

STUDIO

Monosi dott. Raffaele

Dottore Commercialista - Revisore Contabile

Circolare di febbraio 2024

Santa Lucia di Piave, li 7 febbraio 2024

Oggetto : Novità sulle Locazioni Brevi e Rottamazione di Magazzino

Gentile Cliente

la presente per comunicarti due novità così introdotte dalla Legge Finanziaria 2024 .

LOCAZIONI BREVI CON CEDOLARE SECCA AL 26%

È confermata la modifica dell'art. 4, DL n. 50/2017 che disciplina le c.d. "locazioni brevi" (durata non superiore a 30 giorni) assoggettate a **cedolare secca**, per le quali è disposto l'**aumento dell'aliquota dal 21% al 26% per l'immobile successivo al primo**.

In particolare, in base alla nuova formulazione del comma 2 del citato art. 4 è previsto che

"ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve si applicano le disposizioni dell'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, con l'aliquota del 26 per cento in caso di opzione per l'imposta sostitutiva nella forma della cedolare secca.

L'aliquota di cui al primo periodo è ridotta al 21 per cento per i redditi derivanti dai contratti di locazione breve relativi a una unità immobiliare individuata dal contribuente in sede di dichiarazione dei redditi".

Rispetto alla precedente formulazione, risulta pertanto ora chiaro che, in presenza di più immobili locati, la **maggior aliquota del 26%** trova applicazione con riferimento ai **canoni relativi al secondo / terzo e quarto appartamento locato** (resta fermo che il regime in esame è ammesso per la locazione breve di non più di 4 appartamenti).

Merita evidenziare che la norma in commento:

- interviene **esclusivamente sulle locazioni brevi**; pertanto per le "altre" locazioni, in caso di opzione per la cedolare secca, continua a trovare **applicazione l'aliquota del 21%** per tutti gli immobili locati;
- dispone l'aumento dell'aliquota al **26% soltanto in caso di locazione di almeno 2 appartamenti**; pertanto in caso di **locazione breve di un solo appartamento**, rimane applicabile l'aliquota del 21%;

in presenza di **più immobili concessi in locazione breve** con applicazione della cedolare secca, **consente al contribuente di scegliere liberamente a quale immobile applicare l'aliquota del 21%** e tale scelta va effettuata nel mod. REDDITI

RITENUTA OPERATA DAGLI INTERMEDIARI

La **ritenuta operata dagli intermediari** immobiliari / soggetti che gestiscono portali telematici, in caso di incasso / intervento nel pagamento dei canoni / corrispettivi relativi ai suddetti contratti, **rimane invariata nella misura del 21%**.

Sede: Via Manin 8/10 - 31025 S. Lucia di Piave (TV) Tel. 0438.460396

E-Mail: dott.monosi@studiomonosi.it e segreteria2@studiomonosi.it Part. IVA 03400460261

STUDIO

Monosi dott. Raffaele

Dottore Commercialista - Revisore Contabile

É altresì confermata la modifica, a seguito della quale è disposto che la predetta ritenuta si considera a titolo di acconto.

SOLIDARIETÀ VERSAMENTO E CERTIFICAZIONE DELLA RITENUTA

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

Fermo restando che detti soggetti sono **tenuti ad operare in qualità di sostituti d'imposta la ritenuta** nella misura del 21% sull'ammontare dei canoni / corrispettivi all'atto del versamento degli stessi al beneficiario, è ora disposto che, **per il versamento e la certificazione con il mod. 770 delle ritenute operate:**

- il **soggetto extraUE:**

- con una **stabile organizzazione in Italia** ovvero in un Stato UE adempie i predetti obblighi tramite la **stabile organizzazione;**
- **privo di stabile organizzazione in uno Stato UE**, adempie gli obblighi in esame tramite un **rappresentante fiscale.**

Resta fermo che, in assenza di nomina del rappresentante fiscale, i soggetti residenti, che appartengono al gruppo del soggetto non residente senza stabile organizzazione, sono solidalmente responsabili con questi ultimi per l'effettuazione / versamento della ritenuta sull'ammontare dei canoni / corrispettivi relativi ai contratti di locazione breve;

- il **soggetto UE:**

- con una **stabile organizzazione in Italia** adempie i predetti obblighi tramite la **stabile organizzazione;**
- **privo di stabile organizzazione in Italia** può adempiere gli obblighi in esame **direttamente ovvero** tramite un **rappresentante fiscale.**

ROTTAMAZIONE DI MAGAZZINO

SOGGETTI INTERESSATI

Sono interessati alla disposizione in esame gli esercenti attività d'impresa che ai fini della redazione del bilancio non adottano i Principi contabili internazionali.

OGGETTO DELL'ADEGUAMENTO

Possono essere oggetto di "adeguamento" le **esistenze iniziali di prodotti finiti, merci, materie prime e sussidiarie, semilavorati** (ex art. 92, TUIR) relative al periodo d'imposta in corso al 30.9.2023 (trattasi, in generale, delle esistenze iniziali **all'1.1.2023**).

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

Sede: Via Manin 8/10 - 31025 S. Lucia di Piave (TV) Tel. 0438.460396

E-Mail: dott.monosi@studiomonosi.it e segreteria2@studiomonosi.it Part. IVA 03400460261

STUDIO

Monosi dott. Raffaele

Dottore Commercialista - Revisore Contabile

MODALITÀ DI ADEGUAMENTO

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

1. eliminazione delle esistenze iniziali.

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

2. iscrizione di esistenze iniziali in precedenza omesse.

ELIMINAZIONE DI ESISTENZE INIZIALI

La sopravvalutazione del magazzino è correlata, solitamente, a comportamenti volti a far emergere un utile fittizio ovvero ad occultare vendite non contabilizzate.

In tal caso si procede all'**eliminazione di quantità e valori** superiori a quelli effettivi.

La regolarizzazione prevede il **versamento**:

- dell'**IVA** determinata in base all'aliquota media 2023, applicata **sul valore eliminato, corretto da un coefficiente di maggiorazione** stabilito, per le diverse attività, con un apposito Decreto. L'aliquota media, tenendo conto dell'esistenza di operazioni non soggette ad IVA ovvero soggette a regimi speciali, è così individuata:

IVA relativa alle operazioni al netto di quella riferita alla cessione di beni ammortizzabili

volume d'affari

- dell'**imposta sostitutiva** ai fini delle imposte sui redditi (IRPEF e IRES) e dell'IRAP, in misura **pari al 18%**, applicata **alla differenza tra l'ammontare calcolato ai fini IVA e il valore delle esistenze iniziali eliminato**.

ISCRIZIONE DI ESISTENZE INIZIALI

L'adeguamento delle esistenze iniziali comporta l'**aumento delle quantità** di beni presenti a fine esercizio 2022 e non contabilizzati tra le rimanenze finali del 2022.

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

In tal caso ai fini della regolarizzazione è richiesto il **versamento dell'imposta sostitutiva del 18% sul valore iscritto**. Non è dovuto alcun importo ai fini IVA.

Sede: Via Manin 8/10 - 31025 S. Lucia di Piave (TV) Tel. 0438.460396

E-Mail: dott.monosi@studiomonosi.it e segreteria2@studiomonosi.it Part. IVA 03400460261

