

# *Studi Commerciali Associati*

*Ferrini, Giglietti, Montemaggi, Berardocco, Girolomini*

DOTT. VINCENZO FERRINI, R.C., C.T.U.  
DOTT. MARIO GIGLIETTI, R.C., C.T.U.  
DOTT.SSA MERIS MONTEMAGGI, R.C., C.T.U.  
DOTT. DINO BERARDOCCO, R.C., C.T.U.  
DOTT.SSA MARIANNA GIROLOMINI, R.C., C.T.U.

RAG.RA MICHELA FILIPPI  
RAG.RA MARA MOLARI  
RAG.RA ENRICA SEMPRINI

DOTT. MASSIMO TORRI  
DOTT.SSA VALENTINA ZANGHERI

Piazzetta Gregorio da Rimini n°1  
47921 - RIMINI (RN)  
tel.: (+39) 0541785284  
fax: (+39) 0541785830  
e-mail: info@stucomas.com  
http://www.stucomas.com

Rimini, 3 agosto 2021

*A tutti i signori clienti*  
LORO INDIRIZZI

Oggetto: **CIRCOLARE MENSILE INFORMATIVA N° 8/2021**

Con la presente circolare mensile lo Studio desidera informare ed aggiornare i signori clienti in merito alle novità intervenute di recente in campo amministrativo, contabile e tributario.

Riportiamo di seguito per vostra conoscenza una selezione delle recenti variazioni legislative e degli interventi ministeriali o da parte di altri enti, ricordandovi che lo Studio è a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti ed approfondimenti.

## **SLITTANO I VERSAMENTI INPS**

Con messaggio n. 2731 del 27 luglio 2021 l'Inps comunica che la proroga disposta dall'articolo 9-ter, D.L. 73/2021, introdotto in sede di conversione dalla L. 106/2021, per Irpef, Irap e Iva, vale anche per i contributi Inps.

**(Inps, messaggio n. 2731 del 27 luglio 2021)**

## **FISSATA LA PERCENTUALE PER IL FONDO PERDUTO DEI COMUNI MONTANI**

Con il provvedimento dell'Agenzia delle entrate del 27 luglio 2021 è stata chiarita la percentuale di erogazione del contributo a fondo perduto, pari al 15,6531% per i soggetti residenti nei Comuni montani colpiti da eventi calamitosi durante l'emergenza sanitaria per il contributo a fondo perduto previsto dal Decreto Rilancio (articolo 25, D.L. 34/2020).

**(Agenzia delle entrate, provvedimento del 27 luglio 2021)**

## **ESENZIONE IMU PER I CONIUGI RESIDENTI IN COMUNI DIVERSI CAUSA LAVORO**

Con l'ordinanza n. 17408 del 17 giugno 2021 la Corte di Cassazione ha chiarito che in caso di coniugi con diverse abitazioni solo una abitazione principale può godere dell'esenzione Imu, tuttavia apre anche alla possibilità dell'esistenza di eccezioni alla regola generale come il caso dei coniugi che per motivi di lavoro, fissino in due differenti, e magari distanti, Comuni la loro residenza e la loro dimora abituale.

**(Corte di Cassazione, ordinanza n. 17408 del 17 giugno 2021)**

### ESONERO CONTRIBUTIVO PER I PROFESSIONISTI

Con decreto interministeriale datato 17 giugno 2021 e pubblicato lo scorso 27 luglio 2021 sono stati definiti i criteri e le modalità per l'esonero contributivo dei lavoratori autonomi iscritti alla Gestione artigiani ed esercenti attività commerciali e alla Gestione dei coltivatori diretti, ma anche dei:

- professionisti iscritti alla Gestione separata Inps;
- professionisti iscritti agli enti gestori di forme obbligatorie di previdenza e assistenza quali commercialisti, consulenti del lavoro, avvocati.

Questi ultimi, per godere dell'esonero su contributi 2021 nel limite massimo di euro 3.000, dovranno presentare apposita domanda entro il prossimo 31 ottobre 2021.

**(Decreto interministeriale del 17 giugno 2021)**

### NUOVE SPECIFICHE TECNICHE PER LA CESSIONE DEL CREDITO

Con provvedimento n. 205147 del 29 luglio 2021 l'Agenzia delle entrate ha approvato nuove specifiche tecniche per la trasmissione telematica delle richieste di accettazione o rifiuto delle cessioni dei crediti presenti sulla "Piattaforma cessione crediti".

**(Agenzia delle entrate, provvedimento n. 205147 del 29 luglio 2021)**

### STS DIFFERIMENTO AL 30 SETTEMBRE 2021

Con proprio decreto del 23 luglio 2021 il Mef ha deciso lo slittamento al 30 settembre 2021 del termine per l'invio al Sistema TS delle spese sanitarie sostenute nel primo semestre 2021.

Solo per il 2021, la trasmissione dei dati relativi alle spese sanitarie e veterinarie sostenute nell'anno era fissata con cadenza semestrale e obbligo di invio entro la fine del mese successivo a ciascun semestre. Le nuove scadenze per il 2021 saranno le seguenti:

- I semestre entro il 30 settembre 2021,
- II semestre entro il 31 gennaio 2022.

**(Mef, decreto del 23 luglio 2021)**

### NUOVE SPECIFICHE TECNICHE PER LA COMUNICAZIONE DEL CREDITO

In considerazione delle recenti modifiche alla disciplina del *superbonus* 110%, l'Agenzia delle entrate con provvedimento, del 20 luglio 2021, prot. n. 2021/196548, ha approvato le nuove istruzioni per la compilazione del modello di comunicazione delle opzioni e le relative specifiche tecniche per la trasmissione telematica del modello all'Agenzia delle entrate.

**(Agenzia delle entrate, provvedimento n. 196548 del 20 luglio 2021)**

## CON LA “PROROGA DI FERRAGOSTO” VERSAMENTI SOSPESI FINO AL 20 AGOSTO 2021

Anche per il 2021 è operativa la cosiddetta “proroga di Ferragosto”, ossia la sospensione degli adempimenti e dei versamenti tributari la cui scadenza originaria è fissata dal 1° al 20 agosto: questi adempimenti e versamenti possono essere effettuati entro il giorno 20 dello stesso mese.

Detto rinvio dei termini di pagamento avviene senza alcuna maggiorazione rispetto a quanto originariamente dovuto e riguarda i versamenti da effettuarsi ai sensi degli articoli 17 e 20, comma 4, D.Lgs. 241/1997, ovvero imposte, contributi Inps e altre somme a favore di Stato, Regioni, Comuni o enti previdenziali, nonché ritenute e versamenti dei premi Inail.

A titolo puramente esemplificativo si indicano alcuni adempimenti e versamenti la cui scadenza originaria è fissata in una data compresa tra il 1° agosto e il 20 agosto 2021 e che, per effetto della citata proroga, slittano al 20 agosto 2021.

Presentazione telematica modello Iva TR secondo trimestre
Presentazione telematica esterometro secondo trimestre
Versamento delle ritenute Irpef operate nel mese di luglio
Versamento del debito Iva mese di luglio (per contribuenti con liquidazioni mensili)
Versamento del debito Iva secondo trimestre (per contribuenti con liquidazioni trimestrali)
Versamento contributi previdenziali Inps e assistenziali Inail
Fatturazione differita per le consegne o le spedizioni di beni avvenute nel mese di luglio

L’Agenzia delle entrate ha precisato con una nota del 30 settembre 2015 inviata ai propri uffici che la “proroga di ferragosto” si applica anche ai tributi, contributi e premi (comprese le sanzioni e gli interessi) dovuti a seguito di:

- ravvedimento operoso di cui all’articolo 13, D.Lgs. 472/1997;
- conciliazione giudiziale ai sensi dell’articolo 48, D.Lgs. 546/1992;
- concordato e definizione agevolata delle sanzioni previste dal D.Lgs. 218/1997;
- comunicazione di irregolarità di cui agli articoli 2 e 3, D.Lgs. 462/1997 (questi ultimi possono essere pagati entro il 4 settembre 2021);
- procedimento di irrogazione delle sanzioni di cui all’articolo 16, D.Lgs. 472/1997;
- atto di irrogazione immediata delle sanzioni di cui all’articolo 17, D.Lgs. 472/1997.

## DECORRE DAL 1° AGOSTO LA SOSPENSIONE FERIALE DEI TERMINI

Anche per il 2021, decorre dal 1° agosto il c.d. “periodo feriale”, ovvero il lasso temporale durante il quale, ai sensi della L. 742/1969, si determina la sospensione dei termini relativi ai procedimenti di giustizia civile, amministrativa e tributaria. Secondo la norma, il decorso dei termini processuali relativi alle giurisdizioni ordinarie e a quelle amministrative è sospeso di diritto dal 1° al 31 agosto di ciascun anno e riprende a decorrere dalla fine del periodo di sospensione. Ove il decorso abbia inizio durante il periodo di sospensione, l'inizio stesso è differito alla fine di detto periodo.

Ne consegue che:

- i termini già decorsi prima di tale periodo si interrompono e restano sospesi sino al 31 agosto compreso;
- i termini che decorrono durante tale periodo sono di fatto differiti al 1° settembre.

La sospensione, tuttavia, non opera per tutti gli adempimenti; è quindi necessario avere ben chiari quali siano quelli sospesi e soprattutto quelli che non lo sono.

<b>Termini sospesi</b>
Proposizione ricorso e reclamo
Costituzione in giudizio (presentazione del ricorso alla Commissione Tributaria)
Deposito di memorie e documenti
Proposizione appello
Definizione degli atti in acquiescenza
Definizione delle sole sanzioni in misura ridotta, proseguendo la lite sul tributo, oppure definizione dell'atto di contestazione o irrogazione delle sanzioni

Strettamente dipendenti e connessi alla sospensione dei termini processuali sono anche gli istituti della definizione agevolata delle sanzioni e della rinuncia all'impugnazione, rispettivamente disciplinati dall'articolo 17, comma 2, D.Lgs. 472/1997 e dall'articolo 15, D.Lgs. 218/1997, norme che riconnettono gli effetti premiali ivi contenuti alla circostanza che il pagamento intervenga “entro i termini di proposizione del ricorso”.

Pertanto, la sospensione dei termini processuali e il conseguente “slittamento” dell'eventuale proposizione del gravame, consente al contribuente di disporre di ulteriori 31 giorni per effettuare i pagamenti utili alla definizione della controversia.

### Accertamento con adesione

La presentazione dell'istanza di accertamento con adesione comporta la proroga di 90 giorni del termine per l'impugnazione dell'atto in relazione al quale si intende contrattare un'adesione: la sospensione feriale esplica i propri effetti anche in relazione alla procedura di accertamento con adesione.

Infatti, per risolvere una disputa giurisprudenziale che aveva reso dubbia l'applicabilità della sospensione feriale, con l'articolo 7-*quater*, D.L. 193/2016 è stato previsto che i termini di sospensione dell'accertamento con adesione si intendono cumulabili con il periodo di sospensione feriale dell'attività giurisdizionale.

Si tratta pertanto di una sospensione automatica, i cui effetti si verificano a prescindere dall'esito del contraddittorio e dell'eventuale perfezionamento o meno dell'adesione.

### Controlli automatizzati

Il Legislatore ha introdotto, attraverso l'articolo 7-*quater*, comma 17, D.L. 193/16, la sospensione, dal 1° agosto al 4 settembre, dei termini di 30 giorni previsti per il pagamento delle somme dovute, rispettivamente, a seguito dei controlli automatici, dei controlli formali e della liquidazione delle imposte sui redditi assoggettati a tassazione separata.

Pertanto godono della sospensione i seguenti atti:

Comunicazioni/avvisi bonari relativi alle liquidazioni delle dichiarazioni, <i>ex</i> articoli 36- <i>bis</i> , D.P.R. 600/1973 e 54- <i>bis</i> , D.P.R. 633/1972	Comunicazioni relative al controllo formale della dichiarazione, <i>ex</i> articolo 36- <i>ter</i> , D.P.R. 600/1973	Esiti relativi alla liquidazione delle imposte sui redditi assoggettati a tassazione separata
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------

Va comunque ricordato che la disciplina emergenziale ha disposto ulteriori proroghe e sospensioni all'attività di riscossione delle somme contestate dall'Amministrazione finanziaria; in particolare, i recenti Decreti Sostegni (D.L. 41/2021) e Sostegni-*bis* (D.L. 73/2021) hanno stabilito quale termine finale per la sospensione dell'attività di riscossione, il prossimo 31 agosto 2021.

## CREDITO SANIFICAZIONE ANCHE PER IL 2021

Con il decreto definito “Sostegni-bis”, recentemente convertito in legge, il Legislatore ha riproposto il cosiddetto credito di imposta sanificazione, per le spese sostenute nel 2021 e precisamente nei mesi che vanno da giugno ad agosto.

Il credito d'imposta si riferisce alle spese sostenute per la sanificazione degli ambienti di lavoro, all'acquisto di DPI e di altri dispositivi di protezione individuale.

Teoricamente il credito, spettante agli esercenti attività di impresa o di lavoro autonomo, agli enti non commerciali e alle attività extra alberghiera a carattere non imprenditoriale, è pari al 30% delle spese sostenute, fino a un massimo di 60.000 euro per beneficiario, e non è imponibile ai fini delle imposte dirette.

### Credito a “ripartizione”

La percentuale del 30% deve intendersi non definitiva essendo fissato per legge un tetto massimo di spesa pari a 200 milioni di euro per la totalità dei contribuenti interessati (articolo 31, D.L. 73/2021). L'Agenzia ha precisato che l'ammontare del credito di imposta effettivamente spettante sarà pari all'importo richiesto moltiplicato per la percentuale che sarà resa nota, con provvedimento, dal direttore dell'Agenzia delle entrate, entro il 12 novembre 2021. Tale percentuale sarà ottenuta rapportando il limite di spesa previsto all'ammontare complessivo dei crediti di imposta richiesti. Non è previsto alcun *click day*.

Tra le spese ammissibili sono previste le seguenti:

somministrazione di tamponi diagnostici
acquisto e di dispositivi che garantiscano il mantenimento delle distanze di sicurezza tra le persone
acquisto di prodotti detergenti, disinfettanti o igienizzanti
acquisto di dispositivi di protezione individuale di qualsiasi tipologia purché conformi alla normativa europea
acquisto di strumenti e attrezzature che servano a tutelare la sicurezza dei lavoratori e dei clienti, purché conformi alla normativa europea
sanificazione degli ambienti di lavoro e degli strumenti utilizzati nell'ambito dell'attività

Con **provvedimento del 15 luglio 2021 prot. n. 191910** l'Agenzia delle entrate ha pubblicato le modalità applicative di fruizione del credito d'imposta e il modello di comunicazione con le relative istruzioni e le specifiche tecniche per la sua trasmissione.

➔ La comunicazione potrà essere inviata dal 4 ottobre e fino al 4 novembre 2021.

Il credito d'imposta, potrà essere utilizzato:

- nella dichiarazione dei redditi del periodo di imposta di sostenimento della spesa;
- in compensazione a partire dal giorno successivo alla pubblicazione del provvedimento che determina la percentuale definitiva del credito di imposta spettante.

Ai fini del credito di imposta in oggetto non si applicano:

- il limite massimo dei crediti di imposta e dei contributi compensabili;
- il limite di utilizzo dei crediti di imposta da indicare nel quadro RU.

## **DEDUZIONE IVA DA *PRO RATA*: LA POSIZIONE ESPRESSA DALLA CASSAZIONE**

In tema di *pro rata*, e in particolare della modalità di deduzione ai fini reddituali dell'Iva non detraibile, occorre segnalare una recente pronuncia della Cassazione (si tratta della sentenza 20459 del 19 luglio 2021) con la quale vengono espressi interessanti concetti.

### **Il *pro rata* Iva**

Ai sensi del comma 5 dell'articolo 19, D.P.R. 633/1972, quando il contribuente svolge un'attività che beneficia del regime di esenzione Iva (medici, assicuratori, onoranze funebri, settore immobiliare, etc.), egli avrà quale risvolto negativo l'impossibilità di detrarre – in tutto o in parte – l'imposta assolta sugli acquisti.

L'Iva assolta sugli acquisti risulta detraibile sulla base della percentuale di detrazione determinata ai sensi del successivo articolo 19-*bis*, ossia nella medesima proporzione esistente tra le operazioni che danno il diritto alla detrazione ed il totale delle operazioni attive (se il contribuente realizza solo operazioni esenti, la detrazione è pertanto pari a zero).

La quantificazione dell'Iva indetraibile da *pro rata* viene effettuata provvisoriamente nel corso dell'esercizio, nell'ambito delle liquidazioni periodiche, secondo la percentuale provvisoria stabilita sulla base delle operazioni effettuate l'anno precedente; il *pro rata* definitivo viene determinato alla fine di ciascun anno solare, in sede di compilazione della dichiarazione annuale, in funzione delle operazioni effettuate nel corso del periodo d'imposta, con conguaglio dell'Iva indetraibile provvisoriamente determinata in corso d'anno.

Sul punto va ricordato che, indipendentemente da quando venga presentata la dichiarazione annuale Iva, già dal primo periodo di liquidazione del periodo d'imposta successivo quello di riferimento, occorrerà aggiornare la percentuale provvisoria di *pro rata* da utilizzare.

### **La deduzione dell'Iva indetraibile**

Venendo alle questioni contabili e fiscali, qualora l'imposta assolta sugli acquisti non possa essere totalmente o parzialmente detratta, sorge un onere che influisce direttamente sul risultato economico: l'Iva non detratta risulta essere un costo.

Ai sensi del § 84 del principio contabile Oic 12, per quanto riguarda l'Iva indetraibile, essa va iscritta nella voce B14 se non costituisce costo accessorio di acquisto di beni o servizi.

In generale il trattamento contabile dell'Iva su acquisti segue quello del bene o servizio acquistato al quale si riferisce.

Secondo l'interpretazione fornita dall'Aide nella norma di comportamento n. 152, ai fini delle imposte sui redditi e dell'Irap, l'Iva indetraibile da *pro rata* non costituisce un onere diretto ed accessorio delle singole operazioni di acquisto, ma una spesa generale. L'unico precedente in cui l'Agenzia delle entrate si sia occupata della questione è costituito da una risoluzione piuttosto risalente, ma ancora attuale: nella nota n. 9/869 del 19 gennaio 1980 l'agenzia afferma che tale onere deriva da una situazione generale del contribuente, caratterizzata dalla presenza sia di attività assoggettate ad Iva, sia di attività esenti. Ne consegue, pertanto, che tale onere deve essere considerato costo generale che va dedotto nell'esercizio.

### **L'Iva indetraibile sui beni strumentali**

Con riferimento ai beni strumentali, la prassi (allineata peraltro al pensiero dell'Amministrazione finanziaria) si è sempre direzionata verso la capitalizzazione dell'Iva indetraibile in relazione al bene strumentale, quantomeno in relazione all'Iva interamente indetraibile nel caso del *pro rata*.

Su tale punto consta l'intervento della sentenza della Cassazione 20459 del 19 luglio 2021, nella quale si afferma che l'indetraibile da *pro rata*, che sia o meno al 100%, comunque deve considerarsi un costo generale di esercizio. Infatti, secondo i giudici, il *pro rata* generale genera una percentuale di indetraibilità intesa come costo complessivo ai fini delle imposte dirette e non può essere "imputato" al singolo bene cui si riferisce l'operazione, bensì alle attività medesime nel loro complesso.

Si tratterebbe di un cambiamento radicale che, se venisse confermato, obbligherebbe a modificare i comportamenti degli operatori; occorrerà attendere per verificare un consolidamento di tale nuova interpretazione oppure un allineamento della prassi a tale mutato inquadramento.

### **Iva indetraibile deducibile per cassa**

Nella pronuncia richiamata, la Suprema Corte ha confermato la deducibilità dalle imposte sui redditi dell'Iva non detratta, così come ha confermato la natura di costo generale dell'Iva da *pro rata*, affermandone la deducibilità secondo il principio di cassa.

La Cassazione richiama l'articolo 99, Tuir sulla base del quale *“Le imposte sui redditi e quelle per le quali è prevista la rivalsa, anche facoltativa, non sono ammesse in deduzione. Le altre imposte sono deducibili nell'esercizio in cui avviene il pagamento”* e, senza troppo soffermarsi sul tema, afferma quanto segue: *“In conclusione sul punto, va enunciato il seguente principio di diritto: “L'Iva indetraibile per effetto del pro rata generale di cui all'articolo 19, comma 5, D.P.R. 633/1972 è deducibile per cassa nell'anno del pagamento quale componente negativo del reddito di impresa”*”.

In tale passaggio non viene fatta alcuna distinzione in merito all'Iva dei beni strumentali rispetto a quella degli altri beni, portando a pensare che le conclusioni a cui sono pervenuti i giudici (in particolare la deduzione per cassa) sia da intendersi come principio generale dell'Iva da *pro rata*.

La posizione presenta alcuni aspetti oltremodo critici in quanto obbligherebbe a frazionare l'Iva da *pro rata* in tanti “mini-quote” quanti sono i documenti di acquisto che hanno formato quell'imposta.

Ben si può immaginare cosa possa significare tale calcolo per soggetti, interessati dal *pro rata* di detrazione Iva, caratterizzati da migliaia (ovvero anche decine di migliaia) di documenti di acquisto.

Occorre auspicare che la questione sia oggetto di un intervento chiarificatore.

Vista la delicatezza della questione, si invitano i contribuenti interessati, in quanto colpiti da *pro rata* Iva, a verificare con il professionista di riferimento l'opportunità o meno di cambiare l'impostazione attuale.

## CONVERSIONE SOSTEGNI-BIS: ESENZIONE IMU PER IMMOBILI CON BLOCCO DELLO SFRATTO

Tra le previsioni introdotte in sede di conversione del Decreto Sostegni-bis (D.L. 73/2021) occorre segnalare una forma di ristoro concesso ai proprietari degli immobili che si sono visti bloccare la possibilità di liberare un proprio immobile oggetto di sfratto per morosità dell'inquilino: l'articolo 4-ter introduce infatti per tali immobili l'esenzione dal pagamento dell'Imu.

### L'esenzione per gli immobili locati con sfratto

Il tema della sospensione degli sfratti è stato oggetto di numerosi interventi nel corso dell'ultimo anno e mezzo; da ultimo, l'articolo 40-quater, D.L. 41/2021 (Decreto Sostegni) dispone una ulteriore proroga per gli sfratti che sarebbero dovuti scadere lo scorso 30 giugno 2021, stabilendo che:

- per i provvedimenti di rilascio adottati dal 28 febbraio e il 30 settembre 2020 il blocco si avrà fino al 30 settembre 2021;
- per i provvedimenti di rilascio adottati dal 1° ottobre 2020 al 30 giugno 2021 il blocco si avrà fino al 31 dicembre 2021.

L'articolo 4-ter, D.L. 73/2021, rubricato "Esenzione dal versamento dell'imposta municipale propria in favore dei proprietari locatori" prevede che:

*"alle persone fisiche che possiedono un immobile, concesso in locazione a uso abitativo, che abbiano ottenuto in proprio favore l'emissione di una convalida di sfratto per morosità entro il 28 febbraio 2020, la cui esecuzione è sospesa sino al 30 giugno 2021, è riconosciuta l'esenzione per l'anno 2021 dal versamento dell'imposta municipale propria (Imu) relativa all'immobile predetto. L'esenzione di cui al precedente periodo si applica anche a beneficio delle persone fisiche titolari di un immobile, concesso in locazione a uso abitativo, che abbiano ottenuto in proprio favore l'emissione di una convalida di sfratto per morosità successivamente al 28 febbraio 2020, la cui esecuzione è sospesa fino al 30 settembre 2021 o fino al 31 dicembre 2021."*

L'esenzione Imu riguarda quindi, nella sostanza, gli immobili colpiti dalla sospensione degli sfratti, precedentemente disposta dal decreto sostegni.

Per l'applicazione dell'esenzione in commento va comunque ricordato che:

- l'agevolazione riguarda unicamente le persone fisiche;
- l'esenzione riguarda i "possessori" degli immobili; quindi, oltre ai proprietari, sono esenti anche, ad esempio, gli usufruttuari;
- l'esenzione è subordinata al fatto di aver ricevuto la convalida di sfratto per morosità, la cui esecuzione è stata bloccata dall'articolo 40-quater, D.L. 41/2021. Pertanto, nessuna agevolazione Imu viene riconosciuta ai locatori di immobili nel caso di inquilini inadempienti qualora non sia stato intrapreso (e completato) l'iter giuridico per ottenere il provvedimento di rilascio dell'immobile;
- per i provvedimenti di sfratto adottati entro il febbraio 2020 l'esecuzione resta sospesa fino allo scorso 30 giugno 2021 (quindi non è stata prorogata la sospensione disposta dal Milleproroghe); per tali immobili non si applica l'esenzione Imu;

- l'esenzione riguarda l'intero anno 2021. Il comma 2 dell'articolo 4-ter prevede anche la possibilità per il contribuente di chiedere il rimborso della prima rata già pagata e scaduta lo scorso 16 giugno. A tal fine è previsto che, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da adottare entro 30 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del D.L. 73/2021, sono stabilite le modalità di attuazione (e quindi le regole per chiedere il rimborso).

## APPROVATO IL DECRETO CHE INTRODUCE LA FATTURA ELETTRONICA NELLE OPERAZIONI CON LA REPUBBLICA DI SAN MARINO

Con il **D.M. datato 21 giugno 2021** (pubblicato nella G.U. 168 dello scorso 15 luglio) il Ministero dell'economia e delle finanze – in attuazione delle previsioni contenute nell'articolo 12, D.L. 34/2019 (cosiddetto "Decreto Crescita") - introduce una serie di disposizioni che si propongono l'obiettivo di introdurre le regole in tema di fatturazione elettronica anche nelle operazioni da e verso la Repubblica di San Marino.

### Struttura del decreto

Il DM 21 giugno 2021 si compone di ben 23 articoli organizzati nei titoli seguenti:

- Titolo I Disposizioni generali (articoli 1 e 2)
- Titolo II Cessioni di beni verso San Marino (articoli da 3 a 5)
- Titolo III Cessioni di beni verso l'Italia (articoli da 6 a 12)
- Titolo IV Disposizioni comuni e finali (articoli da 13 a 16)
- Titolo V Elenco riepilogativo degli acquisti e delle cessioni (articoli da 17 a 19)
- Titolo VI Prestazioni di servizi (articolo 20)
- Titolo VII Disposizioni transitorie e finali (articoli da 21 a 23)

Relativamente ai contenuti delle richiamate disposizioni, accanto alle previsioni riguardanti le ordinarie cessioni e acquisti di beni effettuate, rispettivamente, verso e dalla Repubblica di San Marino, il decreto prevede specifiche previsioni con riferimento a:

- cessioni e acquisti verso e da privati (articolo 13);
- acquisto di mezzi di trasporto nuovi (articolo 14);
- vendite a distanza (articolo 15);
- acquisti da parte di enti non commerciali (articolo 16).

Con l'articolo 20 viene prevista la possibilità (si tratta infatti di una facoltà quindi e non obbligo) di emettere la fattura di cui all'articolo 21 comma 6-bis lettera a), D.P.R. 633/1972 in formato elettronico tramite il SDI anche per le prestazioni di servizi. La trasmissione viene fatta dal SDI all'ufficio tributario sammarinese che la inoltra successivamente al committente.

Per i beni, come oltre si dirà, sorge invece l'obbligo di emettere la fattura in formato elettronico.

### Decorrenza

Pur essendo la Repubblica di San Marino un Paese a tutti gli effetti extra UE, la sua particolare condizione di enclave situata all'interno del territorio nazionale ha da sempre consentito l'introduzione di regole speciali per regolare, ai fini Iva, i rapporti tra operatori commerciali nazionali e sammarinesi: parliamo, in particolare, dell'articolo 71, D.P.R. 633/1972 e del D.M. 24 dicembre 1993, decreto quest'ultimo che cesserà di **produrre efficacia a partire dal prossimo 1° ottobre 2021** quando entreranno ufficialmente in vigore le nuove disposizioni.

### Regime transitorio

Come accade spesso nel caso della introduzione di nuovi "regimi", l'articolo 22, D.M. 21 giugno 2021 prevede un **periodo transitorio che parte il 1° ottobre 2021 e si concluderà il 30 giugno 2022** nel quale

per le cessioni di beni effettuate tra operatori italiani e sammarinesi la fattura potrà essere emessa e ricevuta tanto in formato elettronico quanto in formato cartaceo.

Dal 1° luglio 2022, invece, le fatture saranno accettate esclusivamente in formato elettronico.

Ai sensi dell'articolo 21 del recente decreto sarà un provvedimento direttoriale dell'Agenzia delle entrate a stabilire le regole tecniche necessarie per dare attuazione alle nuove regole.

### **Fatture elettroniche**

Per le cessioni di beni effettuate nell'ambito dei rapporti di scambio tra la Repubblica italiana e la Repubblica di San Marino, di cui all'articolo 71, D.P.R. 633/1972, la fattura, nonché la nota di variazione, è emessa in formato elettronico a mezzo SDI.

L'emissione della fattura in formato elettronico non è obbligatoria per le ipotesi escluse da disposizioni di legge.

#### *Fatture elettroniche attive*

Le fatture emesse in relazione a cessioni di beni spediti o trasportati nella Repubblica di San Marino, emesse in formato elettronico da soggetti passivi d'imposta residenti, stabiliti o identificati in Italia, nei confronti di operatori economici che abbiano comunicato il numero di identificazione agli stessi attribuito dalla Repubblica di San Marino, riportano il numero identificativo del cessionario sammarinese e sono trasmesse dal SDI all'ufficio tributario sammarinese, il quale, una volta verificato il regolare assolvimento dell'imposta sull'importazione, convalida la regolarità della fattura e comunica l'esito del controllo al competente ufficio dell'Agenzia delle entrate attraverso apposito canale telematico. Il cedente nazionale visualizza telematicamente l'esito del controllo effettuato dall'ufficio tributario di San Marino attraverso un apposito canale telematico messo a disposizione dall'Agenzia delle entrate.

Se entro i 4 mesi successivi all'emissione della fattura, l'ufficio tributario non ne ha convalidato la regolarità, il cedente nazionale, nei 30 gg. successivi emette nota di variazione in aumento ex articolo 26, comma 1, D.P.R. 633/1972.

#### *Fatture elettroniche passive*

Le fatture elettroniche emesse da operatori economici muniti di numero di identificazione agli stessi attribuito dalla Repubblica di San Marino, per le cessioni di beni spediti o trasportati nel territorio italiano accompagnate dal documento di trasporto o da altro documento idoneo a identificare i soggetti tra i quali è effettuata l'operazione, sono trasmesse dall'ufficio tributario al SDI, il quale le recapita al cessionario che visualizza, attraverso un apposito canale telematico messo a disposizione dall'Agenzia delle entrate, le fatture elettroniche ricevute.

Differenti poi sono gli adempimenti a seconda che la fattura elettronica sia con addebito d'imposta o senza addebito d'imposta.

#### **FE con addebito d'imposta (adempimenti)**

- L'Iva è versata dall'operatore sammarinese all'ufficio tributario, il quale entro 15 gg. riversa le somme ricevute al competente ufficio dell'Agenzia delle entrate e trasmette al medesimo ufficio in formato elettronico gli elenchi riepilogativi delle fatture corrispondenti a tali versamenti;
- Il competente ufficio dell'Agenzia delle entrate, entro 15 gg. controlla la corrispondenza tra i versamenti ricevuti e i dati delle fatture riportati negli elenchi riepilogativi di cui al comma 1 e ne dà comunicazione all'ufficio tributario;

- In caso di mancata corrispondenza tra i dati delle fatture e i versamenti ricevuti, il competente ufficio dell'Agenzia delle entrate chiede all'ufficio tributario di procedere ai necessari adeguamenti;
- In caso di versamenti carenti, l'ufficio tributario provvede alla relativa integrazione; nel caso in cui l'imposta versata sia eccedente quella dovuta, il competente ufficio dell'Agenzia delle entrate restituisce all'ufficio tributario le somme versate non dovute;
- L'esito positivo del controllo da parte del competente ufficio dell'Agenzia delle entrate è reso noto telematicamente all'ufficio tributario e al cessionario; quest'ultimo da tale momento può operare la detrazione dell'imposta

#### **FE senza addebito d'imposta (adempimenti)**

- l'operatore economico italiano al quale la fattura è stata recapitata tramite SDI assolve l'imposta ai sensi dell'articolo 17, comma 2, D.P.R. 633/1972, indicando l'ammontare dell'imposta dovuta con le modalità previste dall'Agenzia delle entrate per l'integrazione delle fatture elettroniche.
- l'operatore economico italiano annota le fatture nei registri previsti dagli articoli 23 e 25, D.P.R. 633/1972 secondo le modalità e i termini in essi stabiliti.

#### **Adempimenti dell'ufficio Tributario sammarinese (fattura cartacea)**

Gli articoli 17 e 18 del decreto pongono in capo all'ufficio tributario sammarinese obblighi specifici di trasmissione all'Amministrazione finanziaria italiana laddove si faccia ancora ricorso alla fattura in formato cartaceo, sia in relazione alle cessioni effettuate verso operatori economici sammarinesi che per acquisti di beni effettuati da operatori economici italiani. Tali informazioni verranno riassunte e trascritte in specifici elenchi riepilogativi.

In particolare:

- **cessioni verso San Marino:** l'ufficio tributario sammarinese in relazione a ciascun operatore economico sammarinese acquisisce a livello informatico il numero di partita Iva e dati anagrafici del cedente nonché il numero, la data e l'imponibile della fattura; entro il giorno 15 del 2° mese successivo a ciascun trimestre solare, trasmette all'Amministrazione finanziaria italiana i dati sopra specificati dei cedenti italiani, unitamente al numero e ai dati identificativi degli operatori economici sammarinesi che risultano loro cessionari;

- acquisti da San Marino: l'ufficio tributario sammarinese entro il giorno 15 del 2° mese successivo a ciascun trimestre solare trasmette all'Amministrazione finanziaria italiana le seguenti informazioni: numero e dati identificativi degli operatori economici sammarinesi; b) numero, data e imponibile della fattura di vendita; numero di partita Iva e dati identificativi dei cessionari italiani.

#### **Aspetti sanzionatori**

Nel caso di acquisti di beni provenienti da operatori economici sammarinesi l'articolo 12, D.M. 21 giugno 2021 stabilisce che il cessionario italiano se non ha ricevuto fattura, o ha ricevuto fattura irregolare, provvede alla emissione della stessa o alla sua regolarizzazione nei termini di cui all'articolo 6, comma 9-bis, D.Lgs. 471/1997.

## LA SEPARAZIONE DELLE ATTIVITÀ DIPENDE DALLA TIPOLOGIA DEGLI IMMOBILI

Con la recente risposta a **interpello n. 471 del 9 luglio 2021** l'Agenzia delle entrate interviene sul tema della separazione delle attività ai fini Iva nel settore immobiliare, chiarendo che questa è subordinata, oltre all'attività esercitata, anche alla tipologia di immobili segregati nei diversi comparti Iva.

### La separazione delle attività nel settore immobiliare

Il settore immobiliare, dalla riforma del 2006, è caratterizzato dalla compresenza di attività che comportano la necessità di emettere fattura esente, oltre ad attività interessate dall'imponibilità Iva (per rivalsa o attraverso la disciplina dell'inversione contabile, a seconda dei casi).

Come noto, il fatto di realizzare operazioni esenti comporta conseguenze in termini di limitazione alla possibilità di detrarre l'Iva assolta sugli acquisti, limitazioni riferibili agli istituti del *pro rata* e della rettifica della detrazione.

Per ovviare a tale problematica, è possibile sfruttare la separazione delle attività ai fini Iva, ai sensi dell'articolo 36, D.P.R. 633/1972, in modo tale da segregare le attività che producono operazioni esenti (che quindi sono colpite dalle limitazioni della detrazione) dalle attività che producono operazioni imponibili (che quindi danno diritto alla detrazione dell'Iva).

Tale separazione di norma è ammessa quando il contribuente svolge diverse attività, ma per le operazioni immobiliari è prevista una specifica deroga che permette tale separazione anche all'interno delle singole attività esercitate.

L'attuale formulazione dell'articolo 36, comma 3, D.P.R. 633/1972 consente ai soggetti attivi in campo immobiliare la possibilità di separare le attività quando vengono poste in essere:

- le cessioni o locazioni esenti da Iva di fabbricati (o porzione di fabbricati) a destinazione abitativa, con detrazione esclusa o ridotta ai sensi dell'articolo 19, comma 5, D.P.R. 633/1972;
- le cessioni o locazioni di altri fabbricati, imponibili a Iva.

In tema di separazione delle attività era intervenuta l'Agenzia delle entrate con la circolare n. 22/E/2013, proponendo una posizione integralmente confermata anche dalle risposte a interpello n. 608/E/2020 e dalla più recente n. 471/E/2021:

*“I sub-settori di attività ulteriormente separabili nell'ambito di ciascun settore sono costituiti, rispettivamente, dalle locazioni di fabbricati abitativi esenti e locazioni di altri fabbricati o immobili e dalle cessioni di fabbricati abitativi esenti e cessioni di altri fabbricati o immobili.*

*In sostanza, la formulazione letterale della norma presuppone un criterio di separazione basato non solo sul regime Iva (esenzione o imponibilità) applicato all'operazione, ma anche sulla categoria catastale del fabbricato (abitativo ovvero diverso dall'abitativo). I sub-settori di attività delle cessioni di altri fabbricati e delle locazioni di altri fabbricati saranno costituiti, pertanto, non solo da operazioni imponibili ma, altresì, da operazioni esenti (ad esempio, rispettivamente, cessioni e locazioni di fabbricati strumentali in regime di esenzione)”.*

In definitiva, le immobiliari di gestione e le immobiliari di compravendita possono separare gli abitativi dagli strumentali e tale separazione opera indipendentemente dalle future scelte (in termini di esenzione o imponibilità) in merito alla cessione degli strumentali.

Quindi, la separazione non viene fatta solo sulla base del trattamento Iva degli immobili, ma anche sulla base della categoria catastale: quindi, un soggetto che effettua (ad esempio) cessione di immobili, deve gestire

unitamente tutti i fabbricati strumentali, indipendentemente che la cessione di questi avvenga con applicazione dell'Iva o dell'esenzione.

In definitiva, prendendo spunto dal caso descritto nella risposta a interpello n. 471/E/2021, un'impresa che svolge:

- attività di costruzione immobiliare; oltre a
- altre attività che generano *pro rata*, quale ad esempio la compravendita di immobili;

ha la possibilità di separare l'attività di costruzione da quella di compravendita e, ulteriormente, in quest'ultimo settore può distinguere la compravendita di abitativi (che avviene necessariamente in esenzione) dalla compravendita di fabbricati strumentali (che può avvenire in esenzione o con applicazione dell'Iva, a scelta del contribuente con opzione da esercitare in relazione ad ogni singola cessione).

## ARRIVANO LE RICHIESTE DI RESTITUZIONE DEL FONDO PERDUTO NON SPETTANTE

L'articolo 25 del Decreto c.d. Rilancio prevede che qualora il contributo a fondo perduto ricevuto per effetto della pandemia sia in tutto o in parte non spettante, deve essere restituito.

Sarà l'Agenzia delle entrate a recuperare le somme unitamente alle sanzioni e agli interessi.

Nei mesi scorsi l'Amministrazione finanziaria ha proceduto con i necessari controlli e occorre attendersi che nei prossimi tempi contatterà i contribuenti per i quali, secondo l'Agenzia, il contributo non era previsto con conseguente necessità di restituzione.

A tale scopo con la **risoluzione n. 45/E del 7 luglio 2021**, l'Agenzia ha fornito l'elenco dei codici tributo da riportare nel modello F24 fornendo al contempo le indicazioni sulle modalità per la restituzione delle somme.

I codici pubblicati saranno utilizzabili esclusivamente nel caso in cui il contribuente che ha percepito indebitamente i contributi (e se ne sia accorto) decida spontaneamente di restituirli.

In tal caso il contribuente dovrà usare i seguenti codici:

<b>codice 7500</b>	Recupero contributi a fondo perduto erogati dall'Agenzia delle entrate in relazione all'emergenza Covid-19 – contributo
<b>codice 7501</b>	Recupero contributi a fondo perduto erogati dall'Agenzia delle entrate in relazione all'emergenza Covid-19 – interessi” in caso appunto di pagamento di interessi
<b>codice 7502</b>	Recupero contributi a fondo perduto erogati dall'Agenzia delle entrate in relazione all'emergenza Covid-19 – sanzioni

Ai fini della corretta compilazione del modello F24 l'Agenzia ha anche specificato che:

- nella sezione “**contribuente**” dovranno essere inseriti i dati anagrafici e il codice fiscale del soggetto versante;
- nella sezione “**Erario ed altro**”;
- nei campi “**codice ufficio**”, “**codice atto**” e “**anno di riferimento**” i dati riportati nell'atto di recupero inviato dall'ufficio;
- nel campo “**tipo**”, la lettera “R”;
- nel campo “**codice**”, i codici tributo sopra indicati;
- nel campo “**importi a debito versati**”, l'importo dovuto.

Per il versamento delle spese di notifica è utilizzato il codice tributo esistente “A100”.

## CHIARIMENTI SULL'UTILIZZO DEL CREDITO D'IMPOSTA PER INVESTIMENTI IN BENI STRUMENTALI

La circolare n. 9 del 23 luglio 2021 dell'Agenzia delle entrate ha fornito chiarimenti, sotto forma di risposta a quesiti, sul credito di imposta per l'acquisto di beni strumentali nuovi disciplinato dall'articolo 1, commi da 1051 a 1063 della L. 178/2020. Si evidenziano nella tabella sottostante i principali chiarimenti forniti.

Riferimento	Chiarimento
Risposta 2.1 – Investimenti realizzati mediante contratti di <i>leasing</i>	Il mancato richiamo ai contratti di <i>leasing</i> nei commi da 1055 a 1058 in relazione agli investimenti in “beni materiali e immateriali non 4.0” rappresenta un errore di coordinamento formale della norma. Le operazioni di locazione finanziaria rilevano sulla base del principio di equivalenza tra l'acquisto e l'acquisizione del bene tramite contratto di <i>leasing</i> .
Risposta 2.2 – Beni dal costo unitario non superiore a 516,46 euro	I beni materiali strumentali di costo unitario inferiore a 516,46 euro sono ammissibili al credito di imposta indipendentemente dalla circostanza che il contribuente scelga di dedurre o di non dedurre l'intero costo nell'esercizio di sostenimento.
Risposta 4.1 – Reti di imprese	Se gli investimenti in beni strumentali nuovi sono effettuati da imprese che aderiscono ad un contratto di rete, occorre distinguere se si tratta di rete-contratto o di rete-soggetto. Nel caso di rete-contratto il credito di imposta verrà applicato in modo autonomo da ciascuna delle imprese aderenti alla rete: - in relazione alla quota di costi di competenza alle stesse imputati, laddove gli investimenti siano stati posti in essere da parte del soggetto designato a svolgere l'ufficio di organo comune, che agisce in qualità di mandatario con rappresentanza delle imprese aderenti; - in relazione alla quota di costi a queste ribaltati, laddove gli investimenti siano stati posti in essere da un'impresa della rete o dall'impresa capofila (che operano senza rappresentanza). Nel caso di rete-soggetto, gli atti posti in essere in esecuzione del programma comune di rete producono i loro effetti direttamente in capo alla rete-soggetto. Se l'esecuzione di investimenti in beni strumentali nuovi è imputabile sulla base del programma di rete alla rete-soggetto, è la stessa rete, essendo una impresa, il soggetto destinatario del credito di imposta.
Risposta 4.2 – Rilevanza dell'Iva	Il costo dei beni agevolabili è determinato ai sensi dell'articolo 110, comma 1, lettera b), D.P.R. 917/1986: costituisce una componente del costo l'eventuale Iva, relativa alle singole operazioni di acquisto, totalmente indetraibile ai sensi dell'articolo 19- <i>bis</i> 1, D.P.R. 633/1972 ovvero per effetto dell'opzione prevista dall'articolo 36- <i>bis</i> , D.P.R. 633/1972.
Risposta 4.3 – Contributi per l'acquisizione di beni agevolati	Il costo del bene agevolabile è assunto al lordo di eventuali contributi in conto impianti, indipendentemente dalle modalità di contabilizzazione dei medesimi.
Risposta 4.4 – Beni in <i>leasing</i> riscattati	Con riferimento agli investimenti effettuati mediante contratti di locazione finanziaria, il comma 1054 stabilisce che per la determinazione del credito di imposta si assume il costo sostenuto dal locatore per l'acquisto dei beni. Non assume alcuna rilevanza il prezzo di riscatto pagato dal locatario all'atto di esercizio del diritto di opzione.
Risposta 5.1.2 – Regolarità contributiva	Il DURC in corso di validità all'atto di ciascun utilizzo in compensazione del credito di imposta costituisce prova del corretto adempimento degli obblighi contributivi e previdenziali richiesti dalla norma.

Risposta 5.3 – Utilizzo in un'unica quota	<p>È utilizzabile in compensazione in un'unica quota annuale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il credito di imposta per investimenti in beni strumentali materiali “non 4.0” effettuati a decorrere dal 16 novembre 2020 e fino al 31 dicembre 2021, indipendentemente dal volume dei ricavi o dei compensi dei soggetti beneficiari;</li> <li>- il credito di imposta per investimenti in beni strumentali immateriali “non 4.0” effettuati nel medesimo arco temporale dai soggetti con un volume di ricavi o compensi inferiori a 5 milioni di euro.</li> </ul> <p>La verifica del limite dimensionale va effettuata avendo riguardo ai ricavi o ai compensi conseguiti da parte dei soggetti beneficiari nel periodo di imposta precedente a quello di entrata in funzione del bene.</p>
Risposta 5.4 – Ritardo nell'interconnessione	<p>Nel caso in cui il bene entri comunque in funzione, senza essere interconnesso, il contribuente può godere del credito di imposta “in misura ridotta” fino all'anno precedente a quello in cui si realizza l'interconnessione. L'ammontare del credito d'imposta “in misura piena” successivamente fruibile dall'anno di interconnessione dovrà essere decurtato di quanto già fruito in precedenza.</p>
Risposta 5.6.1 – Operazioni straordinarie	<p>In presenza di operazioni straordinarie, caratterizzate dalla veicolazione dell'azienda o di un ramo d'azienda nel cui ambito è rinvenibile il bene agevolato da cui origina il credito d'imposta, l'avente causa continuerà a fruire del credito d'imposta maturato in capo al dante causa, secondo le regole originariamente determinate in capo a quest'ultimo, indipendentemente dal sopravvenuto cambiamento di proprietà del complesso aziendale.</p>
Risposta 6.1 – Verifica del cumulo	<p>Se la somma dell'importo degli altri incentivi concessi sugli investimenti ammissibili e del credito di imposta in oggetto, maggiorato del risparmio di imposta (imposta sui redditi + Irap), risulta minore o uguale al costo agevolabile, è possibile beneficiare del credito di imposta per il suo intero importo. Qualora, invece, il risultato della somma fosse superiore, il contribuente sarà tenuto a ridurre il credito di imposta spettante in modo che, sommato agli altri incentivi pubblici (fiscali e non) concessi per il medesimo investimento in beni strumentali, non venga superato il limite massimo rappresentato dal 100% dei costi sostenuti.</p>
Risposta 8.1 – Indicazione della norma agevolativa	<p>Le indicazioni della risposta n. 438/E/2020, rese in relazione all'applicazione della disciplina del credito di imposta di cui all'articolo 1, commi da 185 a 197 della L. 160/2019, sono applicabili anche alle acquisizioni di beni ammissibili intervenute dal 16 novembre 2020. Nel caso di fatture elettroniche ricevute dal venditore tramite Sistema di Interscambio (SdI), è possibile stampare il documento di spesa apponendo sulla copia cartacea la predetta scritta indelebile e conservarlo ai sensi dell'articolo 39, D.P.R. 633/1972 oppure, in alternativa, realizzare un'integrazione elettronica, da unire all'originale e conservare insieme allo stesso, e inviare tale documento sotto forma di autofattura allo SdI.</p>

## IL TRATTAMENTO DELL'IMMOBILE DEL PROFESSIONISTA AI FINI REDDITUALI

La carenza di specifiche disposizioni che regolano taluni aspetti della determinazione del reddito di lavoro autonomo determina l'insorgere di molti problemi che non trovano una immediata soluzione.

Tra questi, certamente, si può annoverare l'intricata gestione dei costi relativi agli immobili dei professionisti, sia per la deduzione del costo di acquisto che per la deduzione delle spese di manutenzione e riparazione.

### La nozione di immobile strumentale

Diversamente dalle imprese, la norma non fornisce una definizione di immobile strumentale per il lavoratore autonomo; tuttavia, comprendere il concetto può risultare importante, non solo per la deduzione del costo, ma anche per la gestione fiscale di un'eventuale plusvalenza derivante dalla cessione dell'immobile medesimo.

Dove non arriva la norma di legge arriva la prassi ufficiale dell'Agenzia, in particolare con la **risoluzione n. 13/E/2010**.

Sulla base di tale documento è possibile affermare che, ai fini della determinazione del reddito di lavoro autonomo, un immobile si considera strumentale solo quando è utilizzato direttamente per l'esercizio esclusivo dell'attività artistica e/o professionale. Non rileva, invece, il fatto che nel rogito il soggetto abbia indicato di intervenire come titolare di partita Iva, ovvero con il solo codice fiscale.

Pertanto, un fabbricato acquistato prima dell'apertura della partita Iva che fosse utilizzato in modo diretto ed esclusivo per lo svolgimento dell'attività, dovrà essere considerato come strumentale.

Diversamente, si considererà come bene appartenente alla sfera privata il fabbricato, acquistato anche in costanza di esercizio dell'attività, utilizzato anche per finalità differenti da quello dello svolgimento dell'attività (e ciò, come noto, potrebbe determinare problemi di "autoconsumo" ai fini Iva e ai fini delle imposte dirette).

### La deduzione del costo di acquisto

Nel reddito professionale, le regole di deduzione degli ammortamenti o dei canoni di *leasing* di un fabbricato sono diversamente regolate in relazione al momento di acquisto (o di sottoscrizione del contratto di locazione finanziaria) del bene stesso, con una situazione che risulta sempre difficoltosa da ricordare.

Per facilitare la comprensione, si può ricorrere alle tabelle che seguono, distinguendo il caso di utilizzo esclusivo per lo svolgimento dell'attività, da quello dell'utilizzo promiscuo (ossia l'immobile adibito tanto ad abitazione quanto all'attività professionale).

<b>Immobili esclusivamente strumentali: deduzione degli ammortamenti</b>	
Acquistati sino al 14 giugno 1990	Deducibili gli ammortamenti dal 1985
Acquistati dal 15 giugno 1990 al 31 dicembre 2006	Non deducibili ammortamenti Deducibile importo pari alla rendita catastale solo fino al 31 dicembre 1992

Acquistati dal 1° gennaio 2007 al 31 dicembre 2009	Deducibili gli ammortamenti, ma la quota ridotta ad 1/3 del limite tabellare nel triennio 2007-2009
Acquistati dal 1° gennaio 2010	Non deducibili ammortamenti
<b>NOTA BENE:</b> In caso di utilizzo promiscuo del fabbricato, si deduce il 50% della rendita catastale del fabbricato, a condizione che il contribuente non disponga nel medesimo Comune di altro immobile adibito esclusivamente all'esercizio dell'attività professionale	

<b>Immobili esclusivamente strumentali: deduzione dei canoni <i>leasing</i></b>	
Contratti stipulati fino al 1° marzo 1989	Canoni deducibili per cassa Nessun vincolo sulla durata minima del contratto
	<b>Uso promiscuo:</b> deduzione 50% rendita catastale
Contratti stipulati dal 2 marzo 1989 al 14 giugno 1990	Canoni deducibili per competenza Durata minima del contratto: 8 anni
	<b>Uso promiscuo:</b> deduzione 50% rendita catastale
Contratti stipulati dal 15 giugno 1990 al 31 dicembre 2006	Canoni non deducibili Deducibile importo pari alla rendita catastale
	<b>Uso promiscuo:</b> deduzione 50% rendita catastale
Contratti stipulati dal 1° gennaio 2007 al 31 dicembre 2009	Canoni deducibili per competenza, ridotti a 1/3 nel triennio 2007-2009 Contratto con durata minima pari alla metà del periodo di ammortamento, con minimo di 8 anni e massimo di 15 Indeducibile quota capitale del canone riferito al terreno
	<b>Uso promiscuo:</b> deduzione 50% canone alle medesime condizioni
Contratti stipulati dal 1° gennaio 2010 al 31 dicembre 2013	Canoni non deducibili Non deducibile nemmeno la rendita catastale
	<b>Uso promiscuo:</b> nessuna deduzione
Contratti stipulati dal 1° gennaio 2014	Canoni deducibili per competenza, per un periodo non inferiore a 12 anni, a prescindere dalla durata del contratto. Indeducibile quota capitale del canone riferito al terreno
	<b>Uso promiscuo:</b> deduzione 50% canone alle medesime condizioni
<b>NOTA BENE:</b> le deduzioni dei canoni di competenza per l'immobile ad uso promiscuo spettano a condizione che il contribuente non disponga nel medesimo Comune di altro immobile adibito esclusivamente all'esercizio dell'attività professionale.	

### **Le spese di ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione**

Oltre alla difficoltà sopra espressa in merito alla deduzione del costo di acquisizione degli immobili, ulteriori problemi insorgono in merito alle spese sostenute per la manutenzione dei medesimi.

Innanzitutto, al fine di chiarire i termini più oltre utilizzati, dobbiamo affermare che:

- le **spese non incrementative** sono quelle che per loro natura non sarebbero imputabili ad incremento del costo dei beni cui si riferiscono;
- le **spese incrementative** sono quelle che – incidendo sugli elementi strutturali – determinano un significativo incremento della capacità produttiva o della vita utile del bene.

Anche in tal caso, può essere utile ricorrere a una schematizzazione con l'ausilio di una tabella.

Spese di manutenzione su immobili			
Spese non incrementative	Su immobili propri	<ul style="list-style-type: none"> <li>deducibili nel periodo di sostenimento, nel limite del 5% del valore dei beni materiali ammortizzabili all'1° gennaio</li> <li>l'eccedenza è deducibile in 5 quote annuali costanti</li> </ul>	
	Su immobili di terzi		
Spese incrementative	Su immobili propri	Acquisto fino al 14 giugno 1990	Si sommano al bene e si deducono come ammortamenti
		Acquisto nel periodo 15 giugno 1990 / 31 dicembre 2006	Si deducono in 5 quote annuali di pari importo
		Acquisto nel periodo 1° gennaio 2007/31 dicembre 2009	Si sommano al bene e si deducono come ammortamenti
		Acquisto dal 1° gennaio 2010	<ul style="list-style-type: none"> <li>nel limite del 5% del valore dei beni al 1° gennaio</li> <li>eccedenza in 5 quote costanti.</li> </ul>
	Acquisiti a titolo gratuito		
	Su immobili di terzi	Condotti in comodato	
Condotti in locazione			
<b>NOTA BENE:</b> nel caso di utilizzo promiscuo, la deduzione risulta ridotta al 50%			

### La cessione del contratto di *leasing*

Da sempre si è dubitato, in dottrina, in merito alla rilevanza fiscale del provento derivante dalla cessione del contratto di *leasing* nell'ambito del lavoro autonomo.

L'articolo 54, comma 1-*quater*, Tuir, stabilisce che concorrono a formare il reddito di lavoro autonomo i corrispettivi percepiti a seguito di cessione della clientela o di elementi immateriali comunque riferibili all'attività artistica o professionale.

Tale disposizione è stata introdotta nel 2006 e la Relazione illustrativa che ha accompagnato il testo di legge precisava che, con tale norma, si prevede la tassazione della fattispecie di cessione della clientela e di altri elementi immateriali comunque riferibili all'attività artistica o professionale (ad esempio, cessione del marchio, assunzione di obbligo di non effettuare attività in concorrenza nella medesima zona, eccetera).

Secondo l'Agenzia delle entrate (**risposta a interpello n. 209/E/2020**), il Legislatore ha inteso ampliare il novero dei compensi percepiti nell'ambito dell'attività di lavoro autonomo, proponendo una elencazione del tutto esemplificativa e non esaustiva.

L'Agenzia delle entrate sancisce che, con il richiamo agli "*elementi immateriali comunque riferibili all'attività artistica o professionale*", il Legislatore ha inteso annoverare qualsiasi elemento "intangibile" la cui cessione da parte del professionista determina la percezione di un corrispettivo nell'ambito della normale attività professionale.

Ne consegue che nell'articolo 54, comma 1-*quater*, Tuir, possono essere ricondotti anche i corrispettivi percepiti a seguito della cessione di contratti di *leasing*, aventi ad oggetto beni strumentali, per l'esercizio dell'attività di lavoro autonomo. Infatti, in tal caso, l'importo percepito a fronte del contratto rappresenta il corrispettivo dovuto dal cessionario per subentrare nei diritti e negli obblighi (quali elementi immateriali) derivanti dal contratto esistente.

Per meglio precisare, il corrispettivo derivante dalla cessione di un contratto di *leasing* relativo ad un immobile utilizzato per l'esercizio dell'attività professionale, si configura come cessione di "elementi immateriali", attratta a tassazione; ove il compenso sia percepito in unica soluzione, lo stesso potrà essere assoggettato a tassazione separata.

Si noti che, diversamente da quanto accade nel reddito di impresa, ciò che viene tassato è il corrispettivo e non la sopravvenienza attiva quantificata secondo le regole dettate dall'articolo 88, Tuir.

## PRINCIPALI SCADENZE DAL 16 AGOSTO AL 15 SETTEMBRE 2021

Di seguito evidenziamo i principali adempimenti 16 agosto al 15 settembre 2021, con il commento dei termini di prossima scadenza.

*Si segnala ai Signori clienti che le scadenze riportate tengono conto del rinvio al giorno lavorativo seguente per gli adempimenti che cadono al sabato o giorno festivo, così come stabilito dall'articolo 7, D.L. 70/2011.*

*Si segnala che l'articolo 9-ter del D.L. n.73/2021 convertito nella L. n.106/2021 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.176 del 24/07/2021 ha disposto la proroga della scadenza dei versamenti derivanti dal modello Redditi 2021 per i soggetti titolari di reddito di impresa e di lavoro autonomo interessati dall'applicazione degli Isa, compresi quelli che partecipano a società, associazioni e imprese aventi i requisiti indicati ai sensi degli artt. 5, 115 e 116 del D.P.R. n.917/1986, dal 30 giugno 2021 al 15 settembre 2021.*

### SCADENZE FISSE

<b>20 agosto</b>	<p><b>Modello Iva TR</b> Ultimo giorno per l'invio telematico dell'istanza di rimborso/compensazione del credito Iva relativo al secondo trimestre.</p> <p><b>Esterometro</b> Ultimo giorno per l'invio telematico della comunicazione relativa al secondo trimestre dei dati delle fatture emesse e ricevute da soggetti UE/extra UE per le operazioni non documentate da fattura elettronica.</p> <p><b>Registrazioni contabili</b> Ultimo giorno per la registrazione cumulativa nel registro dei corrispettivi di scontrini fiscali e ricevute e per l'annotazione del documento riepilogativo delle fatture di importo inferiore a 300 euro.</p> <p><b>Fatturazione differita</b> Scade oggi il termine per l'emissione e l'annotazione delle fatture differite per le consegne o spedizioni avvenute nel mese precedente.</p> <p><b>Registrazioni contabili associazioni sportive dilettantistiche</b> Scade oggi il termine per le associazioni sportive dilettantistiche per annotare i corrispettivi e i proventi conseguiti nell'esercizio di attività commerciali nel mese precedente. Le medesime disposizioni si applicano alle associazioni senza scopo di lucro.</p> <p><b>Versamenti Iva mensili e trimestrali</b> Scade oggi il termine di versamento dell'Iva a debito eventualmente dovuta per il mese di luglio. I contribuenti Iva mensili che hanno affidato a terzi la contabilità (articolo 1, comma 3, D.P.R. 100/1998) versano oggi l'Iva dovuta per il secondo mese precedente. Scade anche il termine di versamento dell'Iva a debito riferita al secondo trimestre 2021 per i contribuenti Iva trimestrali.</p> <p><b>Versamento dei contributi Inps</b> Scade oggi il termine per il versamento dei contributi Inps dovuti dai datori di lavoro, del contributo alla gestione separata Inps, con riferimento al mese di luglio, relativamente ai</p>
----------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>redditi di lavoro dipendente, ai rapporti di collaborazione coordinata e continuativa, ai compensi occasionali, e ai rapporti di associazione in partecipazione.</p> <p><b>Versamento dei contributi Inail</b> Scade oggi il termine per il versamento della terza rata del premio Inail per la quota di regolazione del 2020 e la quota di acconto del 2021.</p> <p><b>Versamento delle ritenute alla fonte</b> Entro oggi i sostituti d'imposta devono provvedere al versamento delle ritenute alla fonte effettuate nel mese precedente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sui redditi di lavoro dipendente unitamente al versamento delle addizionali all'Irpef;</li> <li>- sui redditi di lavoro assimilati al lavoro dipendente;</li> <li>- sui redditi di lavoro autonomo;</li> <li>- sulle provvigioni;</li> <li>- sui redditi di capitale;</li> <li>- sui redditi diversi;</li> <li>- sulle indennità di cessazione del rapporto di agenzia.</li> </ul> <p><b>Versamento ritenute da parte condomini</b> Scade oggi il versamento delle ritenute operate dai condomini sui corrispettivi corrisposti nel mese precedente riferiti a prestazioni di servizi effettuate nell'esercizio di imprese per contratti di appalto, opere e servizi.</p> <p><b>Accise – Versamento imposta</b> Scade il termine per il pagamento dell'accisa sui prodotti energetici a essa soggetti, immessi in consumo nel mese precedente.</p> <p><b>Enasarco: versamento contributi</b> Scade il termine per il versamento dei contributi dovuti dalla casa mandante per il secondo trimestre 2021.</p> <p><b>Inps – contributi dovuti da artigiani e commercianti</b> Per gli artigiani e i commercianti iscritti all'Inps scade oggi il versamento dei contributi fissi relativi al secondo trimestre 2021. Scade anche il versamento dei contributi fissi relativi al primo trimestre 2021 per coloro che hanno fruito del differimento del versamento alla scadenza originaria del 17 maggio 2021.</p>
<p style="text-align: center;"><b>25 agosto</b></p>	<p><b>Presentazione elenchi Intrastat mensili</b> Scade oggi, per i soggetti tenuti a questo obbligo con cadenza mensile, il termine per presentare in via telematica l'elenco riepilogativo degli acquisti e delle vendite intracomunitarie effettuati nel mese precedente.</p>
<p style="text-align: center;"><b>31 agosto</b></p>	<p><b>Presentazione elenchi Intra 12 mensili</b> Ultimo giorno utile per gli enti non commerciali e per gli agricoltori esonerati per l'invio telematico degli elenchi Intra-12 relativi agli acquisti intracomunitari effettuati nel mese di giugno.</p> <p><b>Presentazione del modello Uniemens Individuale</b> Scade oggi il termine per la presentazione della comunicazione relativa alle retribuzioni e contributi ovvero ai compensi corrisposti rispettivamente ai dipendenti, collaboratori coordinati</p>

	<p>e continuativi e associati in partecipazione relativi al mese di luglio.</p> <p><b>Rottamazione-ter e Saldo e stralcio</b> Per i soggetti in regola con i versamenti delle rate, ultimo giorno utile per il versamento della rata la cui scadenza originaria era fissata al 31 maggio 2020.</p>
<p><b>15 settembre</b></p>	<p><b>Scadenza versamento saldo 2020 e primo acconto 2021 per soggetti Isa</b> Scade oggi il termine per il versamento del saldo 2020 e primo acconto 2021 risultanti dalla dichiarazione dei redditi e dalla dichiarazione Irap per i soggetti per i quali sono stati approvati gli Isa che dichiarano ricavi o compensi di ammontare non superiore a 5.164.569 euro.</p> <p><b>Registrazioni contabili</b> Ultimo giorno per la registrazione cumulativa nel registro dei corrispettivi di scontrini fiscali e ricevute e per l'annotazione del documento riepilogativo delle fatture di importo inferiore a 300 euro.</p> <p><b>Fatturazione differita</b> Scade oggi il termine per l'emissione e l'annotazione delle fatture differite per le consegne o spedizioni avvenute nel mese precedente.</p> <p><b>Registrazioni contabili associazioni sportive dilettantistiche</b> Scade oggi il termine per le associazioni sportive dilettantistiche per annotare i corrispettivi e i proventi conseguiti nell'esercizio di attività commerciali nel mese precedente. Le medesime disposizioni si applicano alle associazioni senza scopo di lucro.</p>