

NOTIZIARIO

n.

28

2025

SOSPENSIONI ESTIVE DEI TERMINI DI VERSAMENTO E DEGLI AVVISI BONARI
Riepilogo dei termini

I CONTRATTI DI LOCAZIONE
Riepilogo delle linee guida

NOTIZIE FLASH

RIAMMESSI ROTTAMAZIONE QUATER: ENTRO IL 31 LUGLIO POSSIBILE RIMODULARE LE RATE

Il prossimo 31 luglio scade il pagamento della prima o unica rata per i riammessi alla rottamazione quater. Ricordiamo che le opzioni possibili per i soggetti che hanno presentato le domande sono:

- ◆ pagamento in un'unica soluzione **entro il 31 luglio 2025**,
- ◆ pagamento in un numero massimo di **10 rate di pari importo** (31 luglio e 30 novembre 2025, 28 febbraio, 31 maggio, 31 luglio e 30 novembre degli anni 2026 e 2027).

La Riscossione ha pubblicato una serie di FAQ e, tra queste, ve n'è una che specifica che i riammessi possono revisionare le rate con il servizio "**ContiTu**".

Il servizio consente di **rimodulare l'importo totale dovuto** del piano di riammissione alla Definizione agevolata e richiedere i **nuovi moduli di pagamento delle rate con gli importi aggiornati**, ripartiti secondo il numero di rate indicato in fase di adesione.

INTELLIGENZA ARTIFICIALE: ARRIVA IL CODICE DI CONDOTTA UE PER LE IMPRESE

Il Codice di Condotta europeo per i modelli di intelligenza artificiale generativa (GPAI) è uno strumento non vincolante, che si applica in particolare a chi sviluppa o utilizza modelli di intelligenza artificiale generici, come i chat-bot o i sistemi di generazione automatica di testi, immagini e dati.

Tuttavia, molte delle indicazioni fornite sono utili anche per imprese che utilizzano strumenti AI già disponibili sul mercato (es. piattaforme di gestione HR, recruiting automatico, analisi predittive per il business, ecc.).

L'adesione al codice di condotta europeo è **volontario**, e le principali indicazioni riguardano:

1. trasparenza,
2. tutela del diritto d'autore,
3. sicurezza e protezione.

Il Codice UE sull'Intelligenza Artificiale è disponibile sul [sito Strategie digitali UE](#) e rappresenta un passaggio chiave per una trasformazione digitale responsabile. Anche se non è ancora obbligatorio,

seguirlo aiuta le imprese ad allinearsi al nuovo quadro normativo europeo e a gestire con consapevolezza gli strumenti di IA già presenti nei processi aziendali.

RIMBORSO CONTRIBUTI ARTIGIANI E COMMERCianti: NUOVE MODALITÀ PER L'IBAN

Al fine di rafforzare la sicurezza e contrastare i tentativi fraudolenti, è stato automatizzato il processo di verifica della titolarità dell'IBAN indicato nella domanda di rimborso di contributi non dovuti.

Il codice IBAN deve essere **necessariamente intestato o cointestato al beneficiario** della somma richiesta. **In assenza** di tale requisito, **l'INPS non può procedere alla validazione telematica** e, conseguentemente, all'erogazione del rimborso.

In caso di mancata corrispondenza tra il codice IBAN dichiarato e l'intestatario risultante dalle banche dati, il contribuente riceverà una notifica che lo inviterà a inserire un nuovo IBAN intestato o cointestato, accedendo alla sezione "Esito Domande" della procedura telematica. In alternativa, potrà selezionare un IBAN già validato in precedenza.

Attenzione va prestata al fatto che, se l'IBAN originariamente inserito risulta effettivamente intestato al contribuente ma non ancora verificato, sarà necessario trasmettere tramite PEC alla sede INPS territorialmente competente il modulo MV70 (identificazione finanziaria), debitamente compilato, firmato e validato dalla banca.

TRATTAMENTO IVA COSTI COMUNI PROFESSIONISTI: CHIARIMENTI ADE

La [Risposta 189/2025](#) dell'Agenzia delle Entrate, affronta il caso di un avvocato che, a seguito dello scioglimento di una associazione professionale, ha continuato a condividere con i colleghi l'utilizzo dei locali, dei dipendenti e dei servizi dello studio, con successivo riaccredito pro quota dei costi sostenuti. Tra i professionisti è nato un contenzioso che ha portato alla nomina di un Consulente Tecnico d'Ufficio, incaricato di verificare l'inerenza e l'ammontare delle spese oggetto di rimborso. L'Agenzia delle Entrate ha specificato che:

- ◆ **il riaddebito dei costi comuni dello studio** non costituito in associazione professionale, anche analiticamente ricostruiti nell'ambito di un'Ordinanza del Tribunale, **costituisce una somma imponibile ai fini IVA**,

- ◆ sono **esclusi da imposta gli interessi legali** richiesti al professionista a fronte del ritardato pagamento del rimborso,
- ◆ con riferimento agli interessi legali riconosciuti nella sentenza, l'IVA non va applicata né indicata in fattura per tali somme,
- ◆ sulla questione dell'IVA sulle spese legali da rifondere alla controparte: se il soggetto vittorioso è anch'esso soggetto passivo IVA e può detrarre l'imposta, il soccombente non è tenuto a rimborsare l'IVA relativa alla parcella del legale della controparte.

Di conseguenza il professionista che ha sostenuto le spese in prima battuta, deve emettere fattura soggetta a IVA con aliquota ordinaria del 22%, anche per gli importi oggetto dell'ordinanza di pagamento.

SPESE DI TRASFERTA ALL'ESTERO: L'AGENZIA CONFERMA LA NON TRACCIABILITÀ

Con [Risposta a interpello n 188](#) dell' Agenzia delle Entrate, viene confermato che non è necessario che ci sia la tracciabilità, ai fini della non imponibilità delle spese di trasferta estere.

In particolare, ai fini della non imponibilità dei rimborsi spese ai dipendenti ai sensi del comma 5 dell'articolo 51 del Tuir, per missioni e/o trasferte effettuate al di fuori del territorio dello Stato **non è più richiesta la tracciabilità dei pagamenti.**

DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE PRECOMPILATA: SERVIZIO ATTIVO DAL 16 LUGLIO

È attivo, dal **16 luglio 2025**, il nuovo servizio web per le dichiarazioni di successione dopo la Riforma Fiscale e aperte dal 1° gennaio 2025. L'Agenzia ha comunicato la partenza dell'applicativo che calcola automaticamente l'imposta dovuta dal contribuente all'interno della dichiarazione di successione (quadro EF). La nuova funzione mette a disposizione dell'utente anche un prospetto riepilogativo con l'ammontare dell'imposta ripartita per ciascun erede, chiamato e/o legatario.

SOSPENSIONI ESTIVE DEI TERMINI DI VERSAMENTO E DEGLI AVVISI BONARI

Anche per il **2025** il **periodo estivo**, in cui rientra il **mese di agosto**, vede diverse **sospensioni dei termini**, riepilogati in questa scheda.

SOSPENSIONE ESTIVE DEI TERMINI DEI VERSAMENTI E DEGLI AVVISI BONARI	
PREMESSA	<p>Il legislatore ha previsto, come sempre, che nel periodo estivo il contribuente possa beneficiare di diversi tipi di sospensioni dei termini. Nell'ordinamento fiscale vi sono casistiche di proroghe o sospensioni riguardanti:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ i versamenti e gli adempimenti, in particolare quelli da effettuare dal primo giorno di agosto e fino al 20 dello stesso mese; ◆ le ipotesi relative a: <ul style="list-style-type: none"> ✓ richieste di documenti e informazioni in caso di verifiche fiscali (non di carattere "sostanziale"), ✓ avvisi bonari, <p>in cui i termini vengono bloccati se scadono nel periodo dal 1° agosto fino al 4 settembre, per poi riprendere a decorrere a partire da tale data.</p>
PROROGA VERSAMENTI E ADEMPIMENTI NEL PERIODO 01/08-20/08	<p>In primo luogo, viene previsto che:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ gli adempimenti fiscali, ◆ il versamento di imposte, contributi dovuti all'INPS e altre somme a favore dello Stato, delle regioni e degli enti previdenziali, <p>che hanno scadenza dal 1° al 20 agosto di ogni anno possono essere effettuati entro lo stesso 20 di agosto.</p> <p>Da notare che simile slittamento al 20.08.2025 trova applicazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ anche per gli importi rateizzati; ◆ senza che il contribuente debba corrispondere alcunché a titolo di interessi, qualora si tratti di somme da versare.

	<div style="text-align: center;"> <p>Proroga versamenti in scadenza nel periodo 01.08.2025 – 20.08.2025</p> <p>Da effettuarsi entro il 20.08.2025</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>Esempio – versamento IVA mese di luglio</p> <p>Un contribuente soggetto passivo IVA, con liquidazione dell'imposta mensile, risulta a debito per il mese di luglio, con versamento che scadrebbe il 18.08.2025 (in quanto il giorno 16 è domenica).</p> <p>Tuttavia, vista la sospensione dei versamenti, l'IVA in oggetto andrà versata entro il 20.08.2025</p> </div>
<p>SOSPENSIONE TERMINI RICHIESTE DOCUMENTALI</p>	<p>Prevista, inoltre, la sospensione riguardante le richieste ai contribuenti di documenti e informazioni da parte dell'Amministrazione finanziaria. Viene, infatti, specificamente previsto che:</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p><i>"I termini per la trasmissione dei documenti e delle informazioni richiesti ai contribuenti dall'Agenzia delle Entrate o da altri enti impositori sono sospesi dal 1° agosto al 4 settembre, esclusi quelli relativi alle richieste effettuate nel corso delle attività di accesso, ispezione e verifica, nonché delle procedure di rimborso ai fini dell'imposta sul valore aggiunto".</i></p> </div> <p> Per questo motivo, tutte le richieste di documenti e informazioni che scadono tra il 01.08.2025 e il 04.09.2025 vedranno il proprio termine bloccato, con ripresa della decorrenza a partire dal successivo 05.09.2025.</p> <p>Rientrano in simile casistica, tra le altre, le diverse ipotesi di cui all'art. 32 del D.P.R. 600/1973, tra cui (a titolo esemplificativo):</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; margin-top: 10px;"> <p>FATTISPECIE</p> </div>

	<p>invito a comparire di persona, o per mezzo di rappresentanti, per fornire dati e notizie rilevanti ai fini dell'accertamento nei loro confronti, anche relativamente ai rapporti ed alle operazioni i cui dati, notizie e documenti sono stati acquisiti per mezzo delle c.d. "indagini finanziarie"</p> <p>invito a esibire o trasmettere atti e documenti rilevanti ai fini dell'accertamento</p> <p>invio di questionari relativi a dati e notizie di carattere specifico rilevanti ai fini dell'accertamento anche di altri contribuenti con i quali siano stati intrattenuti rapporti</p> <p>richiesta di copie o estratti degli atti e dei documenti depositati presso i notai, i procuratori del registro, i conservatori dei registri immobiliari e gli altri pubblici ufficiali</p>
<p>SOSPENSIONE TERMINI AVVISI BONARI</p>	<p>Diversamente, per espressa previsione normativa non risultano sospesi i termini per:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ le richieste effettuate nell'ambito dei c.d. "controlli sostanziali" (attività di accesso, ispezione e verifica), ◆ le procedure di rimborso dell'IVA. <p>A partire dal 2017 è stata, poi, introdotta un'ulteriore sospensione, sempre dal 1° agosto al 4 settembre per i versamenti e per le richieste di chiarimenti collegati:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ ai c.d. avvisi bonari – ossia gli esiti derivanti dai controlli automatici¹ e dai controlli formali²; ◆ agli avvisi di liquidazione relativi ai redditi a tassazione separata³. <p>Le comunicazioni di irregolarità (gli avvisi bonari) sono quelle che vengono inviate al contribuente (anche per il tramite dell'intermediario) e in cui l'Agenzia delle Entrate indica:</p>

¹ di cui all'art. 36-bis del D.P.R. 600/1973 per le imposte dirette e all'art. 54-bis del D.P.R. 633/1972 per l'IVA.

² art. 36-ter del D.P.R. 600/1973.

³ art. 1, comma 412 della Legge 311/2004.

la **maggior imposta** che può risultare dovuta

la **sanzione ridotta** ad 1/3 di quella ordinaria (pari al 30%), ossia quantificata in misura pari al **10%**

gli **interessi**, calcolati (al **tasso del 3,5% annuo**):

- ◆ dalla data in cui avrebbe dovuto essere effettuato il versamento
- ◆ all'ultimo giorno del mese antecedente alla "*Data di elaborazione della comunicazione*" indicata nell'avviso

l'avvertenza che il **beneficio** della **sanzione ridotta** è **fruibile entro 60 giorni** dalla **data di ricezione** della comunicazione

il **modello F24** predeterminato per versare le somme che scaturiscono dall'avviso



Si ricorda che, in caso di scelta per la ricezione dell'avviso bonario in via telematica attraverso l'**intermediario**, i **60 giorni non decorrono** dalla **data di ricezione** dell'atto, iniziando **dopo 30 giorni** dalla **data in cui l'avviso** è stato ricevuto dall'intermediario stesso.

Ebbene, se il contribuente (o il sostituto d'imposta) provvede a **pagare le somme** dovute **entro il termine di 60 giorni**:

- ◆ **dal ricevimento della comunicazione di irregolarità**,
- ◆ della **comunicazione definitiva** contenente la **rideterminazione** in sede di autotutela delle **somme dovute**, a seguito dei **chiarimenti** forniti dal contribuente o dal sostituto d'imposta;

l'**iscrizione a ruolo non è eseguita**, in tutto o in parte, con possibilità di beneficiare delle **agevolazioni sanzionatorie** viste in precedenza.

Anche per la disciplina in esame, qualora il termine di 60 giorni per adempiere a quanto richiesto dall'avviso bonario, oppure per fornire gli appositi chiarimenti all'Agenzia delle Entrate, **inizi a decorrere** nel periodo che

	<p>va dal 01.08.2025 al 04.09.2025, lo stesso slitterà al 05.09.2025 (termine del periodo di sospensione).</p>								
<p>SOSPENSIONE INVIO DI COMUNICATI E INVITI DA PARTE DI AGENZIA DELLE ENTRATE</p>	<p>L'art. 10, comma 1 del c.d. "Decreto Adempimenti"⁴ ha introdotto due periodi di sospensione, nell'arco dell'anno, dell'invio di alcune tipologie di atti elaborati o emessi dall'Agenzia delle Entrate. Si tratta, in particolare:</p> <table border="1" data-bbox="427 651 1434 1048"> <tr> <td data-bbox="427 651 491 748">1)</td> <td data-bbox="497 651 1434 748">delle comunicazioni concernenti gli esiti dei controlli automatizzati delle dichiarazioni</td> </tr> <tr> <td data-bbox="427 757 491 853">2)</td> <td data-bbox="497 757 1434 853">delle comunicazioni concernenti gli esiti dei controlli formali delle dichiarazioni</td> </tr> <tr> <td data-bbox="427 862 491 958">3)</td> <td data-bbox="497 862 1434 958">delle comunicazioni concernenti gli esiti della liquidazione delle imposte dovute sui redditi assoggettati a tassazione separata</td> </tr> <tr> <td data-bbox="427 967 491 1048">4)</td> <td data-bbox="497 967 1434 1048">delle lettere di invito per l'adempimento spontaneo (cosiddette "lettere di compliance")</td> </tr> </table> <p>Sul piano temporale, la sospensione dei citati atti riguarda i periodi:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ dal 1° al 31 agosto; ◆ dal 1° al 31 dicembre; <p>di ogni anno.</p> <p> Durante tali periodi di sospensione è precluso all'Agenzia delle Entrate l'invio degli atti in precedenza indicati, ancorché siano già stati elaborati o emessi, salvo il caso in cui ricorrano ipotesi di indifferibilità e urgenza tali da richiedere una deroga all'ordinario regime di sospensione.</p>	1)	delle comunicazioni concernenti gli esiti dei controlli automatizzati delle dichiarazioni	2)	delle comunicazioni concernenti gli esiti dei controlli formali delle dichiarazioni	3)	delle comunicazioni concernenti gli esiti della liquidazione delle imposte dovute sui redditi assoggettati a tassazione separata	4)	delle lettere di invito per l'adempimento spontaneo (cosiddette " lettere di compliance ")
1)	delle comunicazioni concernenti gli esiti dei controlli automatizzati delle dichiarazioni								
2)	delle comunicazioni concernenti gli esiti dei controlli formali delle dichiarazioni								
3)	delle comunicazioni concernenti gli esiti della liquidazione delle imposte dovute sui redditi assoggettati a tassazione separata								
4)	delle lettere di invito per l'adempimento spontaneo (cosiddette " lettere di compliance ")								

⁴ art. 10 del D.Lgs 1/2024 .

I CONTRATTI DI LOCAZIONE

In questa scheda riepiloghiamo le linee guida dei contratti di locazione e dei contratti con cedolare secca.

I CONTRATTI DI LOCAZIONE											
PREMESSA	<p>I contratti di locazione e di affitto di beni immobili (qualunque sia l'ammontare del canone pattuito) sono soggetti a registrazione secondo quanto disposto dal c.d. TUR⁵. In particolare, le modalità di registrazione del contratto di affitto o locazione di un immobile si distinguono in:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ telematica (modalità obbligatoria per gli agenti immobiliari e i possessori di almeno 10 immobili) presentata direttamente, oppure tramite un intermediario abilitato; ◆ presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate. <p> L'unica eccezione a tale regola è rappresentata dai contratti di locazione di durata inferiore a 30 giorni nel corso dell'anno (tipicamente contratti turistici) – le c.d. locazioni brevi – per i quali non c'è obbligo di registrazione.</p> <p style="text-align: center;">CONTRATTI DI LOCAZIONE ABITATIVA – SCHEMA RIASSUNTIVO</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="4">LOCAZIONI ABITATIVE DA PRIVATI</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">Contratto a canone libero</td> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">Cosiddetto 4 + 4</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ◆ il contratto dura 4 anni ed è rinnovabile per altri 4 (opzione a favore del conduttore); ◆ il rinnovo è tacito; ◆ può essere disdettato dal locatore con preavviso di 6 mesi; </td> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">Imposta di registro: 2%; minimo € 67</td> </tr> </tbody> </table>			LOCAZIONI ABITATIVE DA PRIVATI				Contratto a canone libero	Cosiddetto 4 + 4	<ul style="list-style-type: none"> ◆ il contratto dura 4 anni ed è rinnovabile per altri 4 (opzione a favore del conduttore); ◆ il rinnovo è tacito; ◆ può essere disdettato dal locatore con preavviso di 6 mesi; 	Imposta di registro: 2%; minimo € 67
	LOCAZIONI ABITATIVE DA PRIVATI										
Contratto a canone libero	Cosiddetto 4 + 4	<ul style="list-style-type: none"> ◆ il contratto dura 4 anni ed è rinnovabile per altri 4 (opzione a favore del conduttore); ◆ il rinnovo è tacito; ◆ può essere disdettato dal locatore con preavviso di 6 mesi; 	Imposta di registro: 2%; minimo € 67								

⁵ D.P.R. 131/1986.

			<ul style="list-style-type: none"> ◆ il conduttore può recedere per "gravi motivi" 	
	Contratto a canone concordato	<p>Immobile: situato in Comune ad alta tensione abitativa⁶ o individuato dal CIPE con apposita delibera</p> <p>Contratto: va stipulato in base alle disposizioni fissate dalla convenzione nazionale e formalizzato in uno dei contratti approvati dalla stessa convenzione</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ durata del contratto: 3 + 2; ◆ base imponibile ai fini dell'imposta di registro: è ridotta del 30%; ◆ registrazione dell'atto: non è obbligatoria (anche se fortemente consigliata) 	<p>imposta di bollo: € 16, ogni 4 facciate scritte e comunque ogni 100 righe</p>
	Esigenze abitative transitorie	Riguarda il contratto di affitto stipulato considerando le esigenze transitorie di una delle due parti ⁷	<ul style="list-style-type: none"> ◆ durata: varia da un minimo di 1 mese al massimo di 18 mesi; ◆ esigenze transitorie: devono essere indicate nell'atto; ◆ allegazione dell'apposita documentazione prevista⁸ 	
	Studenti universitari	Art. 5, comma 2 della Legge	<ul style="list-style-type: none"> ◆ conduttore: dev'essere studente iscritto ad un corso di 	

⁶ art. 1, lettere a) e b) del D.L. 551/1988.

⁷ art. 5, comma 1 della Legge 431/1998 e D.M. MIT del 16.01.2017

⁸ dall'art. 2, comma 4 del D.M. 16.01.2017.

		431/1998 e art. 3 del DM 16.1.2017	<p>laurea/perfezionamento o post-laurea (master, dottorati e specializzazioni) in comune diverso da quello di residenza⁹;</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ immobile: deve trovarsi nel comune dove ha sede l'università/corsi universitari distaccati, o in comuni limitrofi; ◆ durata: da 6 mesi a 3 anni, rinnovabili alla prima scadenza, salva la disdetta del conduttore con preavviso minimo 1 mese e massimo 3 mesi¹⁰ 	
<p>L'imposta, pari al 2% del canone con un minimo di euro 67, può essere versata:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ con periodicità annuale (entro 30 giorni dalla scadenza annuale); ◆ in un'unica soluzione, per l'intera durata del contratto (con una riduzione dell'importo). <p>Le spese devono essere ripartite in parti uguali.</p> <p>La disposizione trova ancora applicazione per tutte le locazioni abitative. L'eventuale deroga contrattuale, che la pone a carico del conduttore, è illegittima.</p>				

⁹ art. 3, comma 1 del D.M. 16.01.2017.

¹⁰ art. 3, comma 1 del D.M. citato.

**CEDOLARE
SECCA**

Le **locazioni abitative** possono **beneficiare** del regime “sostitutivo” della **cedolare secca**.

CEDOLARE SECCA			
La norma	Art. 3 del D.Lgs 23/2011		
Nozione	Si tratta di un'imposta sostitutiva opzionale con aliquota agevolata		
Imposte sostituite	Irpef, addizionali regionale e comunale dell'Irpef, imposta di registro e imposta di bollo		
Aliquota	Ordinaria	21%	
	“Ridotta”	10%	<ul style="list-style-type: none"> ◆ locazioni a canone concordato; ◆ esigenze abitative di studenti universitari sulla base di apposite convenzioni nazionali; ◆ contratti transitori a canone concordato relativi a Comuni con carenze abitative o ad alta tensione abitativa

L'**opzione** per la cedolare secca viene esercitata:

- ◆ mediante modello RLI;
- ◆ in sede di registrazione del contratto ovvero nelle annualità successive.

L'opzione per la cedolare secca deve essere **comunicata preventivamente al conduttore mediante lettera raccomandata**¹¹ (attraverso la missiva il locatore comunica altresì la rinuncia alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se già previsto dal contratto).

Giuseppe Iannibelli

¹¹ ex art. 3, comma 11 del D.Lgs 23/2011.