

NOTIZIARIO

n.

20

2024

ACCONTO IMU ENTRO IL 17 GIUGNO 2024

Riepilogo della disciplina

CONVERSIONE D.L. 39/2024

Riepilogo delle principali novità

NOTIZIE FLASH**INFLUENCER “AGENTE DI COMMERCIO” PER LA CASSAZIONE**

Per la promozione continuativa dei prodotti di una azienda sulle proprie pagine social, **l'attività dell'influencer è inquadrabile come rapporto di agenzia** per cui l'azienda è tenuta a versare i contributi **previdenziali ad Enasarco**. È quanto prevede la sentenza del Tribunale di Roma 2615/24 del 4 marzo.

Nella decisione del giudice, si conferma che **l'attività degli influencer contrattualizzati** è riconducibile alla fattispecie civilistica prevista dagli artt. 1742 e seguenti del Codice civile (rapporto di agenzia), in quanto svolgono una vera e propria attività promozionale di vendita con compenso determinato dagli ordini direttamente procurati e andati a buon fine. Nello specifico il Tribunale osserva che:

- ◆ l'influencer può anche concedere sconti al cliente attraverso il codice sconto personalizzato, raggiungibile unicamente attraverso le sue pagine social così che, per ogni acquisto attraverso quel codice, il relativo ordine viene contrattualmente considerato come "direttamente procurato" dall'influencer;
- ◆ il raggio di azione della società in questione è unicamente lo spazio virtuale della rete, il concetto di zona geografica non ha valore ma la "zona" non deve essere necessariamente geografica, e può essere rappresentata anche da un determinato segmento di mercato, nel caso dell'influencer la "zona" è determinata dal perimetro entro il quale è inserita la popolazione di followers;
- ◆ risulta irrilevante che l'influencer non sia destinatario di particolari direttive ed istruzioni o che non possa/debba instaurare specifiche trattative sui prezzi e sugli sconti, atteso che questo particolare tipo di mercato, nel mondo web, è altamente standardizzato, in quanto l'acquisto si effettua con un click e le condizioni di vendita sono fissate una volta per tutte;
- ◆ irrilevante, anche, che il contratto preveda che "l'influencer svolgerà la propria attività in piena indipendenza e autonomia", in quanto caratteristiche tipiche anche dell'agente.

DECRETO SALVA CASA: IL TESTO PUBBLICATO IN GAZZETTA UFFICIALE

Publicato nella Gazzetta Ufficiale del 29.05.2024 n. 124, il Decreto legge del 29.05.2024 n. 69 (c.d. Decreto Salva casa) contenente **misure urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica**. Le misure contenute nel decreto, in vigore dal 30 maggio, sono volte a:

- ◆ semplificare le disposizioni in materia di edilizia e urbanistica;
- ◆ rilanciare il mercato della compravendita immobiliare;
- ◆ consentire il recupero e la rigenerazione edilizia, anche **mediante la regolarizzazione delle c.d. lievi difformità edilizie**, al fine di salvaguardare l'interesse pubblico alla celere circolazione dei beni.

In particolare, si tratta di misure finalizzate a rimuovere quegli ostacoli, ricorrenti nella prassi, che determinano lo stallo delle compravendite a causa di irregolarità formali. Lo scopo è anche quello di tutelare il legittimo affidamento dei proprietari che, avendo legittimamente acquistato immobili in assenza di irregolarità risultanti da atti pubblici, si trovano nell'impossibilità di alienare i propri immobili, in forza della normativa sopravvenuta.

Ecco alcune delle misure previste:

- ◆ **Strutture Amovibili Durante l'Emergenza Covid:** Viene prevista la possibilità di **mantenere le strutture amovibili realizzate per finalità sanitarie, assistenziali ed educative** durante l'emergenza Covid-19, previa comunicazione di inizio lavori asseverata e nel rispetto delle normative vigenti;
- ◆ **regolarizzazione delle cd. "lievi difformità edilizie";**
- ◆ **semplificazione delle opere di protezione solare:**
 - **porticati:** Viene inclusa la possibilità di realizzare porticati, oltre alle logge, senza bisogno di autorizzazioni specifiche;
 - **tende e pergole:** Vengono semplificate le norme per l'installazione di tende da sole, tende a pergola con telo retrattile o elementi di protezione solare mobili. Queste strutture non devono creare spazi chiusi e devono armonizzarsi con l'estetica dell'edificio.

CIN AFFITTI BREVI: PIATTAFORMA AL VIA DAL 3 GIUGNO

Con un comunicato stampa del 30 maggio, il Ministero del Turismo informa del fatto che "arriva il parere favorevole della Conferenza Stato-Regioni al decreto sull'interoperabilità della **Banca dati nazionale delle strutture ricettive e degli immobili in locazione breve e per finalità turistica (BDSR)**". **Attraverso la BDSR, con un processo semplificato, è possibile richiedere il Codice identificativo nazionale (CIN), da utilizzare per:**

- ◆ la pubblicazione degli annunci;
- ◆ l'esposizione all'esterno delle strutture ricettive e degli immobili in locazione breve o turistica.

Una volta effettuato l'accesso alla piattaforma tramite identità digitale, i titolari delle strutture e i locatori di immobili possono visualizzare le strutture collegate al proprio codice fiscale, integrare gli eventuali dati mancanti e ottenere il CIN.


Il processo di entrata in esercizio della BDSR si articola in due fasi:

- ◆ una fase sperimentale per lo sviluppo del modello di interoperabilità;
- ◆ una fase a regime.

La sperimentazione della piattaforma inizierà con la Puglia a partire dalle ore 9:00 di lunedì 3 giugno 2024. In seguito, sul sito del Ministero, sarà data notizia dell'attivazione del servizio per le altre Regioni e Province Autonome, fino a raggiungere, progressivamente, l'intero territorio nazionale.

ACCONTO IMU ENTRO IL 17 GIUGNO 2024

Il **17.06.2024** (in quanto il 16 cade di Domenica) scade il termine di versamento dell'**Acconto IMU** per il **2024**. Si riepilogano, quindi, la disciplina generale di tale imposta, insieme alle più recenti novità che la interessano, anche ai fini reddituali.

ACCONTO IMU ENTRO IL 17 GIUGNO 2024	
<p>ABITAZIONI PRINCIPALI ESENTI ED ECCEZIONI</p>	<p>In generale, le abitazioni principali e le relative pertinenze sono esenti IMU.</p> <p>Si ricorda, a tal fine, che si considera abitazione principale l'immobile:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano, come unica unità immobiliare; ◆ utilizzato come dimora del possessore e del proprio nucleo familiare, a condizione che vi risiedano anagraficamente. <p> A seguito di quanto stabilito con la sentenza n. 209 del 13.10.2022 della Corte Costituzionale, se i coniugi hanno stabilito dimora abituale e residenza in immobili diversi, situati nello stesso o in diversi Comuni¹, le agevolazioni per l'abitazione principale si applicano per entrambi gli immobili.</p> <p>Anche le pertinenze² dell'abitazione principale godono delle relative agevolazioni, nel limite di una unità pertinenziale per ciascuna categoria.</p> <p>Diversamente da quanto riportato in precedenza, l'IMU è dovuta per gli immobili c.d. "di lusso" adibiti ad abitazione principale, ossia per quelli rientranti nelle categorie:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ A/1 – abitazioni di tipo signorile; ◆ A/8 – abitazioni in ville; ◆ A/9 – castelli, palazzi di pregio storico o artistico.

¹ come previsto, a partire dal 01.01.2022, dall'art. 5-decies del D.Lgs 146/2021.

² sono pertinenze dell'abitazione principale esclusivamente le unità immobiliari classificate nelle categorie C/2, C/6, C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna categoria. Quindi, nel caso di due pertinenze entrambe di categoria C/6, ad esempio, solo una potrà essere assimilata all'abitazione principale. Attenzione al fatto che, se dette pertinenze sono iscritte in catasto unitamente all'unità principale, l'ulteriore pertinenza della stessa categoria catastale (rispetto alla prima) dovrà essere assoggettata ad IMU.


	<p>A questi ultimi immobili si applica un'aliquota ridotta e la specifica detrazione prevista dalla legge: si detraggono, infatti, fino a concorrenza del suo ammontare, € 200 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione.</p> <p>Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi, proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.</p> <p>La detrazione si applica anche agli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica.</p> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center; gap: 20px;"> <div style="border: 1px solid #0070C0; border-radius: 10px; padding: 5px 15px; background-color: #D9E1F2;">Abitazione principale</div> <div style="display: flex; flex-direction: column; gap: 10px;"> <div style="border: 1px solid #0070C0; border-radius: 10px; padding: 5px 15px; background-color: #D9E1F2;">Di lusso</div> <div style="border: 1px solid #0070C0; border-radius: 10px; padding: 5px 15px; background-color: #D9E1F2;">Non di lusso</div> </div> <div style="display: flex; flex-direction: column; gap: 10px;"> <div style="border: 1px solid #0070C0; border-radius: 10px; padding: 5px 15px; background-color: #D9E1F2;">Imponibile</div> <div style="border: 1px solid #0070C0; border-radius: 10px; padding: 5px 15px; background-color: #D9E1F2;">Esente IMU</div> </div> </div>												
<p>EQUIPARAZIONI AD ABITAZIONE PRINCIPALE</p>	<p>Vi sono dei casi, previsti dalla Legge o disposti dal singolo Comune³) in cui l'immobile è equiparato ad abitazione principale, motivo per cui non deve pagare l'IMU.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #D9E1F2;"> <th colspan="2" style="text-align: center;">PREVISTA DAL COMUNE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center; width: 30px;">1</td> <td>unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o usufrutto da anziani o disabili residenti in istituti di ricovero o sanitari, purché non locata</td> </tr> <tr style="background-color: #D9E1F2;"> <th colspan="2" style="text-align: center;">EQUIPARAZIONE AD ABITAZIONE PRINCIPALE PREVISTA DALLA LEGGE</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td>unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, incluse quelle destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td>fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali ex D.M. 22.04.2008</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3</td> <td>unico immobile, iscritto o iscrivibile in Catasto come unica unità immobiliare, non concesso in locazione, posseduto dal personale:</td> </tr> </tbody> </table>	PREVISTA DAL COMUNE		1	unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o usufrutto da anziani o disabili residenti in istituti di ricovero o sanitari , purché non locata	EQUIPARAZIONE AD ABITAZIONE PRINCIPALE PREVISTA DALLA LEGGE		1	unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa , adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, incluse quelle destinate a studenti universitari soci assegnatari , anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica	2	fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali ex D.M. 22.04.2008	3	unico immobile , iscritto o iscrivibile in Catasto come unica unità immobiliare, non concesso in locazione, posseduto dal personale:
PREVISTA DAL COMUNE													
1	unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o usufrutto da anziani o disabili residenti in istituti di ricovero o sanitari , purché non locata												
EQUIPARAZIONE AD ABITAZIONE PRINCIPALE PREVISTA DALLA LEGGE													
1	unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa , adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, incluse quelle destinate a studenti universitari soci assegnatari , anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica												
2	fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali ex D.M. 22.04.2008												
3	unico immobile , iscritto o iscrivibile in Catasto come unica unità immobiliare, non concesso in locazione, posseduto dal personale:												

³ e quindi vanno verificati caso per caso

	<ul style="list-style-type: none"> ◆ in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare; ◆ dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile; ◆ del Corpo nazionale dei Vigili del fuoco; ◆ appartenente alla carriera prefettizia; <p>per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.</p> <p>Non è più prevista l'assimilazione per l'unità immobiliare posseduta da "italiani non residenti", iscritti all'AIRE e già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza: per questi ultimi soggetti vi è solamente una riduzione del 50% della base imponibile per l'unica unità immobiliare che risulta:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ non locata né concessa in comodato d'uso; ◆ detenuta in Italia a titolo di proprietà.
<p>ALTRI CASI DI ESENZIONE</p>	<p>Oltre alle casistiche viste in precedenza sono esenti dall'IMU:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ gli immobili posseduti dallo Stato, dalle Regioni, dalle Province, dai Comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti e dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali; ◆ fabbricati classificati o classificabili nel gruppo catastale E (stazioni, ponti, fari eccetera); ◆ fabbricati destinati ad usi culturali come musei, biblioteche, archivi eccetera; ◆ fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto; ◆ fabbricati di proprietà della Santa Sede; ◆ i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia; ◆ immobili di enti non commerciali, solo se destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività: <ul style="list-style-type: none"> ✓ assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive

	<p>✓ dirette all'esercizio del culto e alla cura delle anime, alla formazione del clero e dei religiosi, alla catechesi e all'educazione cristiana.</p>																				
TERRENI AGRICOLI	<p>Per quanto riguarda i terreni agricoli, (terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato) sono esenti quelli:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole⁴ indipendentemente dalla loro ubicazione; ◆ situati in area di montagna o collina, secondo i criteri stabiliti con C.M. 9/1993; ◆ a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale, a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile, indipendentemente da ubicazione e possesso; ◆ ubicati nelle isole minori (Allegato A annesso alla Legge 448/2001), di seguito riepilogate: 																				
	<table border="1"> <tr> <td>ISOLE TREMITI</td> <td>San Nicola, San Domino, Capraia, Pianosa</td> </tr> <tr> <td>PANTELLERIA</td> <td>Pantelleria</td> </tr> <tr> <td>ISOLE PELAGIE</td> <td>Lampedusa, Lampione, Linosa</td> </tr> <tr> <td>ISOLE EGADI</td> <td>Favignana, Levanzo, Marettimo, Formica, Ustica</td> </tr> <tr> <td>ISOLE EOLIE</td> <td>Lipari, Vulcano, Alicudi, Filicudi, Stromboli, Panarea, Salina</td> </tr> <tr> <td>ISOLE SUSCITANE</td> <td>Sant'Antioco, San Pietro</td> </tr> <tr> <td>ISOLE DEL NORD SARDEGNA</td> <td>La Maddalena, Caprera, Santo Stefano, Spargi, Santa Maria, Budelli, Razzoli, Mortorio, Tavolara, Molara, Asinara</td> </tr> <tr> <td>ISOLE PARTENOPEE</td> <td>Capri, Ischia, Procida, Nisida, Vivara</td> </tr> <tr> <td>ISOLE PONZIANE</td> <td>Ponza, Palmarola, Zannone, Ventotene, Santo Stefano</td> </tr> <tr> <td>ISOLE TOSCANE</td> <td>Elba, Pianosa, Montecristo, Isola del Giglio, Giannutri, Formiche di Grosseto, Capraia, Gorgona, Secche della Meloria</td> </tr> </table>	ISOLE TREMITI	San Nicola, San Domino, Capraia, Pianosa	PANTELLERIA	Pantelleria	ISOLE PELAGIE	Lampedusa, Lampione, Linosa	ISOLE EGADI	Favignana, Levanzo, Marettimo, Formica, Ustica	ISOLE EOLIE	Lipari, Vulcano, Alicudi, Filicudi, Stromboli, Panarea, Salina	ISOLE SUSCITANE	Sant'Antioco, San Pietro	ISOLE DEL NORD SARDEGNA	La Maddalena, Caprera, Santo Stefano, Spargi, Santa Maria, Budelli, Razzoli, Mortorio, Tavolara, Molara, Asinara	ISOLE PARTENOPEE	Capri, Ischia, Procida, Nisida, Vivara	ISOLE PONZIANE	Ponza, Palmarola, Zannone, Ventotene, Santo Stefano	ISOLE TOSCANE	Elba, Pianosa, Montecristo, Isola del Giglio, Giannutri, Formiche di Grosseto, Capraia, Gorgona, Secche della Meloria
	ISOLE TREMITI	San Nicola, San Domino, Capraia, Pianosa																			
	PANTELLERIA	Pantelleria																			
	ISOLE PELAGIE	Lampedusa, Lampione, Linosa																			
	ISOLE EGADI	Favignana, Levanzo, Marettimo, Formica, Ustica																			
	ISOLE EOLIE	Lipari, Vulcano, Alicudi, Filicudi, Stromboli, Panarea, Salina																			
	ISOLE SUSCITANE	Sant'Antioco, San Pietro																			
	ISOLE DEL NORD SARDEGNA	La Maddalena, Caprera, Santo Stefano, Spargi, Santa Maria, Budelli, Razzoli, Mortorio, Tavolara, Molara, Asinara																			
	ISOLE PARTENOPEE	Capri, Ischia, Procida, Nisida, Vivara																			
	ISOLE PONZIANE	Ponza, Palmarola, Zannone, Ventotene, Santo Stefano																			
ISOLE TOSCANE	Elba, Pianosa, Montecristo, Isola del Giglio, Giannutri, Formiche di Grosseto, Capraia, Gorgona, Secche della Meloria																				

⁴ di cui all'art. 1, comma 3 del D.Lgs. n. 99/2004,

	ISOLE DEL MARE LIGURE	Palmaria, Tino, Tinetto													
	ISOLA DEL LAGO D'ISEO	Monte Isola													
<p>BASE IMPONIBILE</p>	<p>La base imponibile IMU si calcola assumendo come valore dell'immobile la rendita catastale risultante all'inizio del periodo, rivalutata del 5%, e moltiplicandolo con i seguenti moltiplicatori:</p>														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>CATEGORIA CATASTALE</th> <th>MOLTIPLICATORE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>GRUPPO A (ESCLUSO A/10)</td> <td rowspan="2">160</td> </tr> <tr> <td>CATEGORIE C/2, C/6 E C/7</td> </tr> <tr> <td>GRUPPO B</td> <td rowspan="2">140</td> </tr> <tr> <td>CATEGORIE C/3, C/4 E C/5</td> </tr> <tr> <td>CATEGORIE A/10 E D/5</td> <td>80</td> </tr> <tr> <td>GRUPPO D (ESCLUSO D/5)</td> <td>65</td> </tr> <tr> <td>CATEGORIA C/1</td> <td>55</td> </tr> </tbody> </table>		CATEGORIA CATASTALE	MOLTIPLICATORE	GRUPPO A (ESCLUSO A/10)	160	CATEGORIE C/2, C/6 E C/7	GRUPPO B	140	CATEGORIE C/3, C/4 E C/5	CATEGORIE A/10 E D/5	80	GRUPPO D (ESCLUSO D/5)	65	CATEGORIA C/1
CATEGORIA CATASTALE	MOLTIPLICATORE														
GRUPPO A (ESCLUSO A/10)	160														
CATEGORIE C/2, C/6 E C/7															
GRUPPO B	140														
CATEGORIE C/3, C/4 E C/5															
CATEGORIE A/10 E D/5	80														
GRUPPO D (ESCLUSO D/5)	65														
CATEGORIA C/1	55														
	<p> Le variazioni di rendita catastale intervenute in corso d'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, producono effetti:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ dalla data di ultimazione dei lavori, ◆ se antecedente, dalla data di utilizzo. <p>Si riepilogano di seguito le descrizioni dei vari gruppi catastali, utili ai fini del calcolo dell'IMU:</p>														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">GRUPPO CATASTALE "A"</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A/1</td> <td>Abitazioni di tipo signorile</td> </tr> <tr> <td>A/2</td> <td>Abitazioni di tipo civile</td> </tr> <tr> <td>A/3</td> <td>Abitazioni di tipo economico</td> </tr> <tr> <td>A/4</td> <td>Abitazioni di tipo popolare</td> </tr> </tbody> </table>		GRUPPO CATASTALE "A"		A/1	Abitazioni di tipo signorile	A/2	Abitazioni di tipo civile	A/3	Abitazioni di tipo economico	A/4	Abitazioni di tipo popolare			
GRUPPO CATASTALE "A"															
A/1	Abitazioni di tipo signorile														
A/2	Abitazioni di tipo civile														
A/3	Abitazioni di tipo economico														
A/4	Abitazioni di tipo popolare														

A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare
A/6	Abitazioni di tipo rurale
A/7	Abitazioni in villini
A/8	Abitazioni in ville
A/9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici
A/10	Uffici e studi privati
A/11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi
GRUPPO CATASTALE "B"	
B/1	Collegi e convitti, educandati; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme
B/2	Case di cura ed ospedali (senza fine di lucro)
B/3	Prigioni e riformatori
B/4	Uffici pubblici
B/5	Scuole e laboratori scientifici
B/6	Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9
B/7	Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto
B/8	Magazzini sotterranei per depositi di derrate
GRUPPO CATASTALE "C"	
C/1	Negozi e botteghe
C/2	Magazzini e locali di deposito
C/3	Laboratori per arti e mestieri
C/4	Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro)
C/5	Stabilimenti balneari e di acque curative (senza fine di lucro)
C/6	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)
C/7	Tettoie chiuse od aperte
GRUPPO CATASTALE "D"	


D/1	Opifici
D/2	Alberghi e pensioni (con fine di lucro)
D/3	Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (con fine di lucro)
D/4	Case di cura ed ospedali (con fine di lucro)
D/5	Istituto di credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro)
D/6	Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro)
D/7	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
D/8	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
D/9	Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio
D/10	Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole

Per le aree fabbricabili, invece, si deve considerare **il valore venale in comune commercio del terreno alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione**, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici (che può anche essere successiva), considerando i seguenti parametri.

- ◆ **la zona territoriale di ubicazione;**
- ◆ **l'indice di edificabilità;**
- ◆ **la destinazione d'uso** consentita;
- ◆ **gli oneri** per eventuali lavori di **adattamento del terreno necessari per la costruzione;**
- ◆ i **prezzi medi** rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

In caso di:

- ◆ **utilizzo edificatorio** dell'area;

	<ul style="list-style-type: none"> ◆ demolizione di fabbricato; ◆ interventi di: <ul style="list-style-type: none"> ✓ restauro e risanamento conservativo, ✓ ristrutturazione edilizia, ✓ nuova costruzione; <p>la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.</p> <p>Si ricorda che l'IMU si applica anche ai fabbricati rurali ad uso strumentale e ai fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, c.d. "beni merce": per tali immobili è prevista l'aliquota base dello 0,1% che il singolo Comune può diminuire fino all'azzeramento.</p> <p> Per i c.d. "beni merce" delle imprese di costruzione è prevista l'esenzione, a condizione che venga espressa, nella dichiarazione IMU, l'esistenza dei requisiti stabiliti dalla legge a tal fine⁵.</p> <p>Per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, occorre rivalutare il reddito dominicale risultante in catasto al 1° gennaio dell'anno di imposizione del 25% e poi moltiplicarlo per 135.</p> <table border="1" data-bbox="464 1375 1430 1482"> <thead> <tr> <th>CATEGORIA CATASTALE</th> <th>MOLTIPLICATORE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TERRENI AGRICOLI</td> <td>135</td> </tr> </tbody> </table>	CATEGORIA CATASTALE	MOLTIPLICATORE	TERRENI AGRICOLI	135
CATEGORIA CATASTALE	MOLTIPLICATORE				
TERRENI AGRICOLI	135				
<p>RIDUZIONI DELLA BASE IMPONIBILE</p>	<p>La base imponibile è ridotta al 50% per:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ gli immobili di interesse storico artistico; ◆ i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni; ◆ gli immobili concessi in comodato ai parenti in linea retta entro il primo grado. L'agevolazione si applica alle unità immobiliari, escluse quelle "di 				

⁵ i beni devono risultare destinati alla vendita e non devono essere in ogni caso locati (art. 1, co. 751 Legge 160/2019).

	<p>lusso" (A/1, A/8 e A/9), concesse in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado (genitori-figli) che la utilizzano come abitazione principale a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ il contratto sia registrato; ✓ il comodante possieda una sola abitazione in Italia e risieda anagraficamente, nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è sito l'immobile concesso in comodato; <p>La riduzione IMU è ammessa anche qualora il comodante possieda nel medesimo Comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale – ad eccezione delle citate unità abitative "di lusso". Il beneficio si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge superstite di quest'ultimo in presenza di figli minori.</p> <p>Da ultimo, per le abitazioni locate a canone concordato⁶, l'imposta è ridotta al 75%.</p>
<p>ALIQUOTE IMU</p>	<p>Le aliquote IMU possono essere così sintetizzate:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ una ordinaria (generalità dei casi), pari allo 0,86%; i Comuni possono aumentarla fino all'1,06 o diminuirla fino all'azzeramento. È possibile aumentare ulteriormente l'aliquota al ricorrere di determinate condizioni; ◆ una ridotta (abitazione principale di lusso e relative pertinenze), pari allo 0,5%; i Comuni possono aumentarla dello 0,1% oppure diminuirla fino all'azzeramento. <div style="text-align: center; margin-top: 20px;"> <pre> graph LR A[ALIQUOTE IMU] --> B["Ridotta (abitazioni principali di lusso)"] A --> C["Ordinaria (generalità dei casi)"] B --> D[0,5%] C --> E[0,86%] </pre> </div>

⁶ di cui alla Legge 431/1998.

	<p>Sono previste, poi, delle aliquote diverse in alcuni casi particolari:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 0,1% per i fabbricati rurali ad uso strumentale: i comuni possono solo ridurla fino all'azzeramento; ◆ 0,1% per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, non locati (c.d. immobili merce): i comuni possono: <ul style="list-style-type: none"> ✓ aumentarla allo 0,25%, ✓ ridurla fino all'azzeramento; <p>Come visto in precedenza, dal 01.01.2022 – quindi anche per il 2024 – si applica una specifica esenzione IMU in presenza delle condizioni;</p> ◆ 0,76% per i terreni agricoli: i comuni possono aumentarla fino all'1,06% o diminuirla fino ad azzerarla; ◆ 0,86%, di cui la quota pari allo 0,76% è riservata allo Stato, per immobili ad uso produttivo appartenenti al gruppo catastale D: i comuni possono aumentare l'aliquota fino all'1,06% o diminuirla fino al limite dello 0,76%. Da notare che, per i fabbricati non iscritti in catasto, e sprovvisi di rendita, classificabili nel suddetto gruppo D, che nello stesso tempo risultino: <ul style="list-style-type: none"> ✓ interamente posseduti dalle imprese, ✓ distintamente contabilizzati nei loro bilanci, <p>la base imponibile IMU è determinata applicando i coefficienti di adeguamento approvati annualmente con apposito Decreto (per l'anno 2024 si veda il D.M. 08.03.2024).</p> <p>In ogni caso, considerato l'ampio raggio d'azione riservato ai Comuni, è indispensabile verificare quanto deliberato dal Comune e pubblicato sul sito Internet del MEF.</p> <p>Va, inoltre, considerato che, a partire dal 2023, qualora il Comune competente non proceda con una nuova delibera delle aliquote IMU, si appliceranno le aliquote base previste dalla legge (non quelle dell'anno precedente, come sempre avvenuto).</p>
<p>CALCOLO E TERMINI DI VERSAMENTO</p>	<p>Ai fini del calcolo dell'IMU occorre considerare:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ base imponibile (quindi, valore rivalutato dell'immobile);

	<ul style="list-style-type: none"> ◆ aliquota prevista. <p>Tale importo, da cui va scomputata l'eventuale detrazione prevista per abitazione principale e pertinenze di lusso, va proporzionato ai mesi⁷ ed alla percentuale di possesso dell'immobile.</p> <p>L'IMU deve essere versata generalmente in due rate di pari importo:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ la prima (di acconto) entro il 17 giugno, in base all'aliquota e alla detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente. Per il 2024, l'acconto è, pertanto, pari alla metà di quanto versato a titolo di IMU nel 2023; ◆ la seconda (a saldo) entro il 16 dicembre sulla base delle delibere comunali, pubblicate sul sito del MEF entro il 28 ottobre di ciascun anno di imposta; <p>oppure in un'unica soluzione entro il 17 giugno.</p>																
MODALITÀ DI VERSAMENTO E REGOLARIZZAZIONE	<p>Il versamento è effettuato con:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ il Modello F24 "standard" o "semplificato"; ◆ la piattaforma PagoPA; ◆ l'apposito bollettino postale. <p>Con il modello F24 occorre utilizzare i seguenti codici tributo:</p> <table border="1" data-bbox="464 1265 1439 1691"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">CODICE TRIBUTO</th> <th style="text-align: center;">TIPO DI IMMOBILE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">3912</td> <td style="text-align: center;">ABITAZIONE PRINCIPALE E RELATIVE PERTINENZE (CATEGORIE A/1, A/8, A/9)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3913</td> <td style="text-align: center;">FABBRICATI RURALI AD USO COMMERCIALE</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3914</td> <td style="text-align: center;">TERRENI</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3916</td> <td style="text-align: center;">AREE FABBRICABILI</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3918</td> <td style="text-align: center;">ALTRI FABBRICATI</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3925</td> <td style="text-align: center;">IMMOBILI AD USO PRODUTTIVO CAT. D (STATO)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3930</td> <td style="text-align: center;">IMMOBILI AD USO PRODUTTIVO CAT. D</td> </tr> </tbody> </table>	CODICE TRIBUTO	TIPO DI IMMOBILE	3912	ABITAZIONE PRINCIPALE E RELATIVE PERTINENZE (CATEGORIE A/1, A/8, A/9)	3913	FABBRICATI RURALI AD USO COMMERCIALE	3914	TERRENI	3916	AREE FABBRICABILI	3918	ALTRI FABBRICATI	3925	IMMOBILI AD USO PRODUTTIVO CAT. D (STATO)	3930	IMMOBILI AD USO PRODUTTIVO CAT. D
CODICE TRIBUTO	TIPO DI IMMOBILE																
3912	ABITAZIONE PRINCIPALE E RELATIVE PERTINENZE (CATEGORIE A/1, A/8, A/9)																
3913	FABBRICATI RURALI AD USO COMMERCIALE																
3914	TERRENI																
3916	AREE FABBRICABILI																
3918	ALTRI FABBRICATI																
3925	IMMOBILI AD USO PRODUTTIVO CAT. D (STATO)																
3930	IMMOBILI AD USO PRODUTTIVO CAT. D																

⁷ 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 e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente.

	(COMUNE)
3939⁸	FABBRICATI C.D. BENI MERCE

Il versamento deve essere eseguito a favore del comune in cui è ubicato l'immobile a cui l'IMU si riferisce, indicando il relativo codice catastale nel campo "codice ente/codice Comune". Nel caso si possiedano più immobili, nello stesso mod. F24 è possibile compilare più righe, versando l'IMU per più immobili, ubicati in comuni diversi.

L'importo da versare non può essere rateizzato, pertanto la sezione "Rateazione/mese rif.", presente nel mod. F24, non va compilata.

È possibile, in alternativa, usare il mod. F24 semplificato e in questo caso bisogna ricordarsi di indicare nella colonna "Sezione" il **codice "EL"**.

Il pagamento dovrà essere effettuato **all'unità di euro, con arrotondamento** per ciascun rigo del Modello F24:

- ◆ **per difetto**, se la frazione è \leq a 49 centesimi;
- ◆ **per eccesso**, se la frazione è $>$ a 49 centesimi;

L'ammontare minimo da versare o da rimborsare è stabilito nel Regolamento comunale; in mancanza, l'importo minimo non può essere inferiore a **12 euro**, considerando l'ammontare dell'imposta complessivamente dovuta nell'anno.

In alternativa è possibile effettuare il versamento con **bollettino di c/c/p**, indicante il **numero di c/c "1008857615"**, valido per tutti i Comuni.

Nel caso in cui si utilizzi il bollettino, bisogna ricordare che si può indicare un solo codice Comune per bollettino, quindi **se si hanno più immobili**:

- ◆ **in comuni diversi, bisogna utilizzare tanti bollettini quanti sono i comuni;**
- ◆ nello stesso comune, è possibile versare l'IMU con lo stesso bollettino.

⁸ istituito con risoluzione n. 29/E del 29.05.2020.

	<p>oltre 2 anni</p>	<p>1 / 6</p>									
<p>NOVITÀ 2024</p>	<p>Non risulta però possibile:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ usufruire del c.d. ravvedimento parziale, espressamente escluso per i tributi non erariali; ◆ procedere con il ravvedimento dopo l'inizio di una verifica, che è stata mossa una contestazione, dal momento che simile possibilità non viene ammessa dalla legge per i tributi locali. <p>Con la “Legge di Bilancio 2024”⁹ è stata dettata una norma interpretativa in materia di esenzione IMU per gli immobili destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività:</p> <table border="1" data-bbox="686 949 1220 1440"> <tr><td>assistenziali</td></tr> <tr><td>previdenziali</td></tr> <tr><td>sanitarie</td></tr> <tr><td>di ricerca scientifica</td></tr> <tr><td>didattiche</td></tr> <tr><td>ricettive</td></tr> <tr><td>culturali</td></tr> <tr><td>ricreative e sportive</td></tr> <tr><td>di religione o di culto</td></tr> </table> <p>svolte da:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ enti pubblici e privati diversi dalle società; ◆ trust che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciale; ◆ organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR) residenti nel territorio dello Stato. 		assistenziali	previdenziali	sanitarie	di ricerca scientifica	didattiche	ricettive	culturali	ricreative e sportive	di religione o di culto
assistenziali											
previdenziali											
sanitarie											
di ricerca scientifica											
didattiche											
ricettive											
culturali											
ricreative e sportive											
di religione o di culto											

⁹ art 1, comma 71 della Legge 213/2023.

	<p>Si è visto in precedenza che sono esenti dall'IMU, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte, gli immobili posseduti e utilizzati dai predetti soggetti, purché destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività richiamate.</p> <p>Viene specificato che tale previsione si interpreta nel senso che:</p> <table border="1" data-bbox="480 618 1418 1093"> <tr> <td data-bbox="480 618 544 943">1)</td> <td data-bbox="544 618 1418 943"> <p>gli immobili si intendono "posseduti" anche nel caso in cui siano concessi in comodato ad uno dei soggetti di cui sopra a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ il comodatario svolga nell'immobile - con modalità non commerciali – esclusivamente le suddette attività, ◆ detto immobile sia funzionalmente o strutturalmente collegato al concedente </td> </tr> <tr> <td data-bbox="480 943 544 1093">2)</td> <td data-bbox="544 943 1418 1093"> <p>gli immobili si intendono "utilizzati" quando strumentali alle destinazioni anzidette anche in assenza di esercizio attuale delle attività stesse, purché ciò non determini la cessazione definitiva della strumentalità</p> </td> </tr> </table>	1)	<p>gli immobili si intendono "posseduti" anche nel caso in cui siano concessi in comodato ad uno dei soggetti di cui sopra a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ il comodatario svolga nell'immobile - con modalità non commerciali – esclusivamente le suddette attività, ◆ detto immobile sia funzionalmente o strutturalmente collegato al concedente 	2)	<p>gli immobili si intendono "utilizzati" quando strumentali alle destinazioni anzidette anche in assenza di esercizio attuale delle attività stesse, purché ciò non determini la cessazione definitiva della strumentalità</p>
1)	<p>gli immobili si intendono "posseduti" anche nel caso in cui siano concessi in comodato ad uno dei soggetti di cui sopra a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ il comodatario svolga nell'immobile - con modalità non commerciali – esclusivamente le suddette attività, ◆ detto immobile sia funzionalmente o strutturalmente collegato al concedente 				
2)	<p>gli immobili si intendono "utilizzati" quando strumentali alle destinazioni anzidette anche in assenza di esercizio attuale delle attività stesse, purché ciò non determini la cessazione definitiva della strumentalità</p>				
<p style="text-align: center;">DEDUCIBILITÀ INTEGRALE IMU</p>	<p>È possibile dedurre integralmente dal reddito d'impresa e professionale l'IMU versata per gli immobili strumentali. In particolare, la deducibilità riguarda solamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ gli immobili strumentali, intendendosi come tali quelli: <ul style="list-style-type: none"> ✓ strumentali per natura, rientranti nelle categorie catastali A10, B, C, D ed E, ✓ strumentali per destinazione, ossia gli immobili diversi da quelli strumentali per natura, ma che sono utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'attività; ◆ gli importi effettivamente versati da parte dei soggetti passivi, sulla base, quindi, del principio di cassa (come da normativa in tema di imposte sui redditi¹⁰); ◆ i redditi d'impresa/professionali, circostanza che in ogni caso non evita di dover apportare le variazioni (sia in aumento che in diminuzione) per quanto stanziato a bilancio a tale titolo. 				

¹⁰ art. 99 del Tuir.



Attenzione, invece, al fatto che, ai fini **IRAP**, quanto adempiuto per l'IMU resta **totalmente indeducibile**.

CONVERSIONE D.L 39

Nella Gazzetta Ufficiale n. 75 del 29.03.2024 è stata pubblicata la [Legge 67/2024](#), di conversione del c.d. “**Decreto blocca Superbonus**” (D.L. 39/2024), in **vigore dal 29.05.2024** e che ha limitato per il futuro le opzioni alternative alla fruizione delle detrazioni per le agevolazioni edilizie, stabilendo al contempo **modifiche a norme esistenti su diversi ambiti**.

In questa scheda riepiloghiamo le principali novità.

CONVERSIONE D.L. 39/2024	
<p style="text-align: center;">LIMITAZIONI BENEFICI FISCALI AGEVOLAZIONI EDILIZIE</p> <p style="text-align: center;">Art. 1</p>	<p>Confermata la limitazione alle opzioni di cessione e sconto in fattura per le spese sostenute da:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ IACP ◆ cooperative edilizie ◆ enti del Terzo settore <p>anche per il bonus barriere architettoniche 75%.</p> <p>Di fatto, quindi, le spese 2024 che, a seguito del blocco in esame, possono ancora usufruire della cessione del credito e dello sconto in fattura sono:</p>
	<p>a) le spese per interventi agevolati con il superbonus o altri bonus edilizi effettuate da IACP, cooperative edilizie a proprietà indivisa, Onlus, APS o ODV, relative a interventi con CILAS o altro titolo edilizio presentato prima del 30.03.2024¹¹ (se si tratta di interventi in edilizia libera, prima di tale data devono essere stati avviati, oppure devono essere stati versati acconti a fronte di un accordo vincolante di fornitura);</p>
	<p>b) le spese per interventi agevolati con il bonus eliminazione barriere 75% con titolo edilizio presentato prima del 30.12.2023, fermo restando che, se si tratta di interventi in edilizia libera, prima di tale data devono essere stati avviati, oppure devono essere stati versati acconti a fronte di un accordo vincolante di fornitura (nel caso di interventi su parti comuni di edifici condominiali a</p>


¹¹ Data di entrata in vigore del decreto-legge in commento

	<p>prevalente destinazione abitativa i predetti requisiti possono essere anche successivi al 30.12.2023, purché precedenti al 30.03.2024);</p> <p>c) le spese per interventi diversi dai precedenti (ad esempio, interventi su edifici condominiali con superbonus 70%), relative a interventi con CILAS o altro titolo edilizio presentato prima del 17.02.2023 e almeno una minima spesa, documentata da fattura, per lavori già effettuati, sostenuta prima del 30.03.2024.</p> <p>Attenzione al fatto che, nei casi in cui i lavori sono stati effettuati su parti comuni di proprietà condominiale, entro la data di riferimento occorre che risulti essere stata adottata anche la delibera di approvazione dei lavori;</p> <p>d) le spese sostenute in relazione a rogiti stipulati sino al 31.12.2024, relativi a unità immobiliari “antisismiche”¹² e a case “restaurate o ristrutturate”¹³, laddove la richiesta di titolo abilitativo per gli interventi sull'edificio, in cui le unità cedute sono situate, sia anteriore al 17.02.2023.</p>
<p>FONDO PER SOSTENERE GLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE NEI TERRITORI INTERESSATI DAGLI EVENTI SISMICI</p> <p>Art. 1-bis</p>	<p>Si prevede la costituzione di un fondo¹⁴ per sostenere gli interventi di riqualificazione energetica e strutturale degli immobili danneggiati nei comuni colpiti da eventi sismici:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ verificatisi a far data dal 01.04.2009, ◆ dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza. <p>Sono, però, esclusi dall'ambito di applicazione, gli eventi occorsi in Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria, verificatisi il 06.04.2009 e a far data dal 24.08.2016, già interessati da specifiche norme.</p> <p>Il fondo in esame è finalizzato a riconoscere contributi in favore di soggetti che sostengono spese:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ per gli interventi di incremento dell'efficienza energetica, nei limiti della quota non coperta dagli altri contributi concessi; ◆ di ristrutturazione edilizia nei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 01.04.2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza.

¹² si tratta del c.d. Sismabonus per gli acquisti di cui al comma 1-septies dell'art. 16 del D.L. 63/2013.

¹³ c.d. bonus casa per gli acquisti di cui al comma 3 dell'art. 16-bis del TUIR.

¹⁴ con una dotazione di 35 milioni di euro per il 2025

	<p>Per ottenere le risorse i soggetti interessati presentano, in via telematica, una istanza ai Commissari straordinari o delegati espressamente incaricati per gli interventi di ricostruzione competenti per territorio, tenuto conto della localizzazione dell'immobile per cui è presentata l'istanza di contributo: i contributi sono concessi da tali Commissari straordinari o delegati, in base all'ordine cronologico di presentazione delle istanze e nel limite delle risorse loro assegnate con il provvedimento del Capo del Dipartimento Casa Italia, e fino a esaurimento delle stesse.</p> <p>Dovrà essere emanato un decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze e l'autorità politica delegata alla ricostruzione, con tutte le regole.</p> <p>Il contributo in questione:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ non concorre alla formazione del reddito d'impresa; ◆ non concorre alla formazione della base imponibile dell'IRAP; ◆ non rileva ai fini del rapporto di deducibilità degli interessi passivi, delle spese e degli altri componenti negativi del reddito.
<p>CONTRIBUTO PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E STRUTTURALE DI IMMOBILI DI ONLUS, ORGANIZZAZIONI DI VOLONTARIATO E ASSOCIAZIONI DI PROMOZIONE SOCIALE</p> <p>Art. 1-ter</p>	<p>Viene istituito un fondo¹⁵ per il riconoscimento di contributi, relativi ad alcune tipologie di interventi nel settore edile, in favore:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ delle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS) iscritte alla relativa anagrafe, ◆ delle organizzazioni di volontariato e delle associazioni di promozione sociale, <p>interessate dal processo di trasmigrazione dai relativi registri speciali al Registro unico nazionale del Terzo settore.</p> <p> Gli interventi in oggetto attengono alla riqualificazione energetica o strutturale e il contributo, ammesso solamente per i soggetti esistenti al 29.05.2024 è subordinato alla condizione che gli interventi concernano immobili iscritti nello stato patrimoniale dell'ente e direttamente utilizzati per lo svolgimento di attività rientranti nelle finalità statutarie.</p>

¹⁵ per il 2025, avente una dotazione di 100 milioni di euro.

	<p>Gli interventi per i quali può essere riconosciuto il contributo sono¹⁶ :</p> <table border="1" data-bbox="448 450 1455 913"> <tr> <td>a)</td> <td>recupero del patrimonio edilizio</td> </tr> <tr> <td>b)</td> <td>efficienza energetica</td> </tr> <tr> <td>c)</td> <td>adozione di misure antisismiche</td> </tr> <tr> <td>d)</td> <td>recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna</td> </tr> <tr> <td>e)</td> <td>installazione di impianti fotovoltaici</td> </tr> <tr> <td>f)</td> <td>installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici</td> </tr> <tr> <td>g)</td> <td>superamento ed eliminazione di barriere architettoniche</td> </tr> </table> <p>Un decreto ministeriale recherà le disposizioni attuative e la modalità di richiesta del contributo che deve essere presentata all'ENEA.</p> <p>Il contributo concesso non concorre alla formazione del reddito ai fini delle imposte sui redditi e della base imponibile ai fini IRAP, senza avere, poi, rilevanza ai fini della deducibilità di interessi passivi e di altri componenti negativi.</p>	a)	recupero del patrimonio edilizio	b)	efficienza energetica	c)	adozione di misure antisismiche	d)	recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna	e)	installazione di impianti fotovoltaici	f)	installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici	g)	superamento ed eliminazione di barriere architettoniche
a)	recupero del patrimonio edilizio														
b)	efficienza energetica														
c)	adozione di misure antisismiche														
d)	recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna														
e)	installazione di impianti fotovoltaici														
f)	installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici														
g)	superamento ed eliminazione di barriere architettoniche														
<p>NUOVI DATI COMUNICAZIONE ENEA</p> <p>Art. 3</p>	<p>Oltre ai dati da fornire ordinariamente all'ENEA nell'apposita comunicazione da effettuare in conclusione dei lavori di ristrutturazione edilizia¹⁷, i soggetti:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ che entro il 31.12.2023 hanno presentato: <ul style="list-style-type: none"> ✓ la comunicazione di inizio lavori asseverata¹⁸, ✓ l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo previsto per la demolizione e la ricostruzione degli edifici, e che alla stessa data non hanno concluso i lavori; ◆ che hanno presentato, a partire dal 01.01.2024: <ul style="list-style-type: none"> ✓ la stessa comunicazione di inizio lavori asseverata, 														

¹⁶ individuati dall'art. 121, comma 2 del D.L. 34/2020, convertito, con modificazioni, dalla Legge 77/2020 e successive modificazioni.

¹⁷ art. 16, comma 2 -bis del D.L. 63/2013.

¹⁸ di cui al comma 13-ter dell'art. 119 del citato D.L. 34/2020.

	<p>✓ l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo previsto per la demolizione e la ricostruzione degli edifici,</p> <p>e che sostengono spese per gli interventi di efficientamento energetico agevolabili¹⁹, trasmettono all'ENEA le informazioni inerenti agli interventi agevolati, ossia:</p> <table border="1" data-bbox="448 689 1439 1066"> <tr> <td data-bbox="448 689 512 748">a)</td> <td data-bbox="512 689 1439 748">i dati catastali relativi all'immobile oggetto degli interventi</td> </tr> <tr> <td data-bbox="448 748 512 853">b)</td> <td data-bbox="512 748 1439 853">l'ammontare delle spese sostenute nell'anno 2024 alla data di entrata in vigore del presente decreto</td> </tr> <tr> <td data-bbox="448 853 512 958">c)</td> <td data-bbox="512 853 1439 958">l'ammontare delle spese che prevedibilmente saranno sostenute successivamente negli anni 2024 e 2025</td> </tr> <tr> <td data-bbox="448 958 512 1066">d)</td> <td data-bbox="512 958 1439 1066">le percentuali delle detrazioni spettanti in relazione alle spese di cui alle lettere b) e c)</td> </tr> </table> <p>Il contenuto, le modalità e i termini delle comunicazioni in esame saranno definiti con apposito D.P.C.M..</p>	a)	i dati catastali relativi all'immobile oggetto degli interventi	b)	l'ammontare delle spese sostenute nell'anno 2024 alla data di entrata in vigore del presente decreto	c)	l'ammontare delle spese che prevedibilmente saranno sostenute successivamente negli anni 2024 e 2025	d)	le percentuali delle detrazioni spettanti in relazione alle spese di cui alle lettere b) e c)
a)	i dati catastali relativi all'immobile oggetto degli interventi								
b)	l'ammontare delle spese sostenute nell'anno 2024 alla data di entrata in vigore del presente decreto								
c)	l'ammontare delle spese che prevedibilmente saranno sostenute successivamente negli anni 2024 e 2025								
d)	le percentuali delle detrazioni spettanti in relazione alle spese di cui alle lettere b) e c)								
<p>MISURE DI RAZIONALIZZAZIONE E COORDINAMENTO DELLE AGEVOLAZIONI FISCALI IN EDILIZIA</p> <p>Art. 4-bis</p>	<p>Sono state previste modifiche alla disciplina di alcune agevolazioni fiscali in materia edilizia. In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ divieto ad alcuni soggetti qualificati (banche; intermediari finanziari iscritti allo specifico albo; società appartenenti a un gruppo bancario iscritto ad un diverso albo e imprese di assicurazione autorizzate ad operare in Italia) di compensare i propri crediti d'imposta derivanti da cessione del credito con contributi previdenziali, assistenziali e premi per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali. <p>In caso di violazione di tale divieto si determina il recupero del credito indebitamente compensato e dei relativi interessi e l'applicazione della sanzione tributaria del 30% per i crediti non spettanti. Tali misure si applicano alle compensazioni eseguite a partire dal 01.01.2025;</p> 								

¹⁹ ai sensi dell'art. 119 del D.L. 34/2020.

	<ul style="list-style-type: none"> ◆ rimodulazione della detraibilità in 10 anni delle spese sostenute per alcuni interventi edilizi, a partire dal periodo d'imposta 2024; ◆ le detrazioni derivanti dalla cessione del credito o dallo sconto in fattura per: <ol style="list-style-type: none"> a. interventi edilizi rientranti nella disciplina c.d. Superbonus vengono ripartite in quattro quote annuali di pari importo, b. quelle relative all'eliminazione di barriere architettoniche e alle misure antisismiche in cinque quote annuali di pari importo; ◆ per i soggetti qualificati, le rate annuali dei crediti d'imposta derivanti dalle comunicazioni di cessione o di sconto utilizzabili a partire dall'anno 2025, sono ripartite in 6 rate annuali di pari importo (disposizione che non trova applicazione per i soggetti che abbiano acquistato le rate dei crediti a un corrispettivo pari o superiore al 75% dell'importo delle corrispondenti detrazioni). ◆ Divieto per i contribuenti che abbiano già fruito in dichiarazione dei redditi sotto forma di detrazione delle agevolazioni derivanti dagli interventi edilizi, la possibilità di esercitare l'opzione per la cessione del credito relativamente alle singole rate residue non ancora fruito delle predette detrazioni. In relazione alle rate residue della detrazione, pertanto, si riconosce il loro utilizzo solo in dichiarazione sotto forma di detrazioni dall'Irpef, non permettendo per l'appunto più la possibilità di avvalersi delle agevolazioni anche sotto forma credito d'imposta cedibile.
<p style="text-align: center;">ATTIVITÀ DI VIGILANZA E CONTROLLO DEGLI ENTI COMUNALI IN RELAZIONE AGLI INTERVENTI AMMESSI ALLE AGEVOLAZIONI FISCALI EDILIZIE</p> <p style="text-align: center;">Art. 4-ter</p>	<p>Viene previsto, in capo agli enti comunali:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ un dovere di segnalazione all'autorità fiscale²⁰ dell'eventuale inesistenza degli interventi edilizi ammessi alle agevolazioni fiscali²¹, ossia: <ul style="list-style-type: none"> ✓ recupero del patrimonio edilizio; ✓ efficienza energetica; ✓ adozione di misure antisismiche; ✓ recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna; ✓ installazione di impianti fotovoltaici; ✓ installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici;

²⁰ Guarda di finanza e all'Agenzia delle Entrate.

²¹ artt.119 e 121, comma 2.



	<p>✓ superamento ed eliminazione di barriere architettoniche.</p> <p>per i quali occorre verificare la relativa effettiva realizzazione ossia laddove, all'esito dell'attività di vigilanza e di controllo²², vengano constatati interventi edilizi totalmente o parzialmente inesistenti;</p> <p>◆ la partecipazione degli stessi al recupero del gettito fiscale connesso alle attività di controllo.</p>
<p>Blocco cessione crediti "super ACE"</p> <p>Art. 5</p>	<p>Per quanto riguarda l'utilizzo dei crediti d'imposta derivanti dalla c.d. "super ACE"²³, è prevista una stretta per coloro che avevano ceduto tale credito, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, venendo poi usufruito dal cessionario con le stesse modalità previste per il soggetto cedente. In particolare:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Viene stabilita espressamente l'impossibilità di effettuare ulteriori cessioni del credito d'imposta dopo la prima. 2. Viene prevista un'apposita disposizione transitoria secondo cui i crediti che, al 30.03.2024, erano stati precedentemente oggetto di cessione a terzi, possono costituire oggetto di una sola ulteriore cessione ad altri soggetti. 3. Per quanto riguarda i controlli, si estende ai crediti da "super ACE" il principio secondo cui, quando più persone concorrono in una violazione, ciascuna di esse soggiace alla sanzione per questa disposta. 4. Anche per le cessioni dei crediti da "super ACE" trovano applicazione le disposizioni sui contrast alle frodi di cui all'art. 122-bis del D.L. 34/2020, tali per cui l'Agenzia delle Entrate, entro 5 giorni lavorativi dall'invio della comunicazione dell'avvenuta cessione del credito, può sospendere per un periodo fino a 30 giorni i relativi effetti (come controllo preventivo).
<p>Comunicazione preventiva crediti d'imposta</p>	<p>In merito al monitoraggio del credito d'imposta per investimenti 4.0²⁴ e dei crediti d'imposta ricerca, sviluppo e innovazione²⁵, e di transizione</p>

²² svolta ai sensi delle disposizioni di cui al D.P.R. 380/2001.

²³ art. 19, comma 3 del D.L. 73/2021.

²⁴ di cui all'art. 1, commi da 1057-bis a 1058-ter della Legge 178/2020, agevolazione utilizzabile in compensazione in F24 in tre quote annuali di pari importo a decorrere, per i beni "4.0", dall'interconnessione.


²⁵ di cui all'art. 1, commi 200, 201 e 202 della Legge 160/2019, utilizzabile in compensazione mediante F24 in tre quote annuali di pari importo, a decorrere dal periodo d'imposta successivo a quello di maturazione e subordinatamente all'avvenuto adempimento degli obblighi di certificazione previsti.

<p>Art. 6</p>	<p>ecologica²⁶, è stata introdotta e una comunicazione preventiva per l'utilizzo di tali agevolazioni (che fino ad ora venivano usufruite in automatico).</p> <p>Ai fini della fruizione dei suddetti benefici le imprese saranno tenute a comunicare preventivamente, in via telematica:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ l'ammontare complessivo degli investimenti; ◆ la presunta ripartizione negli anni del credito e la relativa fruizione che si intendono effettuare a partire dal 30.03.2024. <p>La comunicazione dovrà essere poi aggiornata al completamento degli investimenti.</p> <p> A questo fine, si può notare che la comunicazione telematica di completamento degli investimenti va effettuata anche per gli investimenti realizzati dal 01.01.2024 e fino al 29.03.2024.</p> <p>L'adempimento in questione va effettuato sulla base del modello adottato con D.M. 06.10.2021²⁷, disponibile sia per gli acquisti di beni strumentali 4.0 che per le spese di ricerca, sviluppo, innovazione ecc.</p> <p>Con apposito decreto del Ministero delle Imprese e del made in Italy, saranno apportate le necessarie modifiche al citato D.M., anche con riguardo a contenuto, modalità e termini di invio delle comunicazioni.</p> <p>Viene, inoltre, stabilito che, per gli stessi investimenti in beni strumentali nuovi relativi all'anno 2023, la compensabilità dei crediti maturati e non ancora fruiti è subordinata alla comunicazione (ad oggi solamente informativa) di cui si è detto in precedenza.</p> <p> Di fatto, quindi, anche l'utilizzo dei crediti relativi agli investimenti effettuati nel 2023 e non ancora utilizzati risulta subordinato a tale comunicazione.</p>
<p>Violazione degli obblighi degli operatori finanziari</p> <p>Art. 7, comma 5</p>	<p>La sanzione da 2.000 a 21.000 euro, prevista per la violazione degli obblighi degli operatori finanziari²⁸, si applica agli operatori che mettono a disposizione degli esercenti gli strumenti di pagamento elettronico in caso di violazione degli obblighi di trasmissione telematica dei dati identificativi dei</p>

²⁶ di cui ai commi 203, quarto periodo, 203-quinquies e 203-sexies.

²⁷ ai sensi dell'art. 1, comma 191, quarto periodo della Legge 160/2019.

²⁸ art. 10, comma 1 del D.Lgs 471/1997

	<p>citati strumenti e dell'importo complessivo delle transazioni effettuate mediante detti strumenti di pagamento²⁹.</p> <p> Tale sanzione è applicata per ogni omesso, tardivo o errato invio dei dati e non si applica la norma sul concorso di violazioni e continuazione (cumulo giuridico).</p>
<p>Proroga riversamento spontaneo crediti d'imposta R&S</p> <p>Art. 7, commi 7-bis e 7-ter</p>	<p>In fase di conversione del decreto è stata disposta una nuova proroga al 31.10.2024 del termine per la restituzione agevolata (senza interessi e sanzioni) del credito d'imposta per ricerca e sviluppo – superando la precedente scadenza del 30.07.2024.</p> <p>Si potrà dunque perfezionare la procedura inviando entro la medesima data un'apposita richiesta all'Agenzia delle Entrate.</p>
<p>Misure in favore dei territori interessati da eccezionali eventi meteorologici</p> <p>Art. 9, commi 1 e 2</p>	<p>Si prevede uno stanziamento³⁰ per la realizzazione di interventi nei territori della Regione Toscana colpiti da eventi metereologici eccezionali nel novembre 2023, ossia quei territori per i quali è stato dichiarato lo stato di emergenza³¹.</p> <p>Viene poi sostenuto l'accesso al credito nei territori delle Regioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Emilia-Romagna, ◆ Toscana, ◆ Marche, <p>colpiti dai recenti eventi alluvionali.</p> <p>In particolare, viene abilitata CONSAP³² allo svolgimento di tutte le attività istruttorie connesse alla gestione delle garanzie pubbliche rilasciate nell'ambito degli interventi di sostegno varati per fronteggiare i gravi danni economici subiti dalle popolazioni dell'Emilia e del Centro Italia, a seguito degli eventi sismici del 2012 e del 2016.</p>

²⁹ si ricorda che, ai sensi dell'art. 22, comma 5 del D.L. 124/2019, gli operatori che mettono a disposizione degli esercenti i sistemi di pagamento di cui ai commi 1 e 1-bis trasmettono telematicamente all'Agenzia delle entrate le informazioni necessarie a controllare la spettanza del credito d'imposta sulle commissioni sui pagamenti. La Banca d'Italia ha disciplinato le modalità di attuazione di tali disposizioni con provvedimento del 21.04.2020.

³⁰ pari a 66 milioni di euro.

³¹ con delibere del Consiglio dei ministri del 03.11.2023 e del 05.11.2023 pubblicate, rispettivamente, nella Gazzetta Ufficiale n. 265 del 13.11.2023 e n. 295 del 19.12.2023.

³² Concessionaria per i servizi assicurativi pubblici S.p.A.

<p>Differimento plastic tax e sugar tax</p> <p>Art. 9-bis, comma 7</p>	<p>Viene ulteriormente posticipata la decorrenza dell'efficacia delle norme relative alla c.d. plastic tax e alla c.d. sugar tax, istituite dalla “Legge di Bilancio 2020”, come segue:</p> <table border="1" data-bbox="469 539 1422 651"> <tr> <td data-bbox="469 539 948 595">DECORRENZA PLASTIC TAX</td> <td data-bbox="948 539 1422 595">01.07.2026</td> </tr> <tr> <td data-bbox="469 595 948 651">DECORRENZA SUGAR TAX</td> <td data-bbox="948 595 1422 651">01.07.2025</td> </tr> </table>	DECORRENZA PLASTIC TAX	01.07.2026	DECORRENZA SUGAR TAX	01.07.2025
DECORRENZA PLASTIC TAX	01.07.2026				
DECORRENZA SUGAR TAX	01.07.2025				
<p>Riduzione aliquota agevolata interventi recupero edilizio di riqualificazione energetica</p> <p>Art. 9-bis, comma 8</p>	<p>In sede di conversione è stata ridotta dal 36 al 30% l'aliquota di detrazione delle spese per interventi di:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ recupero del patrimonio edilizio, ◆ riqualificazione energetica degli edifici, <p>sostenute dal 01.01.2028 al 31.12.2033, ad esclusione di quelle per interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione.</p>				

Giuseppe Iannibelli