

STUDIO DI MURO & ASSOCIATI

COMMERCIALISTI - REVISORI LEGALI

RAG. MARIA TERESA CURTOLO
DOTT. MARCO DI MURO
DOTT.SSA ROBERTA DI MURO
DOTT. SIMONE FRANCHETTO
collaboratori professionali
DOTT. FEDERICO DEL VECCHIO



STRADA DEL MOZZATO N. 1-9
31100 TREVISO (TV)

TEL. +39.0422.416611
FAX. +39.0422.545848

Circolare 4_2025

Treviso, lì 22.01.2025

Spett.li
CLIENTI

**Oggetto: L. n. 207/2024 (c.d. Legge di Bilancio 2025);
D.L. n. 202/2024 (c.d. Decreto Milleproroghe);
altri provvedimenti.**

**CONTRATTI PRELIMINARI
TASSAZIONE UNIFORME SU ACCONTI E CAPARRE
Art. 2, comma 1, lett. ff), n. 2), D.Lgs. n. 139/2024**

Il D.Lgs. n. 139/2024 ha introdotto anche rilevanti novità in materia di registrazione dei contratti preliminari. La nuova norma dispone che:

- 1) se il contratto preliminare prevede la dazione di somme a titolo di caparra confirmatoria o il pagamento di acconti di prezzo non soggetti all'imposta sul valore aggiunto ai sensi degli articoli 5, comma 2, e 40 del testo unico, si applica l'aliquota dello 0,5% o la minore imposta applicabile per il contratto definitivo. In entrambi i casi l'imposta pagata è imputata all'imposta principale dovuta per la registrazione del contratto definitivo.
- 2) la novità si applica agli atti pubblici formati, agli atti giudiziari pubblicati o emanati, alle scritture private autenticate o presentate per la registrazione a partire dal 01.01.2025.

In altre parole, in tali ipotesi, viene meno l'aliquota del 3% relativa agli acconti di prezzo non soggetti ad i.v.a..

**AFFITTI BREVI, NECESSARIO IL CIN
Art. 13 ter, D.L. n. 145/2023**

Come noto l'art. 13-ter del D.L. n. 145/2023 ha previsto l'assegnazione da parte del Ministero del Turismo, tramite apposita procedura automatizzata, di un Codice Identificativo Nazionale (CIN):

- alle unità immobiliari ad uso abitativo destinate a contratti di locazione per finalità turistiche;
- alle unità immobiliari ad uso abitativo destinate alle locazioni brevi;
- alle strutture turistico ricettive alberghiere ed extra-alberghiere.

Si rammenta che per effetto di tale normativa i soggetti interessati hanno tra l'altro l'obbligo di:

- esporre il CIN all'esterno dello stabile in cui è collocato l'appartamento o la struttura;
- indicare il CIN in ogni annuncio ovunque pubblicato o comunicato;
- dotare l'immobile di dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio;
- dotare l'immobile di estintori portatili a norma di legge.

Stante l'intervenuta pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale dell'avviso attestante l'entrata in funzione della banca dati nazionale e del portale telematico del Ministero del Turismo per l'assegnazione del CIN, le disposizioni anzidette si applicano a decorrere dal 01.01.2025, con la conseguenza che la mancata richiesta

STUDIO DI MURO & ASSOCIATI

COMMERCIALISTI - REVISORI LEGALI

e la mancata esposizione del Codice Identificativo Nazionale (CIN) e la violazione delle norme di sicurezza comporteranno l'applicazione delle seguenti sanzioni:

Violazioni	Sanzioni
Assenza del CIN	da € 800 a € 8.000 in relazione alle dimensioni della struttura o dell'immobile
Mancata esposizione / indicazione del CIN	da € 500 a € 5.000 in relazione alle dimensioni della struttura o dell'immobile per ciascuna struttura o unità immobiliare e rimozione dell'annuncio irregolare
Mancato rispetto dei requisiti di sicurezza degli impianti (*)	Sanzioni nazionali o comunali
Assenza dei dispositivi per la rilevazione del gas e degli estintori	da € 600 a € 6.000 per ciascuna violazione accertata
Mancata presentazione della SCIA al SUAP (*)	da € 2.000 a € 10.000 in relazione alle dimensioni della struttura o dell'immobile
(*) Per le unità immobiliari gestite in forma imprenditoriale	

Il CIN dovrà inoltre essere indicato nella propria dichiarazione dei redditi e nell'eventuale Certificazione Unica rilasciata dall'intermediario immobiliare.

TASSO DI INTERESSE LEGALE DAL 01.01.2025 **D.M. Ministero Economia e Finanze del 10.12.2024**

A decorrere dal 1° gennaio 2025 il tasso di interesse legale è stato ridotto dal 2,5% al 2% in ragione d'anno.

SCADE AL 31.03.2025 IL DIVIETO DI EMISSIONE DI FATTURE ELETTRONICHE PER PRESTAZIONI SANITARIE **Art. 3, co. 6, D.L. n. 202/2024**

Con il D.L. n. 202/2024 è stato prorogato al 31 marzo 2025 il divieto di emissione di fattura elettronica con riferimento alle fatture i cui dati sono da inviare al Sistema tessera sanitaria. Cogliamo l'occasione per invitare gli interessati a verificare comunque fin d'ora che il software in uso sia idoneo alla predisposizione e trasmissione della fattura elettronica, dal momento che la stessa diverrà obbligatoria, in assenza di ulteriori interventi normativi, a partire dal giorno 1 Aprile 2025.

OBBLIGO DI P.E.C. PER GLI AMMINISTRATORI DELLE SOCIETÀ **Art. 1, co. 860, L. n. 207/2024**

A decorrere dal 01.01.2025 per le nuove iscrizioni al Registro delle Imprese di società (sia di persone, che di capitali) è stato esteso l'obbligo per ogni singolo amministratore di essere dotato di P.E.C. individuale, che si affiancherà a quella univoca della società stessa. Sul punto riteniamo opportuno segnalare che, in attesa di chiarimenti ufficiali, la stampa specializzata ha riportato che alcuni Registri delle Imprese ad oggi accettano che all'anagrafica degli amministratori sia associata la sola P.E.C. già utilizzata per la società amministrata.

GARANZIA MUTUI PRIMA CASA CON PLATEA SELEZIONATA **Art. 1, cc. 114-115, L. n. 207/2024**

A decorrere dal 01.01.2025 l'accesso al Fondo di garanzia istituito presso il M.E.F. relativo a finanziamenti connessi all'acquisto e ad interventi di ristrutturazione e accrescimento dell'efficienza energetica di unità immobiliari, site sul territorio nazionale, da adibire ad abitazione principale del mutuatario è destinato

STUDIO DI MURO & ASSOCIATI

COMMERCIALISTI - REVISORI LEGALI

«esclusivamente» (e non più «con priorità») a giovani coppie o nuclei familiari monogenitoriali con figli minori, conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari, giovani under 36.

AGEVOLAZIONE 'PRIMA CASA'

Art. 1, c. 116, L. n. 207/2024

La Legge di Bilancio 2025 ha incrementato da uno a due anni il termine entro cui chi acquista un'abitazione con l'agevolazione prima casa (art. 1, nota II-bis, comma 4-bis della Tariffa parte prima, D.P.R. n. 131/1986) possedendo già un'altra abitazione acquistata con la stessa agevolazione, può alienare l'abitazione 'preposseduta' senza decadere dal beneficio.

BONUS PER LE NUOVE NASCITE

Art. 1, c. 206, L. n. 207/2024

La Legge di Bilancio 2025 riconosce un importo *una tantum* pari ad Euro 1.000,00 per ogni figlio nato o adottato dal 1° gennaio 2025. L'indennità verrà erogata nel mese successivo al mese di nascita o adozione e non concorrerà alla determinazione del reddito complessivo. Condizione necessaria per poter accedere a tale bonus è che il nucleo familiare di appartenenza del genitore richiedente sia in una condizione economica corrispondente ad un valore della situazione economica equivalente (Isee) non superiore ad Euro 40.000,00 annui.

AUTOLIQUIDAZIONE DELL'IMPOSTA DI SUCCESSIONE

Art. 1, D.Lgs. n. 139/2024

La riforma del Testo unico dell'imposta di successione e donazione, contenuta nel D.Lgs. n. 139/2024, ha tra l'altro previsto l'autoliquidazione dell'imposta di successione. La novità si applica alle successioni aperte a partire dal 01.01.2025. Pertanto, per dette successioni, contrariamente a quanto disposto dalla normativa precedente, per effetto della quale l'Agenzia delle Entrate notificava un apposito avviso di liquidazione, gli obbligati, oltre ad autoliquidare le imposte ipotecarie e catastali, dovranno provvedere ad autoliquidare anche l'imposta di successione.

Sulla base delle nuove disposizioni, l'imposta di successione autoliquidata dovrà essere versata per l'intero importo entro 90 giorni dal termine di presentazione della dichiarazione. In alternativa, gli obbligati potranno eseguire il versamento dell'imposta anzidetta nella misura non inferiore al 20% entro il citato termine dei 90 giorni e per il rimanente importo in otto rate trimestrali oppure, se si tratta di importi superiori ai 20.000,00 Euro, in un numero massimo di dodici rate trimestrali.

NUOVA MINI-IRES PER L'ANNUALITÀ 2025

Art. 1, cc. 436-443, L. n. 207/2024

La Legge di Bilancio 2025 concede, limitatamente al periodo di imposta successivo a quello in corso al 31.12.2024 (ordinariamente, quindi, per il periodo di imposta 2025) una riduzione di 4 punti percentuali dell'aliquota I.re.s. (ad oggi, quindi, dal 24% al 20%) in particolare alle società (in generale s.p.a., s.r.l.) ed agli enti pubblici e privati che hanno per oggetto esclusivo l'esercizio di attività commerciali che rispettano entrambe le seguenti condizioni:

- a) accantonamento in un'apposita riserva di almeno l'80% degli utili prodotti nell'anno 2024;
- b) destinazione di un ammontare non inferiore al 30% degli utili accantonati di cui al punto precedente e, comunque, non inferiore al 24% degli utili dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2023, ad investimenti in beni 4.0 e 5.0. Tali investimenti devono essere realizzati a decorrere dal giorno 1° gennaio 2025 ed entro il termine per la presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta successivo a

STUDIO DI MURO & ASSOCIATI

COMMERCIALISTI - REVISORI LEGALI

quello in corso al 31.12.2024 (ordinariamente, quindi, il periodo di imposta 2025). Inoltre, gli investimenti non devono essere inferiori a Euro 20.000,00.

La riduzione dell'aliquota spetta a condizione che:

- a) nel periodo di imposta successivo a quello in corso al 31.12.2024 (generalmente il 2025):
- 1) non intervenga una diminuzione del numero di unità lavorative per anno rispetto alla media del triennio precedente;
 - 2) vengano effettuate nuove assunzioni di lavoratori dipendenti con contratto a tempo indeterminato che costituiscono un incremento occupazionale in misura pari almeno all'1% del numero dei lavoratori dipendenti a tempo indeterminato mediamente occupati nel 2024, e comunque in misura non inferiore ad un lavoratore dipendente con contratto di lavoro a tempo indeterminato;
- b) l'impresa non abbia fatto ricorso all'istituto della cassa integrazione guadagni nell'esercizio in corso al 31 dicembre 2024 o in quello successivo, ad eccezione dell'integrazione salariale ordinaria corrisposta nei casi di cui all'articolo 11, comma 1, lettera a), del decreto legislativo 14 settembre 2015, n. 148.

Le imprese beneficiarie decadono dall'agevolazione, con conseguente recupero della stessa:

- a) nel caso in cui la quota di utile accantonata a riserva sia distribuita entro il secondo esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2024 (generalmente, quindi, entro il 31.12.2026);
- b) nel caso in cui i beni oggetto di investimento siano dismessi, ceduti a terzi, destinati a finalità estranee all'esercizio dell'impresa ovvero destinati stabilmente a strutture produttive localizzate all'estero, anche se appartenenti allo stesso soggetto, entro il quinto periodo d'imposta successivo a quello nel quale è stato realizzato l'investimento.

A REGIME LA RIVALUTAZIONE DI TERRENI E DI PARTECIPAZIONI SOCIETARIE

Art. 1, c. 30, L. n. 207/2024

La Legge di Bilancio 2025 introduce a regime la già nota possibilità di rideterminare il costo fiscalmente riconosciuto dei titoli, delle quote o dei diritti negoziati o non negoziati in mercati regolamentati e dei terreni edificabili o con destinazione agricola posseduti non in regime d'impresa, mediante il versamento di un'imposta sostitutiva. Detta imposta è pari al 18% e può essere versata in un'unica soluzione entro il 30 novembre del medesimo anno in cui viene effettuata la rivalutazione o in alternativa rateizzata fino a un massimo di tre rate annuali di pari importo, la prima delle quali con scadenza il 30 novembre del medesimo anno in cui viene effettuata la rivalutazione. Tale data, infine, risulta essere anche quella entro cui deve essere effettuato il giuramento della perizia.

ASSEGNAZIONE E CESSIONE AGEVOLATA DI BENI AI SOCI

Art. 1 cc. 31-36, L. n. 207/2024

Entro il 30 settembre 2025 le società in nome collettivo, in accomandita semplice, a responsabilità limitata, per azioni e in accomandita per azioni possono assegnare o cedere in via agevolata ai soci beni immobili, diversi da quelli strumentali, o beni mobili registrati non utilizzati nell'attività di impresa.

Condizione necessaria è che tutti i soci risultino iscritti nel libro dei soci alla data del 30 settembre 2024, ove prescritto, oppure che siano iscritti entro 30 giorni dalla data di entrata in vigore della Legge di Bilancio 2025, in forza di titolo di trasferimento avente data certa anteriore al 1° ottobre 2024. La medesima disciplina è estesa anche alle società che hanno per oggetto esclusivo o principale la gestione dei predetti beni, purché entro il 30 settembre 2025 si trasformino in società semplici.

ESTROMISSIONE AGEVOLATA DEGLI IMMOBILI D'IMPRESA

Art. 1 c. 37, L. n. 207/2024

L'imprenditore individuale che alla data del 31 ottobre 2024 possiede beni immobili strumentali può, dal 1° gennaio 2025 ed entro il 31 maggio 2025, optare per l'esclusione degli stessi dal patrimonio dell'impresa

STUDIO DI MURO & ASSOCIATI

COMMERCIALISTI - REVISORI LEGALI

mediante il pagamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'I.R.A.P. nella misura dell'8%, calcolata sulla differenza tra il valore normale di tali beni ed il relativo valore fiscalmente riconosciuto. Il versamento dell'imposta sostitutiva è previsto in due rate, rispettivamente entro il 30 novembre 2025 e il 30 giugno 2026.

OBBLIGO DI ASSICURAZIONE PER LE IMPRESE

CONTRO I RISCHI CATASTROFALI

Art. 1, cc. 101-112, L. n. 213/2023

Art. 13, c. 1, D.L. n. 202/2024

Il D.L. n. 202/2024 ha prorogato al 31.03.2025 l'obbligo, disposto dalla Legge di Bilancio 2024, per le imprese con sede legale in Italia o con sede all'estero ma aventi una stabile organizzazione in Italia, tenute all'iscrizione nel Registro delle Imprese, di stipulare contratti assicurativi a copertura dei danni ai beni di cui all'articolo 2424, primo comma, sezione Attivo, voce B-II, numeri 1), 2) e 3), del codice civile (sostanzialmente terreni e fabbricati, impianti e macchinario, attrezzature industriali e commerciali) direttamente causati da calamità naturali ed eventi catastrofali verificatisi sul territorio nazionale, quali sismi, alluvioni, frane, inondazioni ed esondazioni.

MODIFICHE AL REGIME FORFETARIO

Art. 1, c. 12, L. n. 207/2024

Per il solo anno 2025 non possono avvalersi del c.d. "regime forfetario" i soggetti che nell'anno precedente hanno percepito redditi di lavoro dipendente e redditi assimilati eccedenti l'importo di Euro 35.000 (importo elevato temporaneamente dalla Legge di Bilancio rispetto alla soglia ordinaria di 30.000 Euro). L'art. 1, D.Lgs. n. 180/2024, ha inoltre disposto, per questi soggetti, la possibilità di emissione della fattura elettronica in modalità semplificata anche se di ammontare complessivo superiore alla soglia stabilita dalla Legge, attualmente pari ad Euro 400,00. Si precisa che la semplificazione in parola riguarda sostanzialmente le informazioni da inserire nella fattura al momento della compilazione.

CRIPTO ATTIVITA'

Art. 1, cc. 23-29, L. n. 207/2024

L'aliquota dell'imposta sostitutiva sulle plusvalenze e gli altri proventi realizzati mediante rimborso o cessione a titolo oneroso, permuta o detenzione di cripto-attività, comunque denominate, è pari al 26% per il periodo di imposta 2025. La Legge di Bilancio 2025 ha soppresso la soglia di esenzione di 2.000 Euro e disposto l'incremento al 33% di detta aliquota per le plusvalenze realizzate a decorrere dal 01.01.2026. La Legge di Bilancio ha altresì disposto che agli effetti della determinazione delle plusvalenze e delle minusvalenze di cui sopra per ciascuna cripto-attività posseduta alla data del 1° gennaio 2025 può essere assunto, in luogo del costo o del valore di acquisto, il valore a tale data, determinato ai sensi dell'articolo 9 del D.P.R. n. 917/1986, a condizione che il predetto valore sia assoggettato a un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi nella misura del 18%.

RIDUZIONE CONTRIBUTI I.N.P.S.

NUOVI ISCRITTI GESTIONE ARTIGIANI E COMMERCianti

Art. 1, c. 186, L. n. 207/2024

I lavoratori che nell'anno 2025 si iscrivono per la prima volta a una delle gestioni speciali autonome degli artigiani e degli esercenti attività commerciali, che percepiscono redditi d'impresa, anche in regime forfetario, possono chiedere una riduzione contributiva al 50%. La riduzione contributiva è attribuita per 36 mesi senza soluzione di continuità di contribuzione a una delle due gestioni dalla data di avvio dell'attività di impresa o di primo ingresso nella società avvenuti nel periodo compreso tra il 1° gennaio 2025 e il 31

STUDIO DI MURO & ASSOCIATI

COMMERCIALISTI - REVISORI LEGALI

dicembre 2025 ed è alternativa rispetto ad altre misure agevolative vigenti. Al fine del riconoscimento della anzidetta riduzione contributiva, i soggetti interessati devono presentare apposita comunicazione telematica all'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale.

Nel restare a disposizione per qualsiasi chiarimento, l'occasione è gradita per porgere i nostri migliori saluti.

f.to Marco DI MURO