

NOTIZIARIO

n.

39

2024

DISCIPLINA FISCALE CONTRATTI IMMOBILIARI
Riepilogo della disciplina

SECONDO ACCONTO IMPOSTE ENTRO IL 2 DICEMBRE
Riepilogo della disciplina

DISCIPLINA FISCALE CONTRATTI IMMOBILIARI

Affittare il proprio **immobile** oggi è possibile attraverso l'utilizzo di **modelli contrattuali diversi**, a seconda della **necessità** dei **soggetti coinvolti**. Il **proprietario** può provvedere ad una **gestione diretta** dell'immobile oppure avvalersi di un **intermediario**, che potrà agire secondo regole di **mandato con rappresentanza** oppure **senza** rappresentanza.

In questa scheda ne riepiloghiamo la disciplina.

DISCIPLINA FISCALE CONTRATTI IMMOBILIARI	
LOCAZIONE DIRETTA	<p>La locazione diretta è un contratto stipulato direttamente tra:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ il proprietario del bene (o un soggetto che ne ha sia la titolarità che il godimento), ◆ il conduttore, <p>senza il coinvolgimento di intermediari.</p> <p>Tale accordo può essere raggiunto attraverso varie forme di promozione, come la pubblicità cartacea – ad esempio, volantini, annunci su giornali o riviste – o tramite il web – banner pubblicitari o piattaforme dedicate.</p> <p>Una volta trovato un accordo con il potenziale conduttore, il locatore procede alla stipula del contratto di locazione ad uso turistico in forma scritta, allegando la seguente documentazione:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. verbale di consegna chiavi, che attesta l'avvenuta consegna dell'immobile; 2. Inventario, che elenca i mobili e gli oggetti di arredamento presenti nell'immobile. <p>Alla fine del periodo di locazione, sarà necessario firmare il verbale di riconsegna chiavi che certifica la restituzione dell'immobile.</p> <p>È possibile che il contratto di locazione venga firmato anche prima dell'inizio effettivo della locazione, indipendentemente dal pagamento del canone; il verbale di consegna chiavi e l'inventario, invece, devono essere sottoscritti al momento della consegna delle chiavi e della visita all'immobile.</p>

Dal punto di vista **fiscale**, per quanto riguarda le **imposte dirette**, il soggetto che percepisce il reddito è tenuto a **dichiarare** i **proventi** derivanti dalla **locazione** in base alla **natura** del **reddito generato**:

REDDITO	TRATTAMENTO FISCALE
FONDIARIO	deve essere dichiarato l' intero canone indicato nel contratto, applicando la deduzione forfettaria del 5%, salvo l'opzione per la cedolare secca, che prevede la dichiarazione del 100% del canone. Le spese per eventuali servizi aggiuntivi (come manutenzione, cambio di biancheria o pulizia) non hanno rilevanza ai fini della dichiarazione
DIVERSO	il canone sarà contabilizzato tra i corrispettivi derivanti dall'attività commerciale non abituale, mentre le spese per i servizi aggiuntivi saranno deducibili dal reddito come costi inerenti

MANDATO CON RAPPRESENTANZA

Il locatore può decidere di **affittare** l'**immobile** avvalendosi dei **servizi** di un'**agenzia di intermediazione immobiliare**, incaricata di trovare un conduttore e, eventualmente, di assisterlo nella fase di redazione del contratto di locazione: a tal fine, il locatore può stipulare un **contratto di mandato** con **rappresentanza** con l'agenzia immobiliare.

Con questo contratto, il **mandante** (proprietario o altro soggetto con diritto di godimento del bene) **delega** al **mandatario** (agenzia) il potere di agire per suo conto e a suo nome, tramite procura, facendo sì che tutti gli **effetti giuridici** degli **atti compiuti** dal **mandatario ricadano direttamente** nella **sfera giuridica** del **mandante**, il quale acquisirà sia i diritti sia gli obblighi derivanti da tali atti. Ad esempio, l'incarico conferito al mandatario può includere le **seguenti attività**:

1. **intermediazione** nella **conclusione** del **contratto**;
2. **assistenza** nella **redazione** o **predisposizione** del **contratto di locazione** stipulato tra il proprietario e il conduttore;
3. eventuale **assistenza** negli **adempimenti correlati**, come le comunicazioni agli enti competenti o l'assolvimento dell'imposta di soggiorno, se dovuta.

La **conclusione del contratto** di locazione può avvenire **alternativamente**:

1)	Direttamente tra locatore e conduttore
2)	Tra l' agenzia (in rappresentanza del locatore) e il conduttore

In entrambi i casi, una volta identificato il futuro conduttore, il locatore firmerà il contratto di locazione.

Dal punto di vista **fiscale**, per quanto riguarda le **imposte dirette**, il soggetto che ha conferito il mandato con rappresentanza (sia esso il proprietario, comodatario o locatario che subaffitta l'immobile) dovrà dichiarare il reddito derivante dalla locazione in base alla tipologia reddituale generata:

REDDITO	TRATTAMENTO FISCALE
fondario	il locatore dovrà dichiarare l' intero canone indicato nel contratto, con una deduzione forfettaria del 5%, a meno che non sia stata esercitata l'opzione per la cedolare secca, in tal caso il 100% del canone sarà dichiarato. Le spese addebitate dal mandatario per la gestione del rapporto e per eventuali servizi aggiuntivi (manutenzione dell'immobile, cambio biancheria, pulizia, ecc.) non sono rilevanti ai fini della dichiarazione
diverso	il canone sarà considerato tra i corrispettivi derivanti dall'attività commerciale non abituale, mentre le spese addebitate dal mandatario per la gestione del rapporto e per eventuali servizi aggiuntivi saranno considerate spese inerenti e deducibili dal singolo reddito



Per quanto riguarda le **imposte indirette**, il locatore (sia esso il proprietario, comodatario o locatario che subaffitta l'immobile) dovrà provvedere alla **registrazione** del **contratto** se la **durata** della **locazione supera i 30 giorni**.

Tale adempimento potrà essere gestito direttamente dal locatore o, se previsto, dal mandatario.

<p>MANDATO SENZA RAPPRESENTANZA</p>	<p>La differenza sostanziale di un mandato con rappresentanza o senza rappresentanza è che, in quest'ultimo, il locatore può decidere di affidare la locazione dell'immobile a un intermediario immobiliare (mandatario) indicandogli di trovare un conduttore e stipulare il contratto a nome dell'agenzia stessa, ma per conto del locatore: in tal modo, l'agenzia acquisisce tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal contratto stipulato con il terzo conduttore in nome proprio, per poi trasferirli successivamente al mandante, in virtù di un accordo.</p> <p>L'agenzia immobiliare, in qualità di mandatario, ha i seguenti compiti:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. stipulare il contratto di locazione direttamente in nome proprio, ma per conto del mandante, con il conduttore; 2. svolgere per conto del mandante il servizio di incasso del canone di locazione e delle eventuali spese accessorie; 3. trattenere la provvigione per l'attività di intermediazione, detraendola dal canone da versare al mandante. <p>Sotto l'aspetto fiscale, il mandante si troverà a dover indicare il canone annuo percepito nella propria dichiarazione dei redditi nel quadro D del modello 730 o nel quadro RL del modello Redditi.</p>
<p>VUOTO PER PIENO</p>	<p>Nel contratto di locazione avente ad oggetto un canone fisso pattuito tra mandante e mandatario prende il nome di locazione "vuoto per pieno".</p> <p>In tale tipologia contrattuale il mandante (proprietario dell'immobile) può decidere di concordare con il gestore dell'immobile, ovvero l'intermediario, agenzia immobiliare, property manager o chi gestisce per suo conto e suo nome le locazioni, di ricevere una percentuale fissa, predeterminata, anche in caso di mancata locazione.</p> <p> La tipologia ricorda la disciplina della sublocazione, poiché il mandatario, in questo caso ha la possibilità di poter gestire in maniera autonoma i canoni percepiti, l'importante che destini la percentuale al mandante come previamente pattuito.</p>

SECONDO ACCONTO IMPOSTE DIRETTE ENTRO IL 2 DICEMBRE

Entro il prossimo **2 dicembre** va effettuato il **versamento** della **seconda o unica rata** dell'**acconto** delle **imposte** relative al reddito ed al valore della produzione conseguiti nel **2024**.

In questa scheda ne riepiloghiamo la disciplina.

SECONDO ACCONTO IMPOSTE DIRETTE ENTRO IL 2 DICEMBRE									
PREMESSA	<p>Entro il 2 dicembre (il 30 novembre cade di sabato) deve essere effettuato il versamento della seconda o unica rata dell'acconto sulle imposte dovute sul reddito conseguito nel 2024.</p> <p>Si ricorda che l'acconto d'imposta deve essere versato:</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="text-align: center;"> <p>in due rate ¹</p> <p>(che scadono il 30 giugno e il 30 novembre dell'anno di riferimento),</p> <p>ovvero</p> </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> <p>in un'unica soluzione</p> </td> </tr> </table> <p>L'acconto può essere calcolato in base al metodo storico oppure utilizzando il metodo previsionale.</p>	<p>in due rate ¹</p> <p>(che scadono il 30 giugno e il 30 novembre dell'anno di riferimento),</p> <p>ovvero</p>	<p>in un'unica soluzione</p>						
<p>in due rate ¹</p> <p>(che scadono il 30 giugno e il 30 novembre dell'anno di riferimento),</p> <p>ovvero</p>									
<p>in un'unica soluzione</p>									
ACCONTO IRPEF/IRES/IRAP CON IL METODO STORICO	<p>Secondo il metodo storico l'ammontare dell'acconto IRPEF deve essere pari al 100% dell'importo esposto nel rigo RN 61 – casella "<i>Differenza</i>" – del modello REDDITI PF 2024. Sul piano operativo il versamento va effettuato in un'unica soluzione o in due rate come schematizzato nella seguente tabella:</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">RIGO RN61 "DIFFERENZA"</th> <th style="text-align: center;">ACCONTO IRPEF 2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">NON SUPERIORE A € 51,65</td> <td>Non dovuto</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">SUPERIORE A € 51,65 MA NON A € 257,52</td> <td>Versamento in unica soluzione entro il 02.12.2024</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">SUPERIORE A € 257,52</td> <td>Versamento in 2 rate pari al:</td> </tr> </tbody> </table>	RIGO RN61 "DIFFERENZA"	ACCONTO IRPEF 2024	NON SUPERIORE A € 51,65	Non dovuto	SUPERIORE A € 51,65 MA NON A € 257,52	Versamento in unica soluzione entro il 02.12.2024	SUPERIORE A € 257,52	Versamento in 2 rate pari al:
RIGO RN61 "DIFFERENZA"	ACCONTO IRPEF 2024								
NON SUPERIORE A € 51,65	Non dovuto								
SUPERIORE A € 51,65 MA NON A € 257,52	Versamento in unica soluzione entro il 02.12.2024								
SUPERIORE A € 257,52	Versamento in 2 rate pari al:								

¹ salvo che il versamento da effettuare alla scadenza della prima rata non superi euro 103

- ◆ **40%** entro il **30.06.2024** (o **30.07.2024** con la maggiorazione dello **0,40%**);
 - ◆ **60%** entro il **02.12.2024**.
- Per i **“soggetti ISA”** le percentuali della 1° e 2° rata sono pari al **50% ciascuno**

Mentre l'acconto IRES 2024 è pari al 100% dell'importo indicato al rigo **RN17** del modello Redditi 2024 SC ovvero al rigo **RN28** del modello Redditi 2024 ENC: *“IRES dovuta o differenza a favore del contribuente”*, secondo le seguenti modalità:

RIGO RN17/RN28	ACCONTO IRES 2024
NON SUPERIORE A € 20,66	Versamento in unica soluzione entro il 02.12.2024 se l'esercizio è coincidente con l'anno solare (oppure entro l'undicesimo mese successivo)
SUPERIORE A € 20,66 MA NON A € 257,50	Versamento in unica soluzione entro il 02.12.2024 se l'esercizio è coincidente con l'anno solare (oppure entro l'undicesimo mese successivo)
SUPERIORE A € 257,50	<p>Versamento in 2 rate pari al:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 40% del rigo RN17/28 entro lo scorso 30.06.2024 ovvero 30.07.2024 con la maggiorazione dello 0,40%, se l'esercizio è coincidente con l'anno solare e il bilancio è approvato nei termini ordinari (altrimenti entro il termine per il versamento del saldo 2023); ◆ 60% del rigo RN17/28 entro il 02.12.2024, se l'esercizio è coincidente con l'anno solare (oppure entro l'undicesimo mese successivo). <p>Per i “soggetti ISA” la percentuale della 1° e 2° rata sono pari al 50% ciascuno</p>

	<p>Anche la determinazione dell'acconto IRAP 2024 segue le stesse regole previste per l'IRPEF/IRES: la misura dell'acconto è pari al 100% dell'imposta dovuta per il periodo d'imposta precedente, indicata nel rigo IR21 della dichiarazione IRAP.</p> <p>L'acconto non è dovuto se l'importo evidenziato al rigo IR21 "<i>Totale imposta</i>" del modello IRAP 2024 è non superiore:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ a euro 51,65 per le persone fisiche; ◆ a euro 20,66 per gli altri soggetti (IRES). 								
<p>ACCONTO CON METODO PREVISIONALE</p>	<p>È possibile versare in misura inferiore a quanto risulta sulla scorta del criterio storico, nel caso in cui si presuma di conseguire un reddito 2024 inferiore a quello 2023. In tal caso occorre:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ determinare l'imposta presunta; ◆ versare la percentuale minima prevista per l'acconto. 								
<p>CONCORDATO PREVENTIVO BIENNALE</p>	<p>Per i soggetti che accedono al reddito Concordato preventivo biennale l'acconto delle imposte relative ai periodi oggetto di concordato è calcolato secondo le regole ordinarie, sulla base dei redditi concordati².</p> <table border="1" data-bbox="470 1182 1425 1818"> <thead> <tr> <th colspan="2" data-bbox="470 1182 1425 1234">METODO STORICO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="470 1234 639 1473"> <p>Imposte sui redditi</p> </td> <td data-bbox="647 1234 1425 1473"> <p>All'acconto va aggiunta una maggiorazione pari al 10% della differenza, se positiva, tra:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ il reddito concordato; ◆ il reddito di impresa o di lavoro autonomo dichiarato per il periodo precedente. </td> </tr> <tr> <td data-bbox="470 1473 639 1713"> <p>Irap</p> </td> <td data-bbox="647 1473 1425 1713"> <p>All'acconto va aggiunta una maggiorazione pari al 3% della differenza, se positiva, tra:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ il valore della produzione netta concordato ◆ il valore della produzione netta dichiarato per il periodo precedente. </td> </tr> <tr> <td data-bbox="470 1713 639 1818"> <p>Imposta sostitutiva -</p> </td> <td data-bbox="647 1713 1425 1818"> <p>All'acconto va aggiunta una maggiorazione pari al 10%, oppure, in caso di nuova attività, al 3% della differenza, se positiva, tra:</p> </td> </tr> </tbody> </table>	METODO STORICO		<p>Imposte sui redditi</p>	<p>All'acconto va aggiunta una maggiorazione pari al 10% della differenza, se positiva, tra:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ il reddito concordato; ◆ il reddito di impresa o di lavoro autonomo dichiarato per il periodo precedente. 	<p>Irap</p>	<p>All'acconto va aggiunta una maggiorazione pari al 3% della differenza, se positiva, tra:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ il valore della produzione netta concordato ◆ il valore della produzione netta dichiarato per il periodo precedente. 	<p>Imposta sostitutiva -</p>	<p>All'acconto va aggiunta una maggiorazione pari al 10%, oppure, in caso di nuova attività, al 3% della differenza, se positiva, tra:</p>
METODO STORICO									
<p>Imposte sui redditi</p>	<p>All'acconto va aggiunta una maggiorazione pari al 10% della differenza, se positiva, tra:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ il reddito concordato; ◆ il reddito di impresa o di lavoro autonomo dichiarato per il periodo precedente. 								
<p>Irap</p>	<p>All'acconto va aggiunta una maggiorazione pari al 3% della differenza, se positiva, tra:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ il valore della produzione netta concordato ◆ il valore della produzione netta dichiarato per il periodo precedente. 								
<p>Imposta sostitutiva -</p>	<p>All'acconto va aggiunta una maggiorazione pari al 10%, oppure, in caso di nuova attività, al 3% della differenza, se positiva, tra:</p>								

² artt. 20 e 31 del D.Lgs 13/2024.

	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="469 398 639 622">Regime forfetario</td> <td data-bbox="639 398 1434 622"> <ul style="list-style-type: none"> ◆ il reddito concordato (indicato nel rigo LM63 del modello REDDITI PF 2024); ◆ il reddito di impresa o di lavoro autonomo dichiarato per il periodo precedente (indicato nel rigo LM34 del modello REDDITI PF 2024). </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="469 680 1434 734" style="text-align: center;">METODO PREVISIONALE</td> </tr> <tr> <td data-bbox="469 734 639 1019">Tutte le imposte</td> <td data-bbox="639 734 1434 1019"> <p>Se l'acconto è versato in due rate:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ la prima rata è calcolata secondo le regole ordinarie; ◆ la seconda rata è determinata come differenza tra l'acconto complessivamente dovuto calcolato sulla base del reddito concordato e quanto versato con la prima rata. </td> </tr> </table>	Regime forfetario	<ul style="list-style-type: none"> ◆ il reddito concordato (indicato nel rigo LM63 del modello REDDITI PF 2024); ◆ il reddito di impresa o di lavoro autonomo dichiarato per il periodo precedente (indicato nel rigo LM34 del modello REDDITI PF 2024). 	METODO PREVISIONALE		Tutte le imposte	<p>Se l'acconto è versato in due rate:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ la prima rata è calcolata secondo le regole ordinarie; ◆ la seconda rata è determinata come differenza tra l'acconto complessivamente dovuto calcolato sulla base del reddito concordato e quanto versato con la prima rata.
Regime forfetario	<ul style="list-style-type: none"> ◆ il reddito concordato (indicato nel rigo LM63 del modello REDDITI PF 2024); ◆ il reddito di impresa o di lavoro autonomo dichiarato per il periodo precedente (indicato nel rigo LM34 del modello REDDITI PF 2024). 						
METODO PREVISIONALE							
Tutte le imposte	<p>Se l'acconto è versato in due rate:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ la prima rata è calcolata secondo le regole ordinarie; ◆ la seconda rata è determinata come differenza tra l'acconto complessivamente dovuto calcolato sulla base del reddito concordato e quanto versato con la prima rata. 						
<p>ADDIZIONALE COMUNALE E REGIONALE ALL'IRPEF</p>	<p>Per quanto riguarda le addizionali regionale e comunale IRPEF, si ricorda che:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ per l'addizionale regionale non sono dovuti acconti; ◆ per l'addizionale comunale l'acconto va versato entro il termine del saldo IRPEF. <p>Quindi l'acconto 2024 doveva essere versato entro lo scorso 30.06.2024 e 30.07.2024 ferma restando la possibilità di rateizzare quanto dovuto.</p> <p>Pertanto, entro il 02.12.2024 non è dovuto alcunché a titolo di acconto delle addizionali regionali e comunali.</p>						
<p>ACCONTO CEDOLARE SECCA</p>	<p>Per stabilire se l'acconto della cedolare secca sia dovuto o meno, occorre prendere a riferimento il quadro LC.</p> <p>L'acconto è dovuto se l'importo indicato al rigo LC1 colonna 5 "Differenza" supera 51,65 euro, in tal caso è pari al 100% del suo ammontare. In caso contrario non è dovuto alcun acconto.</p> <p>Nel primo caso, l'acconto va versato:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ in unica soluzione se l'importo dovuto è inferiore ad euro 257,52; ◆ in due rate se l'importo dovuto è pari o superiore ad euro 257,52. <p>In questo caso:</p>						

	<ul style="list-style-type: none"> ✓ la prima rata andava versata nella misura del 40%, entro il 30.6 (o 30.07 con la maggiorazione dello 0,40%); ✓ la seconda rata va versata entro il 02.12.2024 nella misura del 60%. <p>Per i “soggetti ISA” le percentuali della 1° e 2° rata sono pari al 50% ciascuno.</p>										
<p>ACCONTO IRES SOCIETÀ TRASPARENTI</p>	<p>Le SRL che hanno optato per il regime di trasparenza, determinano l'acconto IRES con modalità differenziate a seconda che si tratti del primo anno di efficacia dell'opzione, ovvero delle annualità successive:</p> <table border="1" data-bbox="459 786 1410 1738"> <thead> <tr> <th>PERIODO</th> <th>MODALITA'</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>PRIMO ANNO DI OPZIONE</td> <td>La società che applica il regime di trasparenza dal 2024 calcola l'acconto IRES 2024 con il metodo storico o previsionale, anche se dal 2024 non sarà soggetto passivo IRES. L'acconto sarà attribuito ai soci, in proporzione alla quota di partecipazione, e da questi scomputato dai propri redditi (nel modello REDDITI 2025 PF sul reddito 2024 ad essi imputato per trasparenza)</td> </tr> <tr> <td>OPZIONE ANNI SUCCESSIVI</td> <td>La società che ha già optato per il regime di trasparenza non deve versare l'acconto IRES 2024, in quanto sono obbligati i singoli soci</td> </tr> <tr> <td>1° PERIODO SUCCESSIVO LA SCADENZA DEL TRIENNIO</td> <td>La società che ha optato per il regime di trasparenza per il triennio 2021 – 2023, e che non ha rinnovato l'opzione per il triennio 2024 – 2026, deve versare l'acconto IRES 2024 sulla base dell'imposta che si sarebbe determinata senza considerare l'opzione</td> </tr> <tr> <td>DECADENZA DAL REGIME</td> <td>La società per la quale si è verificata la decadenza dal regime di trasparenza dal 2024, è tenuta a versare l'acconto IRES 2024 calcolato sull'imposta 2023, rideterminata senza tener conto del regime di trasparenza</td> </tr> </tbody> </table> <p>La srl trasparente è in ogni caso tenuta al versamento dell'acconto IRAP.</p>	PERIODO	MODALITA'	PRIMO ANNO DI OPZIONE	La società che applica il regime di trasparenza dal 2024 calcola l'acconto IRES 2024 con il metodo storico o previsionale, anche se dal 2024 non sarà soggetto passivo IRES. L'acconto sarà attribuito ai soci, in proporzione alla quota di partecipazione, e da questi scomputato dai propri redditi (nel modello REDDITI 2025 PF sul reddito 2024 ad essi imputato per trasparenza)	OPZIONE ANNI SUCCESSIVI	La società che ha già optato per il regime di trasparenza non deve versare l'acconto IRES 2024, in quanto sono obbligati i singoli soci	1° PERIODO SUCCESSIVO LA SCADENZA DEL TRIENNIO	La società che ha optato per il regime di trasparenza per il triennio 2021 – 2023, e che non ha rinnovato l'opzione per il triennio 2024 – 2026, deve versare l'acconto IRES 2024 sulla base dell'imposta che si sarebbe determinata senza considerare l'opzione	DECADENZA DAL REGIME	La società per la quale si è verificata la decadenza dal regime di trasparenza dal 2024, è tenuta a versare l'acconto IRES 2024 calcolato sull'imposta 2023, rideterminata senza tener conto del regime di trasparenza
PERIODO	MODALITA'										
PRIMO ANNO DI OPZIONE	La società che applica il regime di trasparenza dal 2024 calcola l'acconto IRES 2024 con il metodo storico o previsionale, anche se dal 2024 non sarà soggetto passivo IRES. L'acconto sarà attribuito ai soci, in proporzione alla quota di partecipazione, e da questi scomputato dai propri redditi (nel modello REDDITI 2025 PF sul reddito 2024 ad essi imputato per trasparenza)										
OPZIONE ANNI SUCCESSIVI	La società che ha già optato per il regime di trasparenza non deve versare l'acconto IRES 2024, in quanto sono obbligati i singoli soci										
1° PERIODO SUCCESSIVO LA SCADENZA DEL TRIENNIO	La società che ha optato per il regime di trasparenza per il triennio 2021 – 2023, e che non ha rinnovato l'opzione per il triennio 2024 – 2026, deve versare l'acconto IRES 2024 sulla base dell'imposta che si sarebbe determinata senza considerare l'opzione										
DECADENZA DAL REGIME	La società per la quale si è verificata la decadenza dal regime di trasparenza dal 2024, è tenuta a versare l'acconto IRES 2024 calcolato sull'imposta 2023, rideterminata senza tener conto del regime di trasparenza										

<p>ACCONTO IVIE E IVAFE</p>	<p>Anche il versamento dell'imposta IVIE/IVAFE va effettuato con le medesime regole previste ai fini IRPEF. In particolare, il versamento risulta:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ dovuto se l'importo indicato nel rigo: <ul style="list-style-type: none"> ✓ RW7, colonna 1 (IVIE), ✓ RW6, colonna 1 (IVAFE), supera l'ammontare di euro 51,65; ◆ non dovuto, e le imposte sono versate a saldo, se di ammontare non superiore a euro 51,65. 						
<p>MINIMI E FORFETTARI</p>	<p>Per i contribuenti minimi e forfettari le varie situazioni che si possono determinare possono essere così riassunte.</p> <table border="1" data-bbox="432 887 1426 1821"> <tr> <td data-bbox="432 887 703 1122"> <p>CONTRIBUENTI CHE PERMANGONO NEL REGIME DEI MINIMI</p> </td> <td data-bbox="711 887 1426 1122"> <p>I soggetti che nel 2023 hanno applicato il regime dei minimi e vi permangono nel 2024, devono versare l'acconto dell'imposta sostitutiva del 5% con i medesimi criteri dell'Irpef. Possono applicare a scelta il criterio storico o il criterio previsionale</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="432 1133 703 1592"> <p>CONTRIBUENTI FUORIUSCITI DAI MINIMI DAL 2024</p> </td> <td data-bbox="711 1133 1426 1592"> <p>I contribuenti che sono fuoriusciti (per obbligo/facoltà) dal 2024, applicando in tale anno:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ il regime forfettario: assoggettano il reddito 2024 all'imposta sostitutiva del 15% (5% se start-up); versano l'acconto 2024 dell'imposta sostitutiva dei minimi che indicheranno nel Quadro L del modello Redditi PF 2025; ◆ il regime "ordinario": si consiglia di versare l'acconto dell'imposta sostitutiva (che sarà, poi, recuperata nel Quadro RN del modello Redditi PF 2025) </td> </tr> <tr> <td data-bbox="432 1603 703 1821"> <p>CONTRIBUENTI FORFETTARI NEL 2023 E NEL 2024</p> </td> <td data-bbox="711 1603 1426 1821"> <p>I soggetti che hanno fatto accesso al regime forfettario nel 2023 e vi proseguono nel 2024 versano l'acconto dell'imposta sostitutiva del 15% (5% se start-up) con le stesse modalità previste ai fini IRPEF. Possono applicare a scelta il criterio storico o il previsionale</p> </td> </tr> </table>	<p>CONTRIBUENTI CHE PERMANGONO NEL REGIME DEI MINIMI</p>	<p>I soggetti che nel 2023 hanno applicato il regime dei minimi e vi permangono nel 2024, devono versare l'acconto dell'imposta sostitutiva del 5% con i medesimi criteri dell'Irpef. Possono applicare a scelta il criterio storico o il criterio previsionale</p>	<p>CONTRIBUENTI FUORIUSCITI DAI MINIMI DAL 2024</p>	<p>I contribuenti che sono fuoriusciti (per obbligo/facoltà) dal 2024, applicando in tale anno:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ il regime forfettario: assoggettano il reddito 2024 all'imposta sostitutiva del 15% (5% se start-up); versano l'acconto 2024 dell'imposta sostitutiva dei minimi che indicheranno nel Quadro L del modello Redditi PF 2025; ◆ il regime "ordinario": si consiglia di versare l'acconto dell'imposta sostitutiva (che sarà, poi, recuperata nel Quadro RN del modello Redditi PF 2025) 	<p>CONTRIBUENTI FORFETTARI NEL 2023 E NEL 2024</p>	<p>I soggetti che hanno fatto accesso al regime forfettario nel 2023 e vi proseguono nel 2024 versano l'acconto dell'imposta sostitutiva del 15% (5% se start-up) con le stesse modalità previste ai fini IRPEF. Possono applicare a scelta il criterio storico o il previsionale</p>
<p>CONTRIBUENTI CHE PERMANGONO NEL REGIME DEI MINIMI</p>	<p>I soggetti che nel 2023 hanno applicato il regime dei minimi e vi permangono nel 2024, devono versare l'acconto dell'imposta sostitutiva del 5% con i medesimi criteri dell'Irpef. Possono applicare a scelta il criterio storico o il criterio previsionale</p>						
<p>CONTRIBUENTI FUORIUSCITI DAI MINIMI DAL 2024</p>	<p>I contribuenti che sono fuoriusciti (per obbligo/facoltà) dal 2024, applicando in tale anno:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ il regime forfettario: assoggettano il reddito 2024 all'imposta sostitutiva del 15% (5% se start-up); versano l'acconto 2024 dell'imposta sostitutiva dei minimi che indicheranno nel Quadro L del modello Redditi PF 2025; ◆ il regime "ordinario": si consiglia di versare l'acconto dell'imposta sostitutiva (che sarà, poi, recuperata nel Quadro RN del modello Redditi PF 2025) 						
<p>CONTRIBUENTI FORFETTARI NEL 2023 E NEL 2024</p>	<p>I soggetti che hanno fatto accesso al regime forfettario nel 2023 e vi proseguono nel 2024 versano l'acconto dell'imposta sostitutiva del 15% (5% se start-up) con le stesse modalità previste ai fini IRPEF. Possono applicare a scelta il criterio storico o il previsionale</p>						

	<p>CONTRIBUENTI ORDINARI NEL 2023 E FORFETTARI NEL 2024</p>	<p>Tali soggetti non sono tenuti a versare l'acconto dell'imposta sostitutiva, in applicazione del criterio storico.</p> <p>In applicazione del criterio previsionale ai fini Irpef, potranno calcolare l'acconto 2024 solo su eventuali altri redditi posseduti</p>
	<p>CONTRIBUENTI FORFETTARI NEL 2023 ED ORDINARI NEL 2024</p>	<p>I soggetti forfettari nel 2023 che nel 2024 hanno adottato il regime ordinario (contabilità semplificata o ordinaria):</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ determineranno il reddito 2024 nei modi ordinari/regime di cassa assoggettando lo stesso ad IRPEF, come di consueto; ◆ versano l'acconto 2024 dell'imposta sostitutiva e indicheranno quanto versato nel quadro RN del mod. UNICO 2025 PF
<p>ACCONTO IRAP</p>	<p>La determinazione dell'acconto IRAP 2024 segue le stesse regole previste per l'IRPEF/IRES; pertanto, è dovuto per il 100% (soggetti IRPEF/IRES) del rigo IR21 "Totale imposta" del modello Irap 2024;</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ in unica soluzione se l'acconto è inferiore a euro 257,52, entro il 02.12.2024; ◆ In 2 rate se l'acconto è pari o superiore a euro 257,52. <p>L'acconto non è dovuto se non supera l'importo di:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ euro 51,65 per i soggetti Irpef (società di persone e studi associati³); ◆ euro 20,66 per i soggetti IRES. 	

Giuseppe Iannibelli

³ i soggetti Irpef tenuti al versamento dell'acconto Irap sono società di persone e le associazioni professionali in quanto in conseguenza dell'esenzione introdotta dalla "Legge di Bilancio 2022" a decorrere dal periodo d'imposta 2022 le imprese individuali (incluse imprese familiari) ed i professionisti individuali non sono interessati dal versamento di alcuna saldo/acconto Irap (né presentano il modello Irap).