



Dottori Commercialisti
Via Orrù 1 21052 - BUSTO ARSIZIO VA

Tel 0331 683290 683750 fax 0331 380680

Circolari per la clientela

Ultime novità fiscali: locazioni brevi,
riapertura termini CPB e indennità
una tantum 100 euro per i
dipendenti

RIAPERTURA TERMINI DEL CONCORDATO PREVENTIVO BIENNALE

1 Premessa

Con l'art. 1 del DL 14.11.2024 n. 167, pubblicato sulla *G.U.* 14.11.2024 n. 267 ed entrato in vigore il giorno stesso, è stata disposta la riapertura dei termini per applicare il concordato preventivo biennale per gli anni 2024 e 2025; i soggetti che non hanno aderito entro lo scorso 31 ottobre avranno tempo fino al 12.12.2024 per cambiare idea e accettare il reddito proposto dall'Agenzia delle Entrate.

I contribuenti hanno quindi un ulteriore mese di tempo per riflettere sull'opportunità di aderire o meno al concordato preventivo biennale; la proroga dei termini era stata nelle ultime settimane richiesta da più parti a causa delle obiettive incertezze riguardanti diversi aspetti del nuovo istituto, indirettamente riconosciute anche dall'Agenzia delle Entrate, che dopo aver pubblicato nel mese di settembre una corposa circolare recante "i primi chiarimenti sistematici", ha poi diffuso per tutto il mese di ottobre ulteriori precisazioni sotto forma di risposte a FAQ, esaminando sia casi particolari che questioni di interesse generale.

Esercizio dell'opzione per il regime del ravvedimento

L'Agenzia delle Entrate, con il provv. 4.11.2024 n. 403886, ha invece stabilito le modalità con cui optare per il regime del ravvedimento 2018-2022, collegato al concordato preventivo biennale.

2 Riapertura dei termini per aderire al Concordato preventivo Biennale

La riapertura dei termini per aderire al concordato preventivo biennale non riguarda la generalità dei contribuenti originariamente interessati dal nuovo istituto, essendo applicabile solo rispettando alcune ulteriori condizioni, di seguito analizzate.

2.1 ambito soggettivo

La novità più significativa dell'art. 1 del DL 167/2024 riguarda l'ambito soggettivo della proroga del termine per l'adesione al concordato preventivo biennale, ora fissato al 12.12.2024; possono infatti beneficiare di tale maggior termine solo i soggetti che applicano gli ISA.

Esclusione dei soggetti in regime forfetario

Diversamente, per i contribuenti in regime forfetario, di cui alla L. 190/2014, il termine per aderire al concordato preventivo rimane quello scaduto il 31.10.2024; la mancata estensione della proroga è verosimilmente dovuta al fatto che per tali soggetti il concordato preventivo si applica, in via sperimentale, non per un biennio, ma solo per il 2024 (consentire le adesioni fino a dicembre 2024 avrebbe portato a un reddito concordato ben poco preventivamente).

2.2 presentazione del modello redditi 2024 originario entro il 31.10.2024

La riapertura dei termini è riservata ai soli soggetti ISA "che hanno validamente presentato la dichiarazione dei redditi entro il termine del 31 ottobre 2024 e non hanno aderito al concordato preventivo biennale"; di conseguenza, i contribuenti che non hanno presentato la dichiarazione entro tale data oppure l'hanno presentata tardivamente, non possono aderire al concordato preventivo biennale entro il 12.12.2024.

2.3 non ammessa la dichiarazione integrativa a favore

Il requisito della valida presentazione del modello REDDITI 2024 sembra collegato a un'ulteriore condizione per fruire della proroga; secondo quanto previsto dall'art. 1 co. 1 del DL 167/2024, infatti, l'adesione entro il 12.12.2024 non è consentita *"nei casi in cui nella predetta dichiarazione integrativa sono indicati un minore imponibile o, comunque, un minore debito d'imposta ovvero un maggiore credito rispetto a quelli riportati nella dichiarazione presentata entro la data del 31 ottobre 2024"*.

In altre parole, l'accesso al concordato preventivo biennale non è consentito in caso di presentazione di una dichiarazione integrativa a favore. Diversamente, l'adesione è possibile nel caso in cui l'unico elemento di novità della dichiarazione integrativa sia la compilazione del quadro P, con cui viene formalmente accettata la proposta di concordato preventivo biennale, ma dovrebbe esserlo anche nel caso di dichiarazione integrativa a sfavore, in cui oltre all'accettazione della proposta vengono indicati maggiori imponibili, maggiori debiti d'imposta o minori crediti rispetto a quanto riportato nella dichiarazione originaria.

Questa condizione è limitata alla presentazione entro il 12.12.2024 della dichiarazione con cui si accede al concordato preventivo biennale; una volta formulata l'adesione al regime, dovrebbe tornare ad applicarsi la disciplina prevista per tale istituto, secondo cui la presentazione di una dichiarazione dei redditi integrativa con cui si determina una quantificazione diversa dei redditi o del valore della produzione netta rispetto a quelli in base ai quali è avvenuta l'accettazione della proposta di concordato costituisce una causa di decadenza, a patto che lo scostamento sia superiore al 30% (in tal senso, si veda quanto chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la circ. 17.9.2024 n. 18, § 2.6).

2.4 accesso al regime del ravvedimento 2018-2022

Sotto un altro profilo, l'art. 1 co. 2 del DL 167/2024 dispone che, ai fini del regime del ravvedimento di cui all'art. 2-*quater* del DL 113/2024, *"l'adesione al concordato preventivo biennale si intende avvenuta entro il 31 ottobre 2024"*; i soggetti che beneficiano della riapertura dei termini potranno quindi accedere anche al regime del ravvedimento collegato al concordato preventivo biennale.

3 Regime del ravvedimento 2018-2022 - esercizio dell'opzione

Con il provv. 4.11.2024 n. 403886, l'Agenzia delle Entrate ha definito le modalità per comunicare l'opzione per il regime del ravvedimento collegato al concordato preventivo biennale, disciplinato dall'art. 2-*quater* del DL 9.8.2024 n. 113, conv. L. 7.10.2024 n. 143.

In particolare, l'accesso alla misura avviene mediante il versamento della relativa imposta sostitutiva con il modello F24.

3.1 ambito soggettivo

Nel provvedimento si specifica l'ambito soggettivo del regime del ravvedimento, riservato ai soggetti ISA che hanno aderito al concordato preventivo biennale (entro il termine originario del 31.10.2024, o entro il maggior termine del 12.12.2024).

In particolare, sono coinvolti coloro che nei periodi d'imposta 2018-2022, in alternativa, hanno:

- applicato gli ISA;
- dichiarato una delle cause di esclusione dall'applicazione degli ISA correlate alla diffusione della pandemia da COVID-19;

- dichiarato la sussistenza di una condizione di non normale svolgimento dell'attività ai fini ISA.

3.2 determinazione della base imponibile

L'Allegato 1 al provvedimento definisce i righi delle dichiarazioni dei redditi e IRAP presentate al 9.10.2024 (data di entrata in vigore della legge di conversione del DL 113/2024) da considerare per la determinazione della base imponibile dell'imposta sostitutiva.

Si tratta dei medesimi righi individuati dall'Agenzia delle Entrate all'interno della guida esplicativa alla scheda di sintesi esemplificativa, disponibile nel Cassetto fiscale dei singoli contribuenti; come si evince dal provvedimento, i prospetti in cui sono state indicate le imposte dovute non sono vincolanti, ma costituiscono elementi informativi di ausilio volti ad agevolare il soggetto che intende adottare il regime del ravvedimento.

3.3 modalità di esercizio dell'opzione

Poiché l'art. 2-*quater* co. 8 del DL 113/2024 stabilisce che il perfezionamento del ravvedimento avviene con il versamento delle imposte sostitutive, il provvedimento prevede che, per l'adozione del regime, l'opzione sia esercitata, per ogni periodo d'imposta tra il 2018 e il 2022, mediante presentazione del modello F24 relativo al versamento della prima o unica rata delle imposte sostitutive:

- con l'indicazione dell'annualità per la quale è esercitata l'opzione, nel campo "Anno di riferimento";
- indicando il numero complessivo delle rate.

Il versamento delle imposte sostitutive con il modello F24 avviene:

- utilizzando i codici tributo istituiti dalla ris. Agenzia delle Entrate 17.10.2024 n. 50;
- seguendo le modalità di compilazione indicate nella suddetta risoluzione.

3.4 termini di esercizio dell'opzione

L'opzione per il regime del ravvedimento può essere esercitata entro il 31.3.2025 e, in caso di pagamento rateale, il versamento è possibile in un massimo di 24 rate mensili di pari importo maggiorate di interessi calcolati al tasso legale con decorrenza dal 31.3.2025.

In caso di pagamento rateale, l'opzione per il ravvedimento, per ciascuna annualità, si perfeziona con il pagamento di tutte le rate; il pagamento di una delle rate, diverse dalla prima, entro il termine di pagamento della rata successiva non comporta la decadenza dal beneficio della rateazione.

3.5 associazioni e società trasparenti

Il provvedimento prevede che, per le società e le associazioni di cui all'art. 5 del TUIR, oppure per le società di cui agli artt. 115 e 116 del TUIR, l'opzione è esercitata con la presentazione di tutti i modelli F24 relativi alla prima o unica rata:

- dell'imposta sostitutiva dell'IRAP da parte della società o associazione;
- delle imposte sostitutive delle imposte sui redditi e delle relative addizionali da parte dei soci o associati.

In sostanza, l'opzione risulta esercitata solo a seguito della presentazione dei modelli F24 relativi al versamento complessivo delle imposte sostitutive dovute per la prima o unica rata.

In merito, si segnala tuttavia che in sede di conversione del DL 19.10.2024 n. 155 (c.d. DL “collegato” alla legge di bilancio 2025), all’esame delle Commissioni del Senato alla data della presente Circolare, è stato depositato dai Relatori un emendamento con cui viene disposto che il versamento dell’imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e delle relative addizionali possa essere eseguito, oltre che dal singolo socio o associato, anche dalla società o associazione di riferimento.

In altre parole, se l’emendamento verrà approvato il versamento dell’imposta sostitutiva potrà essere effettuato tanto dalla società, quanto dai soci o associati *pro quota*.

LOCAZIONI BREVI E TURISTICHE – DIFFERIMENTO DEL TERMINE PER L’ADEGUAMENTO ALLE NORME SUL CIN – OBBLIGHI DI SICUREZZA

1 premessa

L’art. 13-ter del DL 18.10.2023 n. 145, conv. L. 15.12.2023 n. 191, ha introdotto nuovi obblighi con riferimento alle:

- unità immobiliari ad uso abitativo destinate a contratti di locazione per finalità turistiche;
- unità immobiliari destinate alle locazioni brevi di cui all’art. 4 del DL 50/2017;
- strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere.

I nuovi obblighi riguardano:

- il Codice Identificativo Nazionale (CIN);
- gli obblighi di sicurezza;
- la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).

In generale, tali obblighi si applicano dal 2.11.2024, che costituisce il 60° giorno successivo alla data di pubblicazione, sulla *Gazzetta Ufficiale* 3.9.2024 n. 103 (parte II), dell’avviso del Ministero del Turismo che ha annunciato l’entrata in funzione:

- della banca dati nazionale delle strutture ricettive (BDSR);
- del portale telematico del Ministero del Turismo per l’assegnazione del Codice Identificativo Nazionale (CIN).

Rinvio del termine per dotarsi del CIN

L’avviso del Ministero del Turismo 22.10.2024 ha però differito all’1.1.2025 la data entro la quale adeguarsi alle norme sul Codice Identificativo Nazionale (CIN).

2 Codice identificativo Nazionale (CIN)

Il nuovo Codice Identificativo Nazionale (CIN) deve essere attribuito:

- alle unità immobiliari abitative destinate a contratti di locazione per finalità turistica e a contratti di locazione breve;
- alle strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere.

2.1 assegnazione del CIN

In linea generale, il CIN viene assegnato dal Ministero del Turismo (tramite il portale accessibile al link <https://bdsr.ministeroturismo.gov.it>), previa istanza telematica da parte del locatore ovvero del soggetto titolare della struttura turistico-ricettiva.

L’istanza deve essere corredata da una dichiarazione sostitutiva ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000, attestante:

- i dati catastali dell'unità immobiliare o della struttura;
- per i locatori, la sussistenza dei requisiti di sicurezza degli impianti individuati dall'art. 13-ter co. 7 del DL 145/2023, illustrati al successivo § 3.

2.2 Ricodificazione

Alcuni enti locali avevano già disciplinato i codici per identificare le locazioni. Per questo, la nuova disciplina prevede che, se l'unità abitativa è già dotata di uno specifico codice identificativo locale (c.d. "CIR"), l'ente territorialmente competente (Regione oppure Provincia autonoma) deve procedere:

- all'automatica ricodificazione come CIN dei codici identificativi a suo tempo assegnati, aggiungendo un prefisso alfanumerico fornito dal Ministero del Turismo ai codici preesistenti;
- alla trasmissione dei codici al Ministero del Turismo unitamente ai dati in suo possesso relativi alle unità immobiliari.

Analogo adempimento deve essere effettuato dai Comuni che, nell'ambito delle proprie competenze, hanno a suo tempo attivato procedure di attribuzione di specifici codici identificativi.

La ricodificazione è comunque subordinata:

- all'attestazione, da parte dell'istante, dei dati catastali dell'unità immobiliare o della struttura ricettiva;
- per i locatori, alla sussistenza dei requisiti di sicurezza degli impianti illustrati al successivo § 3.

Pertanto, anche in questo caso, affinché il soggetto interessato ottenga il CIN, è necessario che acceda al portale del Ministero del Turismo per integrare questi dati o segnalare incongruenze di dati.

Termini

La ricodificazione e la trasmissione automatica dei dati al Ministero del Turismo avvengono:

- per i codici già assegnati prima del 2.11.2024, entro il 2.12.2024 (30 giorni dall'operatività delle disposizioni sul CIN);
- in tutti gli altri casi, entro 7 giorni dall'attribuzione del codice regionale o provinciale.

Poiché tali termini riguardano adempimenti a carico degli enti pubblici interessati dalla ricodificazione, non sembra che siano coinvolti nel differimento all'1.1.2025 operato dall'avviso del Ministero del Turismo 22.10.2024.

2.3 Assegnazione da parte del Ministero del Turismo

Come anticipato, dove non opera la ricodificazione automatica, il CIN viene assegnato dal Ministero del Turismo, a seguito di istanza dell'interessato (presentata tramite il portale ministeriale) corredata da una dichiarazione sostitutiva ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000, attestante:

- i dati catastali dell'unità immobiliare o della struttura;
- per i locatori, la sussistenza dei requisiti di sicurezza degli impianti individuati dall'art. 13-ter co. 7 del DL 145/2023, illustrati al successivo § 3.

In particolare, l'assegnazione da parte del Ministero del Turismo, a seguito di istanza dell'interessato, opera nei seguenti casi:

- Regioni o Province autonome che NON hanno disciplinato procedure di attribuzione di uno specifico codice regionale o provinciale;
- Regioni o Province autonome che hanno già attivato banche dati territoriali ma NON hanno attribuito il codice nel termine di conclusione del procedimento previsto dalla normativa locale;
- Regioni o Province autonome che hanno già attivato banche dati territoriali ma hanno omesso la ricodificazione e la trasmissione dei codici e dei relativi dati al Ministero del Turismo.

Termini

In generale, l'istanza deve essere presentata dall'interessato:

nel caso in cui la Regione o Provincia autonoma non abbia attribuito il codice regionale/provinciale entro il termine di conclusione del procedimento, entro 10 giorni da tale termine;

nel caso in cui la Regione o Provincia autonoma abbia omesso la ricodificazione e la trasmissione dei dati al Ministero del Turismo:

entro l'1.1.2025, per chi alla data del 2.11.2024 ha già il codice regionale o provinciale;

entro 30 giorni decorrenti dalla data di assegnazione del codice regionale o provinciale, per chi ottiene il codice dopo il 2.11.2024.

Differimento all'1.1.2025

Questo complesso sistema di scadenze è stato in parte superato dall'avviso del Ministero del Turismo 22.10.2024, il quale ha uniformato il termine "*nella data del 1° gennaio 2025*". L'avviso, in particolare, ha chiarito che "*è emersa l'opportunità di uniformare il termine entro cui i soggetti interessati hanno l'obbligo di munirsi del CIN che deve, pertanto, intendersi fissato nella data del 1° gennaio 2025, pena l'applicazione delle sanzioni previste dalla citata norma. L'individuazione di un termine unico è finalizzata altresì a garantire uniformità di trattamento nei confronti degli utenti finali della BDSR, ovvero sia i titolari di strutture ricettive e di unità immobiliari ad uso abitativo offerti in locazione tenuti all'acquisizione del CIN*".

In base alle risposte alle FAQ (n. 3.2 e 3.5) pubblicate sul sito del Ministero del Turismo (aggiornate al 22.10.2024), il differimento all'1.1.2025 non ha effetto generalizzato, ma si applica solo ove i vari termini "mobili" previsti dall'art. 13-ter del DL 145/2023 non determinino un termine successivo.

In primo luogo, si può evidenziare che nulla cambia per coloro che al 2.11.2024 avranno già il CIR, che avrebbero comunque dovuto attivarsi per ottenere il CIN entro l'1.1.2025.

Invece, per coloro che otterranno il CIR dopo il 2.11.2024, opererebbe il termine mobile di 30 giorni che, in alcuni casi, potrebbe comportare anche un termine finale successivo all'1.1.2025.

Si pensi ad un soggetto che ottenga il CIR il 16.12.2024. Egli avrà tempo fino al 15.1.2025 per ottenere il CIN. Anche per questi soggetti non cambia nulla, in quanto l'avviso del Ministero del Turismo non ha l'effetto di anticipare alcuna scadenza: vengono differite all'1.1.2025 tutte le scadenze che, in base ai vari termini mobili, sarebbero cadute prima dell'1.1.2025. Tutte le altre, restano regolate dai "vecchi" termini.

In pratica, tutti coloro che otterranno il CIR:

- dal 2.12.2024, avranno i normali 30 giorni di tempo per ottenere il CIN, decorrenti dall'ottenimento del CIR;
- entro l'1.12.2024, avranno tempo in ogni caso fino all'1.1.2025 per ottenere il CIN.

Il differimento del termine comporta effetti rilevanti per tutti coloro che avrebbero dovuto adeguarsi entro il 2.11.2024, come, ad esempio, coloro che non possono chiedere il CIR sulla piattaforma regionale perché la loro struttura non è (al momento) contemplata tra quelle censibili a livello regionale (si pensi, ad esempio, alle locazioni turistiche per più di 30 giorni in Piemonte).

Per questi soggetti, il termine si sposta in avanti di quasi due mesi: essi avranno tempo fino all'1.1.2025 per dotarsi del CIN e le sanzioni per la mancanza del CIN si applicheranno solo dal 2.1.2025 (in tal senso, si vedano le FAQ n. 3.3 e 3.4 del Ministero del Turismo, aggiornate al 22.10.2024).

Operatività del portale nazionale

Al fine di garantire il passaggio di dati tra le banche dati locali e nazionale, il DM 6.6.2024 n. 16726 ha definito le disposizioni operative per garantire l'interoperabilità tra la banca dati nazionale delle strutture ricettive (BDSR) e le banche dati regionali e delle Province autonome.

La piattaforma per l'assegnazione del CIN consente all'utente, dopo l'accesso mediante SPID o CIE, di visualizzare le strutture ricettive disciplinate dalle leggi regionali e delle Province autonome e le unità immobiliari destinate a locazione breve o per finalità turistiche associate all'utente abilitato. L'utente, a tal punto:

- deve inserire le informazioni mancanti, necessarie per l'ottenimento del CIN;
- eventualmente comunica telematicamente alla Regione e alla Provincia autonoma di riferimento le incongruenze nei dati presenti (a seguito della segnalazione, l'ente territoriale, *“previa verifica e con il supporto del Ministero, provvede ad integrare o modificare il proprio database in interoperabilità”*).

Al corretto completamento del set informativo, l'utente visualizza il proprio CIN e la certificazione telematica comprovante il regolare rilascio del CIN.

Pertanto, chi non ha mai inserito la propria struttura sulla banca dati locale non potrà direttamente accedere al portale ministeriale per ottenere il CIN, ma dovrà, prima, procedere a richiedere il codice regionale o provinciale (CIR) e solo dopo questo passaggio potrà richiedere il CIN sul portale ministeriale.

Segnalazione di “struttura mancante”

L'unica alternativa al procedimento sopra delineato è costituita dalla “segnalazione struttura mancante” che, comunque, viene reindirizzata alle Regioni o Province autonome per la sua evasione.

Sembra che tale procedimento possa essere utilizzato non solo in presenza di un errore (l'immobile, pur dotato di CIR, non è presente sul portale nazionale), ma anche nei casi in cui non è possibile, a livello regionale, ottenere il CIR, in quanto la Regione non prevede il CIR per quel tipo di struttura.

Ad esempio, infatti, alcune banche dati regionali non contemplano, al momento, la possibilità di ottenere il CIR per le locazioni turistiche di durata superiore a 30 giorni.

In questi casi, in assenza di indicazioni a livello regionale, si potrebbe usare sul portale nazionale la procedura di “segnalazione struttura mancante”.

Come illustrato nella FAQ n. 2.3 del Ministero del Turismo, questa segnalazione comporta la seguente procedura.

La segnalazione di “struttura mancante” effettuata tramite la piattaforma viene reindirizzata alla Regione o Provincia autonoma competente, che, entro 30 giorni dalla segnalazione stessa, effettua un’istruttoria, coinvolgendo anche l’utente ove necessario, al fine di verificare l’esistenza della struttura nella propria banca dati e la conformità dell’attività svolta alle rispettive normative regionali, delle Province autonome e locali.

Durante la fase di verifica è esclusa l’applicazione delle sanzioni di cui all’art. 13-ter co. 9 del DL 145/2023.

La verifica può dare esito:

- positivo, nel qual caso la BDSR rilascia all’utente il CIN richiesto (CIN con stato “verificato”), avvisandolo attraverso il canale scelto dall’utente stesso al momento della richiesta;
- negativo, nel qual caso è precluso il rilascio del CIN da parte della BDSR;
- nullo (nessun esito trasmesso nel termine indicato), nel qual caso la BDSR rilascia all’utente il CIN richiesto (CIN con stato “non verificato”). Il CIN “non verificato” può fin da subito essere utilizzato ai fini della pubblicazione degli annunci e per l’esposizione all’esterno dello stabile. Il CIN “non verificato” resta valido fino a che la Regione o Provincia autonoma non avrà completato la verifica. Se la verifica avrà esito positivo, il CIN rimarrà lo stesso (e passerà allo stato di “verificato”). Se la verifica avrà esito negativo, perché è stata riscontrata una irregolarità, il CIN sarà revocato.

2.4 Sanzioni

La mancanza del CIN esporrà il titolare della struttura turistico-ricettiva (alberghiera o extralberghiera), nonché il soggetto che proponga o conceda in locazione per finalità turistiche o con locazione breve un’unità immobiliare o una porzione di essa priva di CIN, alla sanzione pecuniaria da 800,00 a 8.000,00 euro *“in relazione alle dimensioni della struttura o dell’immobile”*.

Le suddette sanzioni non si applicano se lo stesso fatto è sanzionato dalla normativa regionale.

Come illustrato dalle FAQ del Ministero del Turismo, a seguito del differimento operato con l’avviso del 22.10.2024, le sanzioni troveranno applicazione dal 2.1.2025.

2.5 Obbligo di esposizione e indicazione del CIN

Il CIN deve essere obbligatoriamente:

- esposto all’esterno dello stabile in cui è collocato l’appartamento o la struttura ricettiva, *“assicurando il rispetto di eventuali vincoli urbanistici e paesaggistici”*;
- indicato in ogni annuncio ovunque pubblicato e comunicato.

Si segnala che, come illustrato da una delle FAQ pubblicate sul sito del Ministero del Turismo, le norme regionali/provinciali restano valide anche in presenza del CIN, quindi chi è tenuto dalle norme locali a esporre il CIR dovrà ora richiedere il CIN ed esporre entrambi i codici.

2.5.1 Soggetti obbligati

Dal punto di vista soggettivo, tali obblighi gravano:

- su *“chiunque propone o concede in locazione, per finalità turistiche”* o in locazione breve *“una unità immobiliare ad uso abitativo o una porzione di essa”*;
- sul titolare di una struttura turistico-ricettiva alberghiera o extralberghiera.
 - **Comunicazione alla Questura**

I medesimi soggetti sopra indicati sono tenuti anche a rispettare tutti gli obblighi previsti dall'art. 109 del Testo Unico delle leggi di pubblica sicurezza (TULPS) e dalle normative regionali e provinciali di settore.

Si ricorda che la norma citata impone, tra il resto, di comunicare *“alle questure territorialmente competenti, avvalendosi di mezzi informatici o telematici o mediante fax, le generalità delle persone alloggiate”*, entro *“le ventiquattro ore successive all'arrivo e comunque entro le sei ore successive all'arrivo nel caso di soggiorni non superiori alle ventiquattro ore”*.

2.5.2 Obblighi degli intermediari

L'obbligo di indicare il CIN negli annunci ovunque pubblicati e comunicati grava anche sui soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare e sui soggetti che gestiscono portali telematici, con riferimento a tutte le:

- unità immobiliari destinate alla locazione per finalità turistiche o alla locazione breve;
- strutture turistico-ricettive alberghiere o extralberghiere.

2.5.3 Sanzioni

La mancata esposizione e indicazione del CIN è punita con:

- la sanzione pecuniaria da 500,00 a 5.000,00 euro in relazione alle dimensioni della struttura o dell'immobile, applicata per ciascuna struttura o unità immobiliare per la quale la violazione sia stata accertata;
- la sanzione dell'immediata rimozione dell'annuncio irregolare pubblicato.

Le suddette sanzioni non si applicano se lo stesso fatto è sanzionato dalla normativa regionale.

Come illustrato dalle FAQ del Ministero del Turismo, a seguito del differimento operato con l'avviso del 22.10.2024, le sanzioni troveranno applicazione dal 2.1.2025.

Soggetti tenuti	Condotta	Sanzione
Locatore di abitazione destinata a locazione turistica o breve	Proporre in locazione struttura senza CIN	Multa tra 800,00 e 8.000,00 euro
Titolare di struttura turistico-ricettiva alberghiera o extralberghiera	Mancata esposizione del CIN o mancata indicazione del CIN nell'annuncio	Multa tra 500,00 e 5.000,00 euro

2.6 Contrasto all'evasione

Al fine di contrastare l'evasione nel settore delle locazioni turistiche e brevi, l'Agenzia delle Entrate e la Guardia di Finanza effettuano, con modalità definite d'intesa, specifiche analisi del rischio orientate prioritariamente all'individuazione di soggetti da

sottoporre a controllo che concedono in locazione unità immobiliari ad uso abitativo prive di CIN.

L'assenza del CIN sembra configurare, quindi, un elemento di preferenza per l'assoggettamento ai controlli antievasione.

3 Obblighi attinenti ai requisiti di sicurezza degli impianti

L'art. 13-ter co. 7 del DL 145/2023 introduce alcuni obblighi con riferimento alla sicurezza degli impianti, relativamente alle unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di locazione per finalità turistiche o di locazione breve.

3.1 Obblighi per chi gestisce le strutture in forma imprenditoriale

Le unità gestite in forma imprenditoriale devono essere dotate dei requisiti di sicurezza degli impianti come prescritti dalla normativa statale e regionale vigente.

3.2 Obblighi per tutti

In ogni caso (quindi a prescindere dalla forma imprenditoriale o meno), tutte le unità immobiliari devono essere dotate di:

- dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti;
- estintori portatili a norma di legge da ubicare in posizioni accessibili e visibili, in particolare in prossimità degli accessi e in vicinanza delle aree di maggior pericolo e, in ogni caso, da installare in ragione di uno ogni 200 metri quadrati di pavimento, o frazione, con un minimo di un estintore per piano.

La FAQ 4.3 del Ministero del Turismo specifica che sono *“esonerati dall'obbligatoria installazione dei dispositivi di rilevazione di gas combustibili e di monossido di carbonio i locatori di unità immobiliari non dotate di impianto a gas e rispetto alle quali sia escluso, con certezza, il rischio di rilasci incontrollati di gas combustibili o di formazione di monossido di carbonio”*.

Ambito oggettivo

In relazione al campo oggettivo di applicazione degli obblighi di sicurezza, le FAQ (aggiornate al 22.10.2024) del Ministero del Turismo chiariscono che:

- le unità immobiliari destinate a contratti di locazione breve o di locazione per finalità turistiche devono rispondere ai requisiti di sicurezza anche se l'attività è stata avviata prima del 2.11.2024 (FAQ 4.1 e 4.3);
- i *bed and breakfast* e gli affittacamere non sono soggetti all'obbligo di dotazione di estintori e rilevatori di gas combustibili e monossido di carbonio, in quanto il campo di applicazione dell'obbligo è limitato a *“chi concede in locazione unità immobiliari con contratti di locazione breve (ai sensi del D.L. n. 50/2017) o di locazione per finalità turistiche, senza offrire servizi aggiuntivi”*; questo, però, *“non esclude che i B&B gli affittacamere o altre tipologie di strutture ricettive siano soggetti ad altri obblighi in materia di sicurezza”* (FAQ 4.5);
- anche le *“singole porzioni di unità immobiliari, se affittate con contratti di locazione breve (ai sensi del D.L. n. 50/2017) o di locazione per finalità turistiche, devono essere dotate dei requisiti di sicurezza”* (FAQ 4.6).

3.3 Sanzioni

La concessione in locazione di unità immobiliari ad uso abitativo per finalità turistiche o in locazione breve prive dei requisiti di sicurezza sopra indicati è punita:

- con le sanzioni previste dalla normativa statale o regionale applicabile, se si tratta degli obblighi di sicurezza degli impianti per chi svolge l'attività in forma imprenditoriale;
- con la sanzione pecuniaria da 600,00 a 6.000,00 euro per ciascuna violazione accertata, se si tratta della violazione dell'obbligo di introdurre dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti nonché di estintori portatili.

Le suddette sanzioni non si applicano se lo stesso fatto è sanzionato dalla normativa regionale.

Pregiudizialità dei requisiti di sicurezza rispetto al CIN

La sussistenza dei requisiti di sicurezza sopra elencati (art. 13-ter co. 7 del DL 145/2023) costituisce condizione per ottenere il CIN (cfr. l'art. 13-ter co. 3 e 5). Pertanto, l'adeguamento agli *standard* di sicurezza è necessario non solo per evitare la sanzione specifica, ma anche per poter ottenere il CIN (la cui mancanza è a sua volta sanzionata).

Soggetti tenuti	Condotta	Sanzione
Soggetti che svolgono l'attività in forma imprenditoriale	Concessione in locazione di unità immobiliari ad uso abitativo per finalità turistiche o in locazione breve prive dei requisiti di sicurezza	Sanzioni previste dalla normativa statale o regionale applicabile
Chiunque (sia in forma imprenditoriale che in caso contrario) concede in locazione unità immobiliari ad uso abitativo, per finalità turistiche o in locazione breve	Violazione dell'obbligo di introdurre dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio e di estintori portatili	Sanzione pecuniaria tra 600,00 e 6.000,00 euro

Operatività degli obblighi

Gli obblighi di sicurezza definiti dall'art. 13-ter co. 7 del DL 145/2023 diventano operativi dal 2.11.2024. Non sembrerebbe, infatti, che per tali obblighi possa operare in modo generalizzato il differimento all'1.1.2025 sancito dall'avviso del Ministero del Turismo 22.10.2024, che riguarda solo il CIN.

Tuttavia, la FAQ n. 4.2 del Ministero del Turismo afferma in proposito che: *"il termine dal quale occorre rispettare i requisiti di sicurezza indicati dall'art. 13 ter, comma 7 del Decreto Legge n. 145/2023 coincide con quello di acquisizione e di esposizione del CIN. Infatti, il Decreto Legge n. 145/2023 dispone che il CIN è assegnato previa presentazione di un'istanza corredata di una dichiarazione sostitutiva attestante la sussistenza dei requisiti di sicurezza"*.

Sebbene il punto richieda ulteriori chiarimenti, si ritiene che, anche prima del 2.1.2025, il singolo soggetto debba risultare in regola con gli obblighi di sicurezza dal momento in cui ottiene il CIN (anche in forza dell'autodichiarazione resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000).

Pertanto, ad esempio, il soggetto che:

- ottenga il CIR il 10.11.2024, ma al 2.1.2025 non abbia né richiesto il CIN, né adempiuto agli obblighi di sicurezza, parrebbe sanzionabile per entrambe le violazioni (non potendo egli evitare la sanzione per mancato adeguamento agli obblighi di sicurezza obiettando di non essere in possesso del CIN, rispetto al quale è inadempiente);
- verrà in possesso del CIR il 20.12.2024, abbia tempo fino al 19.1.2025 sia per ottenere il CIN che per adeguarsi agli obblighi di sicurezza;
- ottenga il CIN il 10.12.2024, a tale data dovrebbe essere in possesso anche dei requisiti di sicurezza degli impianti (avendone dichiarato la sussistenza per ottenere il CIN).

4 obbligo di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)

Chiunque eserciti, anche tramite intermediario, attività di locazione per finalità turistiche o di locazione breve in forma imprenditoriale (anche ove si tratti dei soggetti che destinano a locazione breve più di 4 appartamenti per periodo d'imposta, per i quali si presume l'imprenditorialità) è soggetto all'obbligo di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) presso lo sportello unico per le attività produttive (SUAP) del Comune nel cui territorio è svolta l'attività.

Nel caso in cui l'attività sia esercitata tramite società, la SCIA deve essere presentata dal legale rappresentante.

Sanzioni

La mancata presentazione della SCIA è punita con la sanzione pecuniaria da 2.000,00 a 10.000,00 euro, in relazione alle dimensioni della struttura o dell'immobile.

Le suddette sanzioni non si applicano se lo stesso fatto è sanzionato dalla normativa regionale.

Soggetti tenuti	Condotta	Sanzione
Chiunque eserciti, anche tramite intermediario, attività di locazione per finalità turistiche o di locazione breve in forma imprenditoriale	Mancata presentazione della SCIA	Sanzione pecuniaria tra 2.000,00 e 10.000,00 euro

5 Funzioni di controllo

Le funzioni di controllo, verifica e applicazione delle sanzioni sopra illustrate sono svolte dal Comune in cui è ubicata la struttura turistico-ricettiva alberghiera o extralberghiera o l'unità immobiliare concessa in locazione, attraverso gli organi di polizia locale.

INDENNITA' UNA TANTUM DI 100 EURO PER I LAVORATORI DIPENDENTI (BONUS NATALE)

1 premessa

L'art. 2-bis del DL 9.8.2024 n. 113, inserito in sede di conversione nella L. 7.10.2024 n. 143, ha previsto per il solo anno 2024 un'indennità *una tantum* di 100,00 euro (c.d. "bonus Natale") in favore dei lavoratori dipendenti in possesso di specifici requisiti, reddituali e familiari.

I requisiti familiari per beneficiare del "bonus Natale" sono stati oggetto di modifiche da parte dell'art. 2 del DL 14.11.2024 n. 167 (pubblicato sulla G.U. 14.11.2024 n. 267).

La fruizione dell'indennità in questione potrà avvenire in due modalità, a scelta del lavoratore, vale a dire:

- erogazione in busta paga da parte del datore di lavoro, in qualità di sostituto d'imposta, unitamente alla tredicesima mensilità;
- in sede di dichiarazione dei redditi relativa all'anno d'imposta 2024 (modello 730/2025 o REDDITI PF 2025).

L'Agenzia delle Entrate:

- è intervenuta fornendo le prime indicazioni e istruzioni per richiedere e beneficiare dell'indennità *una tantum* con la circ. 10.10.2024 n. 19 (in relazione alla prima versione della norma);
- con la successiva ris. 13.11.2024 n. 54, ha istituito i codici tributo per il recupero in compensazione nel modello F24 del *bonus* erogato dal sostituto d'imposta.

2 ambito applicativo

L'indennità spetta ai titolari di un reddito di lavoro dipendente nel corso dell'anno 2024 (a prescindere se il contratto è a tempo determinato o indeterminato), con la conseguenza che non possono essere beneficiari del *bonus* i titolari di redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente ai sensi dell'art. 50 del TUIR (es. collaboratori coordinati e continuativi).

Ai fini del diritto al *bonus* occorre il possesso congiunto di requisiti relativi:

- al reddito complessivo;
- alla situazione familiare;
- alla capienza d'imposta.

2.1 Reddito complessivo

Il lavoratore dipendente deve avere un reddito complessivo non superiore a 28.000,00 euro nel periodo d'imposta 2024.

Ai fini della determinazione del reddito complessivo, l'art. 2-bis co. 3 del DL 113/2024 prevede che:

- rileva la quota esente dei redditi agevolati ai sensi dell'art. 44 co. 1 del DL 78/2010 (incentivi per il rientro in Italia di ricercatori e docenti), dell'art. 16 del DLgs. 147/2015 e dell'art. 5 co. 2-bis, 2-ter e 2-quater del DL 34/2019 (regime speciale per i lavoratori impatriati), nonché dell'art. 5 del DLgs. 209/2023 (nuovo regime speciale per i lavoratori impatriati);

- non si tiene invece conto del reddito dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e di quello delle relative pertinenze, ai sensi dell'art. 10 co. 3-*bis* del TUIR.

In merito, la circ. Agenzia delle Entrate 10.10.2024 n. 19 ha precisato che rilevano anche:

- i redditi assoggettati alla cedolare secca sulle locazioni;
- i redditi assoggettati all'imposta sostitutiva del regime forfetario di cui alla L. 190/2014;
- la quota di agevolazione ACE ai sensi dell'art. 1 del DL 201/2011;
- le mance assoggettate all'imposta sostitutiva di cui all'art. 1 co. 58 - 62 della L. 197/2022.

2.2 situazione familiare

Il lavoratore dipendente deve avere almeno un figlio, anche se nato fuori del matrimonio, riconosciuto, adottivo, affiliato o affidato, fiscalmente a carico ai sensi dell'art. 12 co. 2 del TUIR (sono considerati fiscalmente a carico i familiari che possiedono un reddito complessivo annuo non superiore a 2.840,51 euro, al lordo degli oneri deducibili, limite incrementato a 4.000,00 euro in relazione ai soli figli di età non superiore a 24 anni).

– *Versione precedente della norma*

La condizione relativa alla situazione familiare, di cui all'art. 2-*bis* co. 1 lett. b) del DL 113/2024, è stata oggetto di modifica da parte dell'art. 2 del DL 167/2024, che ne ha ampliato la platea di destinatari.

In precedenza, infatti, la norma subordinava l'accesso all'agevolazione alla presenza:

- del coniuge non legalmente ed effettivamente separato e di almeno un figlio (entrambi fiscalmente a carico);
- in alternativa, di almeno un figlio fiscalmente a carico e di far parte di un nucleo familiare monogenitoriale.

Con la novità prevista dal DL 167/2024 si estende quindi la platea dei beneficiari dell'indennità, il cui diritto non è più subordinato anche alla presenza del coniuge fiscalmente a carico, ma è sufficiente la presenza di almeno un figlio fiscalmente a carico.

2.3 capienza d'imposta

Il lavoratore dipendente deve inoltre avere un'imposta lorda determinata sui redditi di lavoro dipendente di cui all'art. 49 del TUIR (con esclusione delle pensioni), percepiti dal lavoratore, di importo superiore a quello della detrazione spettante ai sensi dell'art. 13 co. 1 del TUIR.

Con la circ. 10.10.2024 n. 19, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che:

- non opera la riduzione dell'importo di 75,00 euro, rapportato al periodo dell'anno, di cui all'art. 1 co. 3 del DLgs. 216/2023 (in materia di disciplina fiscale del trattamento integrativo).
- la detrazione cui fare riferimento è quella dell'art. 13 co. 1 del TUIR (nella misura prevista per l'anno d'imposta 2024), senza alcuna riduzione.

In sostanza, ai fini del riconoscimento del *bonus* è necessaria la previa verifica della "capienza" dell'imposta lorda determinata sui redditi da lavoro dipendente rispetto alla detrazione spettante per la stessa tipologia reddituale, con riferimento al periodo d'imposta 2024.

3 importo

L'importo massimo dell'indennità è pari a 100,00 euro.

Il *bonus* deve essere rapportato al periodo di lavoro del dipendente nell'anno 2024. Nello specifico, i giorni per i quali spetta l'indennità coincidono con quelli che hanno dato diritto alla retribuzione e non sono previste riduzioni dell'importo in presenza di particolari modalità di articolazione dell'orario di lavoro (come per i contratti *part time*). In caso di più redditi di lavoro dipendente, i giorni compresi in periodi contemporanei devono essere computati una sola volta.

3.1 regime fiscale

L'importo riconosciuto non concorre alla formazione del reddito complessivo del lavoratore dipendente.

3.2 incumulabilità

Per effetto di quanto previsto dall'art. 2-bis co. 2-bis del DL 113/2024 (introdotto dall'art. 2 del

DL 167/2024), l'indennità *una tantum* non spetta al lavoratore dipendente coniugato o convivente il cui coniuge, non legalmente ed effettivamente separato, o convivente, sia beneficiario della stessa indennità.

In sostanza, nel caso in cui il lavoratore dipendente sia coniugato o convivente con altro lavoratore dipendente in possesso dei medesimi requisiti, l'indennità spetta ad uno solo di essi.

Conviventi

Per "conviventi" si intendono i "conviventi di fatto", ai sensi dell'art. 1 co. 36 e 37 della L. 76/2016, vale a dire due persone maggiorenni unite stabilmente da legami affettivi di coppia e di reciproca assistenza morale e materiale, non vincolate da rapporti di parentela, affinità o adozione, da matrimonio o da un'unione civile, per il cui accertamento si fa riferimento alla dichiarazione anagrafica di cui agli artt. 4 e 13 co. 1 lett. b) del DPR 223/89.

Unioni civili

Si ricorda che sono equiparate ai "coniugi" le parti dell'unione civile tra persone dello stesso sesso, ai sensi della L. 76/2016.

4 modalità di riconoscimento

L'indennità *una tantum* può essere riconosciuta in due modalità; il lavoratore dipendente potrà scegliere di beneficiarne:

- in busta paga, unitamente alla tredicesima mensilità, con erogazione da parte del datore di lavoro in qualità di sostituto d'imposta;
- in sede di dichiarazione dei redditi relativa all'anno d'imposta 2024 (modello 730/2025 o REDDITI PF 2025).

4.1 fruizione in busta paga

Il datore di lavoro può riconoscere l'indennità solo se riveste la qualifica di sostituto d'imposta.

L'indennità è erogata dal datore di lavoro unitamente alla tredicesima mensilità, su richiesta del lavoratore dipendente.

4.1.1 Adempimenti del lavoratore dipendente

Il lavoratore dipendente deve fare richiesta al datore di lavoro per il riconoscimento del *bonus* insieme alla tredicesima mensilità.

La richiesta deve essere scritta ed effettuata mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000. Nella dichiarazione il lavoratore deve:

- dichiarare di avere diritto all'indennità;
- indicare il codice fiscale del coniuge o del convivente e dei figli (nella precedente versione della norma, il lavoratore doveva indicare solo il codice fiscale del coniuge e dei figli);
- comunicare la sussistenza dei requisiti reddituali ed eventuali ulteriori dati necessari al fine di stabilire il diritto e la misura dell'indennità.

In merito, l'Agenzia delle Entrate (circ. 10.10.2024 n. 19) ha affermato che la richiesta deve essere presentata:

- ad un solo datore di lavoro, in caso di presenza di più datori di lavoro;
- all'ultimo datore di lavoro, in caso di precedenti rapporti di lavoro durante l'anno (in tal caso è necessario allegare alla dichiarazione sostitutiva anche le relative Certificazioni uniche).

Dipendenti pubblici

In relazione ai lavoratori dipendenti delle amministrazioni pubbliche gestite o convenzionate con "NoiPA", la richiesta deve essere presentata:

- tramite la piattaforma "NoiPa" (<https://noipa.mef.gov.it>);
- entro le ore 12.00 del 22.11.2024.

Fanno eccezione i lavoratori dipendenti di Aziende Sanitarie od Ospedaliere presenti nel sistema "NoiPA", i quali devono presentare la richiesta:

- al proprio datore di lavoro, secondo le indicazioni fornite da ciascuna Azienda Sanitaria;
- entro il 27.11.2024.

4.1.2 Adempimenti del datore di lavoro

Il datore di lavoro, a seguito della richiesta del lavoratore, è tenuto a:

- riconoscere l'indennità al proprio dipendente;
- verificare in sede di conguaglio la spettanza dell'indennità, provvedendo al recupero del relativo importo qualora (in tale sede) l'indennità si riveli non spettante;
- recuperare il credito maturato per effetto dell'erogazione dell'indennità mediante compensazione nel modello F24 ai sensi dell'art. 17 del DLgs. 241/97, a partire dal giorno successivo all'erogazione in busta paga;
- conservare la documentazione.

Recupero in compensazione del bonus corrisposto

Ai fini del recupero mediante compensazione del credito corrispondente al *bonus* erogato dal datore di lavoro, la ris. Agenzia delle Entrate 13.11.2024 n. 54 ha istituito i seguenti codici tributo:

- "1703" (denominato "*Credito maturato dai sostituti d'imposta per l'erogazione del bonus ai lavoratori dipendenti - articolo 2-bis del decreto- legge 9 agosto 2024, n. 113*"), per il modello F24;

- “174E” (denominato “*Credito maturato dai sostituti d’imposta per l’erogazione del bonus ai lavoratori dipendenti - articolo 2-bis del decreto- legge 9 agosto 2024, n. 113*”), per il modello F24 “Enti pubblici” (F24 EP).

In particolare, il codice tributo “1703” deve essere esposto nella sezione “Erario” del modello F24, in corrispondenza delle somme indicate nella colonna:

- “importi a credito compensati”;
- oppure “importi a debito versati”, nei casi in cui il sostituto d’imposta debba procedere al riversamento del credito.

Inoltre, nel campo “anno di riferimento” deve essere indicato l’anno in cui è avvenuta l’erogazione del *bonus*, nel formato “AAAA”.

4.2 fruizione in sede di dichiarazione dei redditi

L’indennità viene rideterminata nella dichiarazione dei redditi del lavoratore relativa all’anno d’imposta 2024 (modello 730/2025 o REDDITI PF 2025) e può essere riconosciuta anche qualora non sia stata erogata dal sostituto d’imposta ovvero se le remunerazioni percepite non sono state assoggettate a ritenuta (l’importo dell’indennità risultante dalla dichiarazione verrà computata nella determinazione del saldo dell’IRPEF).

Nel dettaglio, l’indennità può essere fruita in sede di dichiarazione se il lavoratore:

- ha percepito redditi di lavoro dipendente non assoggettati a ritenuta fiscale perché privi di un sostituto d’imposta (come i lavoratori domestici);
- non abbia ricevuto il *bonus* dal sostituto d’imposta nonostante la sua spettanza (per esempio perché il lavoratore non ha presentato la dichiarazione sostitutiva non avendo certezza di possedere i requisiti reddituali richiesti);
- ha cessato l’attività lavorativa nel corso del 2024.

Restituzione dell’indennità non spettante

In sede di dichiarazione dei redditi dovrà inoltre essere restituita l’indennità erogata dal datore di lavoro al dipendente qualora dovesse risultare non spettante ovvero risultare spettante in misura inferiore.

STUDIO FERRARI & GENONI