in cui si effettua la cessione gratuita.

## **Omaggi a dipendenti di beni da parte dell'impresa**

Nel caso in cui i destinatari degli omaggi siano i dipendenti dell'impresa, il costo di acquisto di tali beni va classificato nella voce "spese per prestazioni di lavoro dipendente" e non nelle spese di rappresentanza; pertanto, tali costi saranno interamente deducibili dalla base imponibile al fine delle imposte dirette, a prescindere dal fatto che il bene sia o meno oggetto di produzione e/o commercio da parte dell'impresa.

Ai fini Iva, invece, nel caso di cessione gratuita a dipendenti di beni che non rientrano nell'attività propria dell'impresa, l'imposta per tali beni è indetraibile e la loro cessione gratuita è esclusa dal campo di applicazione dell'Iva.

# STUDIO ASSOCIATO ECONOMISTI D'IMPRESA

Ragionieri Commercialisti e Revisori Legali

Rag. Dario Colombo  
Rag. Giampiero Ferrario  
Rag. Roberto Morelli

## *Of counsel*

Dott. Alessandro Valli  
Dott.ssa Laura Garavaglia

L'acquisto e la successiva cessione gratuita di beni la cui produzione o il cui commercio rientra nell'attività propria dell'impresa segue il medesimo trattamento già commentato relativamente agli omaggi effettuati nei confronti di soggetti terzi (clienti, fornitori, etc.).

Nella sua formulazione originaria l'articolo 51, comma 3, Tuir prevedeva che le erogazioni liberali in natura (sotto forma di beni o servizi o di buoni rappresentativi degli stessi) concesse ai singoli dipendenti costituissero reddito di lavoro dipendente per questi ultimi se di importo superiore a 258,23 euro nello stesso periodo d'imposta (se di importo complessivo inferiore a 258,23 euro sono esenti da tassazione). Pertanto, il superamento per il singolo dipendente della franchigia di 258,23 euro comportava la ripresa a tassazione di tutti i benefits (compresi gli omaggi) erogati da parte del datore di lavoro.

Æ Per l'anno 2023 tale soglia di esenzione viene innalzata a 3.000 euro dal c.d. Decreto Lavoro (D.L. 48/2023, convertito in L. 85/2023) per i soli lavoratori con figli a carico al fine di incentivare il potere di acquisto e ridurre il cuneo fiscale e lasciando inalterato il limite dei 258,23 euro in tutti gli altri casi.

Con L. 213/2023 (c.d. Legge di Bilancio 2024) il Legislatore ha invece previsto per il 2024 l'innalzamento della soglia esentasse fino a 1.000 euro per tutti i lavoratori dipendenti e fino a 2.000 euro per chi ha figli a carico.

## Omaggi erogati dagli esercenti arti e professioni

I professionisti e gli studi associati che acquistano beni per cederli a titolo di omaggio devono distinguere il trattamento fiscale in relazione al fatto che gli stessi vengano donati a clienti o a dipendenti. Nell'ambito del reddito di natura professionale, il trattamento degli omaggi risulta certamente più semplice, in quanto ci si trova sempre e comunque nella categoria di beni che non fanno parte dell'attività propria dell'impresa.

Omaggi a clienti/fornitori	Omaggi a dipendenti
Il costo sostenuto all'atto dell'acquisto costituisce spesa di rappresentanza, indipendentemente dal valore unitario del bene, e la sua deducibilità è integrale fino al limite dell'1% dei compensi percepiti nel periodo di imposta (oltre tale limite l'importo degli acquisti per omaggi non risulta più deducibile). Gli omaggi di beni acquisiti appositamente a tal fine di valore imponibile inferiore a 50 euro scontano la piena detrazione dell'imposta, mentre quelli di valore superiore a 50 euro sono caratterizzati dalla totale indetraibilità dell'Iva.	Il costo di acquisto degli omaggi va classificato nella voce "spese per prestazioni di lavoro dipendente" e non nelle spese per omaggi; pertanto, tali costi sono interamente deducibili dalla base imponibile al fine delle imposte dirette. L'Iva è indetraibile.

## Aspetti contabili

Contabilmente la spesa di rappresentanza che rispetti i requisiti per la detrazione Iva (valore unitario dell'imponibile del singolo bene acquistato non superiore a 50 euro e Iva applicata con aliquota del 10%) verrà registrata come segue:

Diversi	a	Banca c/c		1.100
Spese di rappresentanza			1.000	
Erario c/Iva			100	

# STUDIO ASSOCIATO ECONOMISTI D'IMPRESA

Ragionieri Commercialisti e Revisori Legali

Rag. Dario Colombo  
Rag. Giampiero Ferrario  
Rag. Roberto Morelli

## *Of counsel*

Dott. Alessandro Valli  
Dott.ssa Laura Garavaglia

Diversamente se la spesa non soddisfa il requisito di detraibilità ai fini Iva (valore unitario dell'imponibile del singolo bene acquistato superiore a 50 euro) avremo:

Spese di rappresentanza	a	Banca c/c		1.100
-------------------------	---	-----------	--	-------

Dove la voce delle spese di rappresentanza comprenderà al suo interno anche la quota di Iva indetraibile (ipotizzata in questo caso pari al 100%).

Quanto agli omaggi soffermiamoci su quelli destinati alla clientela.

Se l'azienda compra un bene destinato a omaggio all'atto dell'acquisto, unitamente all'uscita finanziaria di cassa o banca, rileverà la voce di Conto economico accesa agli omaggi facendo sempre attenzione alla detraibilità dell'Iva.

Se, invece, il bene omaggiato formasse oggetto della produzione propria si dovrà innanzi tutto rilevare la cessione dell'omaggio che può avvenire con emissione di fattura per singola operazione (ovvero mediante emissione di autofattura).

Nel primo caso le scritture contabili saranno le seguenti, al momento dell'emissione della fattura:

Clienti	a	Diversi		1.220
	a	Ricavi per omaggi	1.000	
		Erario c/Iva	220	

Quindi occorrerà distinguere a seconda che il cedente applichi o meno la rivalsa dell'Iva, in tal caso in fattura occorrerà scrivere alternativamente:

- ... con obbligo di rivalsa ai sensi dell'articolo 18, D.P.R. 633/1972;
- ... senza obbligo di rivalsa ai sensi dell'articolo 18, D.P.R. 633/1972.

Nel primo caso, con rivalsa, la scrittura contabile sarà la seguente, con il credito verso il cliente che rimarrà aperto per l'importo dell'Iva e dovrà essere successivamente incassato:

Diversi	a	Clienti		1.220
Ricavi per omaggi			1.000	
Cassa			220	

Nel secondo caso, senza rivalsa, la scrittura contabile sarà:

Diversi	a	Clienti		1.220
Ricavi per omaggi			1.000	
Imposte indeducibili			220	

## TERMINE RICHIESTA CIN AL 1° GENNAIO 2025

Con riferimento alla procedura per la richiesta e l'attribuzione del codice identificativo nazionale (CIN) di cui all'articolo 13-ter, D.L. 145/2023, convertito, con modificazioni, dalla L. 191/2023, in considerazione della precipua finalità della Banca dati delle strutture ricettive (BDSR), volta in particolare ad assicurare la tutela della concorrenza e della trasparenza del mercato, la sicurezza del territorio e il contrasto a forme irregolari di ospitalità e visto l'obiettivo di garantire sia il buon funzionamento dell'innovativo sistema di interoperabilità tra banche dati, sia l'affidabilità e la sicurezza dei portali telematici sui quali vengono pubblicati gli annunci, è emersa l'opportunità di uniformare il termine entro cui i soggetti interessati hanno l'obbligo di munirsi del CIN che deve, pertanto, intendersi fissato nella data del 1° gennaio 2025, pena l'applicazione delle sanzioni previste dalla citata norma.

Cordiali saluti.

STUDIO ASSOCIATO ECONOMISTI D'IMPRESA