

codice CIN per strutture ricettive.....	1	fatture estere piccoli importi.....	4
concordato preventivo biennale (CPB)	2	digitalizzazione microimprese – contributo	
detraibilità ristrutturazioni edilizie – eventuale		provinciale	5
modifica	2	riqualificazione terreni e partecipazioni	5
affitti brevi	2	trasloco (quasi) completato	5
5.0 invece di 4.0 ?	4		

CODICE CIN PER STRUTTURE RICETTIVE

L'obiettivo dell'introduzione del codice identificativo nazionale (CIN) per le strutture ricettive è di creare trasparenza e limitare, ovvero combattere la concorrenza sleale (come la locazione di alloggi privati a scopo turistico).

Il CIN deve essere richiesto al Ministero da parte del proprietario/legale rappresentante attraverso una procedura online. Dal 7 agosto 2024 la banca dati nazionale delle strutture ricettive e degli immobili locati a scopo turistico (BDSR = Banca Dati Strutture Ricettive) è accessibile a titolo sperimentale per l'Alto Adige e da questa data in poi, le richieste di assegnazione del CIN possono già essere presentate dai proprietari di strutture ricettive e dai locatori di immobili a scopo turistico. Il periodo di prova si è concluso il 1° settembre, dopodiché la richiesta deve essere presentata entro 60 giorni.

In futuro, il CIN dovrà essere esposto su ogni annuncio pubblicitario e quindi anche sul sito web della struttura ricettiva.

Inoltre, dovrà essere esposto anche nei locali delle **strutture ricettive**, degli **affittacamere privati**, delle **aziende agrituristiche** e di tutti gli **edifici** in cui si trovano **alloggi a scopo turistico**. Inoltre, il CIN deve essere comunicato anche ai **portali di prenotazione** e alle agenzie immobiliari, che hanno l'obbligo di indicare il CIN della struttura ricettiva nei loro annunci.

Al termine del periodo di prova (1° settembre), i soggetti sottoposti al CIN (albergatori, affittacamere privati, aziende agrituristiche, altri affittuari a breve termine di immobili ad uso turistico) dovranno richiedere il CIN online entro **60 giorni** e utilizzarlo in ogni annuncio pubblicitario e apporlo nei locali dell'attività.

Decorsi i 60 giorni di cui sopra, i comuni sono chiamati a sottoporre il ricovero di persone in strutture ricettive o l'affitto di alloggi per finalità turistiche senza CIN ad una **sanzione amministrativa pari a euro 800-8.000**.

Accesso alla piattaforma BDSR e documenti necessari

Per la richiesta del CIN, il titolare dell'azienda, il suo legale rappresentante o una persona da questo autorizzata (delegato) devono accedere alla piattaforma BDSR utilizzando uno **SPID** (identità digitale) o una **CIE** (carta d'identità elettronica) validi.

Al fine di una rapida verifica dei dati già presenti nel database o di completare i dati mancanti, occorre fornire i seguenti documenti:

- visura della camera di commercio
- estratto catastale o contratto di locazione o affitto che riporti il numero di particella dell'immobile, la categoria catastale, il foglio catastale e l'unità immobiliare (subalterno) dell'immobile commerciale. L'estratto catastale può essere scaricato gratuitamente dal proprietario dell'immobile tramite il servizio online MyCivis utilizzando SPID o CIE
- licenza di esercizio o SCIA validi per gli affittacamere privati.

Ecco il link al BDSR: <https://bdsr.ministeroturismo.gov.it/>

Se avete ulteriori domande o difficoltà con la registrazione del CIN, non esitate a contattarci.

CONCORDATO PREVENTIVO BIENNALE (CPB)

Nell'ambito dell'attuazione di varie riforme fiscali, è stato introdotto il cosiddetto concordato preventivo biennale (CPB). I relativi calcoli sono ora disponibili.

Il CPB è un accordo tra il contribuente e il Ministero delle Finanze per quanto riguarda l'ammontare della base imponibile dei redditi d'impresa e di lavoro autonomo per gli anni 2024 e 2025.

Sulla base dell'andamento dei profitti e del fatturato degli ultimi 3 anni, le autorità fiscali calcolano l'utile operativo (d'impresa e di lavoro autonomo) che si aspettano per gli anni 2024 e 2025. Nella stragrande maggioranza dei casi, l'Agenzia ipotizza utili in crescita (da almeno +0,60% a +17.256,92% in una delle nostre simulazioni) e li include nella proposta per il 2024 e il 2025. Nel caso di un'attività commerciale sottoposta all'applicazione dell'ISA e per la quale non sono pendenti debiti fiscali o altri reati penali, l'imprenditore può scegliere questo regime fiscale.

VANTAGGI: chi accetta la proposta dell'Agenzia delle Entrate sarà escluso da alcuni controlli e avrà diritto a specifici benefici previsti dal regime ISA. L'imposta dovrà poi essere pagata sugli utili proposti dall'Agenzia delle Entrate per il 2024+2025, siano raggiunti o meno. Se detti utili vengono superati, non sarà dovuta alcuna imposta sull'eccedenza. L'accettazione non ha alcun impatto sull'IVA e sui requisiti contabili. L'accordo è nullo se l'attività viene interrotta, se l'attività viene modificata in modo sostanziale durante il periodo del concordato o in caso di circostanze particolari che determinano un reddito inferiore o un valore di produzione inferiore.

Nonostante alcuni ritocchi effettuati dall'Agenzia delle Entrate, i primi calcoli hanno dimostrato che questo confronto preliminare porta vantaggi solo in caso di forte aumento degli utili con costi invariati o solo leggermente aumentati - ovvero con un forte aumento degli utili.

Se siete certi che il risultato del 2024 sarà significativamente migliore di quello del 2023, è opportuno esaminare i calcoli più approfonditamente. Vi preghiamo di informarci immediatamente in modo da poter effettuare la scelta appropriata in ottobre (presentazione della dichiarazione dei redditi).

DETRAIBILITÀ RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE – EVENTUALE MODIFICA

Con l'introduzione del bonus fiscale "Superbonus 110%" e della possibilità di cessione dei crediti d'imposta, lo Stato ha contratto un debito considerevole.

È quindi da aspettarsi che le detrazioni fiscali per le ristrutturazioni tenderanno a ridursi nel prossimo futuro per contrastare l'onere finanziario creatosi negli ultimi anni. La detrazione fiscale per i futuri interventi di bonifica (art. 16-bis TUIR) potrà essere pari "solo" al 36 per cento per gli anni dal 2025 al 2027 e sarà ridotta al 30 per cento per gli anni dal 2028 al 2033. L'attuale tetto di spesa pari a 96.000 euro sarà probabilmente ridotto a 48.000 euro. Vale quindi la pena di prendere in considerazione la possibilità di versare acconti consistenti quest'anno se nel prossimo futuro sono previsti dei lavori di ristrutturazione edilizia.

AFFITTI BREVI

Come ben noto, la legge di bilancio 2024 ha parzialmente riorganizzato gli affitti a breve termine. A causa della limitazione dei posti letto nel turismo, al momento i comuni non accettano nuove domande. Ecco una panoramica delle norme e dei regolamenti più importanti.

Un "contratto di locazione breve" è un contratto di locazione avente per oggetto un immobile residenziale con una durata massima di 30 giorni, stipulato da persone fisiche al di fuori di attività commerciali (e quindi da privati). Nella categoria delle locazioni a breve termine rientrano anche i contratti che prevedono la pulizia dei locali e la fornitura di lavanderia, Wi-Fi e utenze. Il contratto di locazione breve può essere stipulato per

scopi turistici (vacanza) o anche per scopi non turistici (un'impresa di pittura ha bisogno di un appartamento vicino al cantiere per 2 settimane). Un contratto di locazione breve può essere stipulato direttamente con il cliente, oppure tramite agenzie immobiliari o portali online (ad esempio AirBnB).

Da quest'anno, tutti gli immobili utilizzati per affitti brevi e/o scopi turistici devono essere dotati di rilevatori/misuratori gas (se ciò è utilizzato per cucinare o riscaldare) / monossido di carbonio (per stufe a gas, a olio o a legna) e di estintori portatili, che devono essere installati in luoghi accessibili e comunque ogni 200 metri. L'inosservanza di questo obbligo è sanzionata con una multa pari a 600,00-6.000,00 euro.

Il 1° settembre è stato introdotto un codice identificativo nazionale (CIN) per gli immobili residenziali adibiti ad affitti brevi (privati) e per quelli adibiti ad affitti turistici (alberghi, pensioni, residence, agriturismi, affittacamere privati, etc.).

- Il CIN viene rilasciato dal Ministero del Turismo attraverso un'apposita procedura telematica e deve essere esposto all'esterno dell'edificio in cui si trova l'immobile o la struttura ricettiva;
- deve essere esposto in tutti gli annunci, ovunque pubblicati, nonché sul sito web.

L'inosservanza di tale obbligo comporta sanzioni significative (da 800 a 8.000 euro).

Locazione privata (non commerciale) a breve termine

La locazione breve di un massimo di quattro immobili può rientrare nel settore privato, a condizione che non si voglia svolgere un'attività commerciale (con partita IVA). È quindi possibile stipulare contratti di affitto breve per un massimo di quattro immobili in forma privata senza dover aprire partita IVA ed essere registrati presso la Camera di Commercio.

I redditi derivanti dagli affitti brevi sono soggetti all'imposta sul reddito. Tuttavia, i privati che stipulano un contratto di affitto breve hanno la possibilità di optare per l'applicazione dell'imposta sostitutiva sugli affitti (la cosiddetta "cedolare secca"), con le seguenti aliquote: 21% per il primo appartamento, 26% per gli altri (massimo 3). Nel caso in cui la locazione comprende anche servizi accessori (colazione, biancheria, pulizie finali), devono essere soddisfatti tutti i requisiti amministrativi e in questo caso non si applica l'imposta sostitutiva sugli affitti.

Prima di iniziare l'attività di locazione breve è necessario osservare quanto segue:

- Registrazione dell'attività presso il comune tramite il portale SUAP;
- Presentare domanda al Ministero del Turismo per ottenere il CIN;
- Ottenere eventuali autorizzazioni dall'amministrazione condominiale;
- Richiedere il codice di accesso per la registrazione degli ospiti al portale "alloggiatiweb" alla questura;
- Richiedere il software (LTS-Tourist Manager) all'associazione/ufficio turistico locale per la registrazione degli ospiti presso la Polizia di Stato e l'ASTAT e per la liquidazione della tassa di soggiorno.

Se l'affitto è organizzato da un intermediario (ad esempio AirBnB o Booking), l'intermediario deve trattenere il 21% di ritenuta d'acconto sui canoni. Tale ritenuta può essere dedotta nella dichiarazione dei redditi. A questo scopo, le piattaforme stanno attualmente raccogliendo il CIN dalle imprese registrate (vedi sopra, scadenza 2 novembre).

Se vengono affittati più di quattro immobili in qualità di locazione breve, ciò costituisce un'attività imprenditoriale.

Chiunque eserciti l'attività di locazione per finalità turistiche (con "licenza pubblico esercizio") o di locazione breve in forma imprenditoriale (con "licenza di affittacamere privato", perché si tratta di più di 4 appartamenti in locazione breve, o facoltativamente anche con meno di 4) è soggetto all'obbligo di presentare una dichiarazione certificata di inizio attività (SCIA) al portale SUAP del comune. Il mancato rispetto di tale obbligo comporta una sanzione da 2.000,00 a 10.000,00 euro.

Infine, la tassa di soggiorno viene calcolata utilizzando il software dell'associazione turistica/ufficio del traffico (LTS-Tourist Manager) e deve essere versata al comune entro il 15 del mese successivo. Il bollettino di pagamento (modulo PagoPa) è fornito dal programma.

5.0 INVECE DI 4.0 ?

Il 5.0 segue il 4.0, ma si complica ancora.

Il nuovo sussidio sovvenziona l'acquisto di macchinari, dispositivi, impianti e beni immateriali intelligenti e digitali da parte delle aziende. Gli investimenti devono essere effettuati negli anni 2024 e 2025.

Quindi viene agevolato l'acquisto degli stessi beni già sovvenzionati con il bonus fiscale Industria 4.0 Nuovo, però, è il fatto che il bonus transizione 5.0 è disponibile solamente se l'azienda realizza un risparmio di energia come risultato dell'investimento. L'importo del bonus fiscale dipende dal volume dell'investimento e dal risparmio di energia realizzato.

Sono agevolati anche gli investimenti in impianti utilizzati nelle aziende per l'autoproduzione di energia da fonti rinnovabili (ad esempio in un impianto fotovoltaico, sono esclusi gli impianti a biomassa), ma solo se sono collegati all'acquisto di macchine intelligenti agevolate. Sarà inoltre agevolata la formazione del personale legata all'investimento è sovvenzionata.

Sono state emanate alcune delle relative norme di attuazione e, come si temeva, è di fatto applicabile solo a grandi volumi di investimento visto che è molto complesso e comporta costi tecnici elevati.

Sintesi della procedura per l'ottenimento dell'agevolazione: bisogna presentare una domanda telematica al GSE (Gestore dei Servizi Energetici) prima della realizzazione dell'investimento. La domanda deve essere accompagnata da una relazione tecnica che determini il risparmio di energia previsto del nuovo sistema. Una volta effettuato l'investimento, il tecnico deve redigere anche una seconda relazione che confermi i requisiti di risparmio energetico.

Le norme fanno sempre riferimento a un progetto di investimento. Ciò significa che non si tratta semplicemente di acquistare un determinato oggetto, ma che l'oggetto in questione dovrà anche raggiungere un certo risultato, ovvero il risparmio energetico minimo prescritto.

Il calcolo del risparmio di energia è molto complesso. Nella sua relazione, l'esperto dovrà non solo confermare i risparmi teoricamente ottenibili al momento della registrazione del progetto di investimento, ma anche misurare e confermare i risparmi effettivamente realizzati dopo il completamento dell'investimento. La relazione finale quindi non solo conferma che il progetto è stato realizzato secondo il piano originale, ma anche che i risparmi pianificati sono stati raggiunti.

FATTURE ESTERE PICCOLI IMPORTI

Come è noto, a partire dal 1° luglio 2022, tutte le vendite e gli acquisti con l'estero dovranno essere inviati singolarmente all'Agenzia delle Entrate in forma di fatture elettroniche. Il termine per la trasmissione elettronica corrisponde al quindicesimo giorno del mese successivo al ricevimento della fattura.

Anche per gli ordini effettuati tramite "Amazon" o altre piattaforme di vendita su Internet, il rispettivo venditore deve emettere una fattura adeguata e indicare il numero di partita IVA. Spesso queste fatture contengono dati aziendali incompleti o incomprensibili e non vengono emesse correttamente. Ciò comporta un notevole aggravio di lavoro per il reparto contabilità. La corretta registrazione di tali fatture è piuttosto complessa e comporta un elevato dispendio di tempo. Invitiamo pertanto i nostri clienti a considerare i costi e i benefici prima di effettuare un acquisto online, soprattutto per importi molto ridotti e nei casi in cui la merce sia disponibile anche nei negozi locali.

Vorremmo inoltre sottolineare che è possibile ricevere una fattura elettronica direttamente da "Amazon" per tutti gli acquisti effettuati su tale piattaforma. Tutto ciò per evitare errori nella fatturazione da parte di diversi venditori online su "Amazon" e al fine di avere tutti gli acquisti su "Amazon" in forma di fattura elettronica nel proprio portale di fatturazione. Potete effettuare tale impostazione nel vostro account business "Amazon", alla voce "Gestisci account aziendale", selezionando "Fatturazione e spedizione" e attivando l'opzione "Fatturazione da Amazon (soluzione fornitore unico)".

DIGITALIZZAZIONE MICROIMPRESE – CONTRIBUTO PROVINCIALE

Il contributo è applicabile alle imprese individuali, alle società di persone o alle società di capitali che svolgono un'attività artigianale, industriale, commerciale, di servizi o turistica (ristorazione) come attività principale in Alto Adige e sono considerate microimprese con un massimo di 5 dipendenti (ULA).

Le imprese devono essere iscritte al registro delle imprese di Bolzano o svolgere un'attività di lavoro autonomo iscritta negli elenchi o registri di cui all'articolo 2229 del Codice Civile. Per i liberi professionisti, il contributo si applica alla prima attività autonoma nei primi 5 anni di attività.

Sono agevolabili progetti per l'introduzione di tecnologie digitali / processi di implementazione e miglioramento:

- di modelli organizzativi e di business;
- del sito web dell'azienda e delle forme di e-commerce;
- della gestione dei social media e dei modelli di comunicazione digitale; e soprattutto:
- iniziative di formazione, coaching e tutoraggio rivolte a dipendenti, titolari e soci che lavorano nell'azienda che fa richiesta o in aziende partner o comunque collegate;
- iniziative di consulenza e trasferimento di conoscenze;
- acquisto e ottimizzazione di software.

La spesa minima per i progetti agevolabili è di 2.000 euro per domanda, quella massima di 10.000 euro per domanda. L'agevolazione è concessa fino a un massimo del 60% della spesa autorizzata in "de minimis". Le domande possono essere presentate solo online tramite il servizio di e-government dell'amministrazione provinciale entro il 31 ottobre. Nel periodo 2022-2024 è possibile presentare una sola domanda per azienda.

RIQUALIFICAZIONE TERRENI E PARTECIPAZIONI

La Legge di Bilancio 2024 prevede per la 22esima (!) volta la possibilità per le persone fisiche, le società semplici e gli enti non commerciali di riqualificare le partecipazioni e i terreni (edificabili o agricoli) posseduti al 1° gennaio 2024. La riqualificazione potrà essere effettuata pagando un'imposta sostitutiva agevolata del 16%.

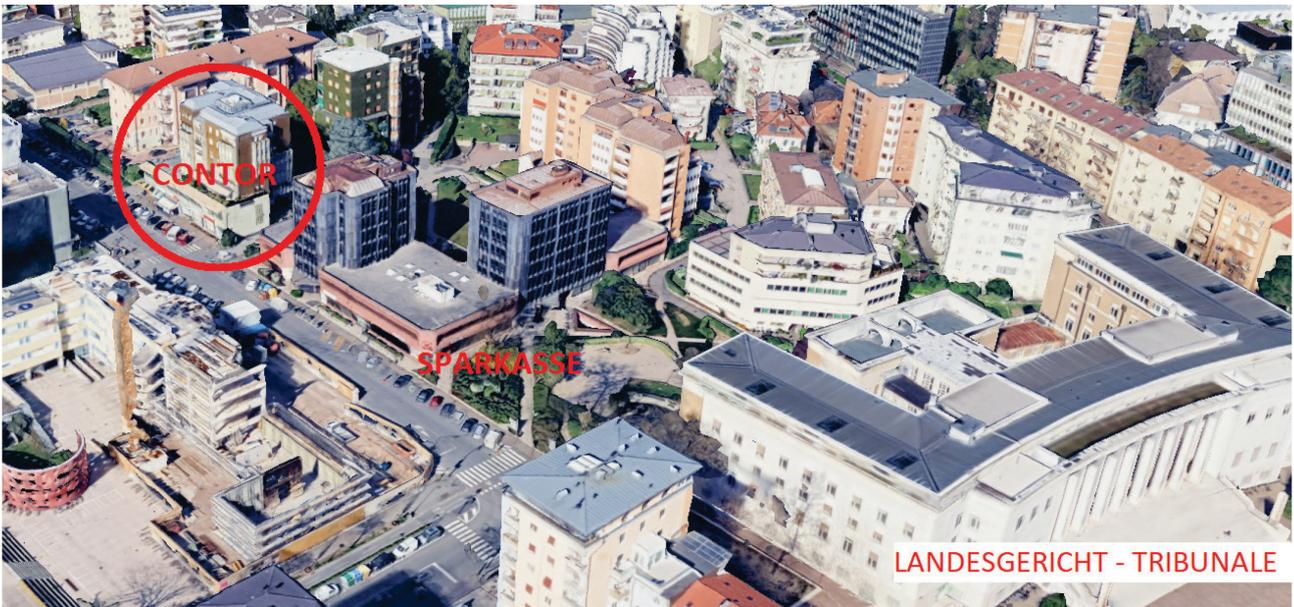
La scadenza per la valutazione giurata e il pagamento dell'imposta sostitutiva (o della prima rata) è stata posticipata dal 30 giugno 2024 al 30 novembre 2024.

TRASLOCO (QUASI) COMPLETATO

A fine luglio ci siamo trasferiti! Il nostro nuovo ufficio si trova in via Duca d'Aosta n. 39, nei pressi del tribunale.

Nel cortile del complesso immobiliare si trova il nostro parcheggio clienti. Inoltre, il parcheggio sotterraneo ACI si trova a pochi passi dai nuovi locali e davanti all'ufficio trovate dei parcheggi "a strisce blu".

Al momento riscontriamo qualche problema con il nostro sistema telefonico, ma dovrebbero presto essere risolti. Ringraziamo per la vostra pazienza.



Cordiali saluti

CONTOR

Werner Teutsch

Dr. Werner Teutsch

La presente circolare rappresenta un'offerta informativa non vincolante e ha finalità informative di carattere generale. Non si tratta di consulenza legale, fiscale o commerciale. Contor non si assume nessuna responsabilità in merito alla correttezza, attualità e completezza delle informazioni. In conformità con l'attuale regolamento generale sulla protezione dei dati desideriamo informarVi che, nell'ambito del nostro lavoro, Vi invieremo circolari ed elenchi di scadenze non vincolanti in cui Vi informiamo sui nuovi sviluppi nell'ambito del diritto tributario e commerciale nonché sulle scadenze e adempimenti fiscali. Se non desiderate più ricevere tali informazioni, potete opporVi in qualsiasi momento inviando un messaggio a post@contor.it