

Edizione di sabato 4 ottobre 2014

CASI CONTROVERSI

[Dichiarazioni senza visto di conformità](#)

di Comitato di redazione

IVA

[Cessioni interne di beni in regime di temporanea importazione con Iva](#)

di Marco Peirola

AGEVOLAZIONI

[Le agevolazioni per gli alloggi sociali](#)

di Nicola Fasano

LAVORO E PREVIDENZA

[Al via le agevolazioni del programma Garanzia Giovani](#)

di Luca Vannoni

CONTABILITÀ

[Acconti e caparre](#)

di Viviana Grippo

FOCUS FINANZA

[La settimana finanziaria](#)

di Direzione Finanza e Prodotti - Banca Esperia S.p.A.

CASI CONTROVERSI

Dichiarazioni senza visto di conformità

di **Comitato di redazione**

È ormai

trascorso il termine di invio delle dichiarazioni dei redditi sulle quali doveva eventualmente essere apposto il

visto di conformità, ovviamente nei soli casi in cui si fossero generati (nell'anno 2013) crediti per

imposte dirette di importo superiore a 15.000, da utilizzarsi o già utilizzati in **compensazione orizzontale** con altri tributi o contributi.

Sulla specifica materia si è pronunciata l'Agenzia delle Entrate con la [circolare 28/E](#), già oggetto di commento nelle edizioni dei giorni scorsi; la tardività nella emanazione dei suddetti chiarimenti, unitamente all'insidia della trasmissione telematica, potrebbe aver determinato il

ricorrere di una delle seguenti casistiche:

1. apposizione del **visto**, sia pure in **assenza dei controlli** prescritti;
2. **mancata apposizione** del visto **per ritenuta assenza delle condizioni**, con successivo appuramento della possibilità di vistare;
3. **intenzione di apporre** il visto con **mancata esplicitazione delle informazioni** richieste sul modello.

Nel primo caso non sembrano esservi particolari problematiche, ovviamente nella situazione in cui i

controlli effettuati ora diano esito e riscontro positivo; si tratterà, allora, di **formalizzare a livello documentale** i riscontri, conservando la documentazione ai fini di una sua esibizione in caso di eventuali controlli da parte dell'Agenzia.

Nell'opposto caso in cui

mancassero i requisiti per l'apposizione del visto, insorgerebbero due esigenze:

- da un lato **rettificare il modello** spedito, eliminando l'apposizione del visto;
- dall'altro **stabilire la sorte delle compensazioni** già effettuate.

Alla prima esigenza si pone rimedio con l'invio di una integrativa nella quale si rimuove il visto, provvedendo al versamento della sanzione ridotta di 25 euro (258 euro ridotti ad un decimo). Alla seconda esigenza, invece, si può rimediare sperando che il credito sia effettivamente esistente; così, le compensazioni già effettuate risulterebbero valide anche se irregolari, potendo essere addebitata una sanzione del 30%, probabilmente riducibile al 10% in sede di definizione del preavviso di liquidazione.

Nel

secondo caso non dovrebbero insorgere particolari problemi: se vie era già coscienza dell'assenza delle condizioni per vistare,

non dovrebbero essere state poste in essere compensazioni oltre soglia; ora, mutando lo scenario, si potrebbe integrare la dichiarazione con l'apposizione del visto e provvedere alle compensazioni in precedenza bloccate.

Nel

terzo caso, invece, insorgono problemi in merito alla

possibilità (per l'Agenzia) di sanzionare le precedenti compensazioni, ritenendole come irregolari (sempre alla condizione che il credito fosse esistente e spettante).

Ipotizziamo, allora, che

si provveda alla presentazione di una dichiarazione integrativa munita del visto, dopo avere eseguito tutti i controlli del caso.

Ferma restando la

necessità di corrispondere la sanzione ridotta per rimediare alla "modifica" del modello, vi è da domandarsi se si debbano comunque considerare come irregolari le compensazioni già effettuate, per il sol fatto che la normativa vigente legittima le compensazioni in parola a condizione che la dichiarazione sia munita dell'apposito visto.

Infatti,

diversamente dalla normativa IVA che subordina (sia pure oltre certi limiti) la compensazione al preventivo invio del modello dichiarativo, nel campo delle imposte dirette tale vincolo non sussiste, essendo sufficiente la presenza del visto sulla dichiarazione presentata negli ordinari termini.

Ed il punto cruciale è proprio questo:

l'assenza del visto entro il 30 settembre,

pur se rimediata in un momento successivo,

determina comunque l'irregolarità delle compensazioni pregresse?

A nostro giudizio deve giungersi a

rispondere negativamente all'interrogativo, proprio per la circostanza che visto sembra richiesto come semplice condizione di legittimazione anche successiva all'utilizzo in compensazione oltre soglia.

Infatti, ci pare che

non abbia alcun senso giungere a ritenere irregolari le compensazioni per una differenza temporale nel momento in cui il visto giunge all'Agenzia.

Sembra, invece, più sensato concludere che:

- ove il **visto sia stato apposto**, sia pure **tardivamente, con la regolarizzazione** in ravvedimento operoso della dichiarazione si **rimuove alla radice il problema**;
- ove, invece, l'Agenzia delle entrate dovesse **contestare l'assenza del visto prima che si provveda alla regolarizzazione**, le precedenti **compensazioni diverrebbero (dal 30 settembre) irregolari**, con la conseguenza che non si potrebbe evitare la sanzione.

Dunque, abbiamo tutto il tempo per rimediare prontamente ad eventuali irregolarità.

IVA

Cessioni interne di beni in regime di temporanea importazione con Iva

di **Marco Peirola**

La **temporanea importazione** è disciplinata dagli art. 175 ss. del D.P.R. n. 43/1973 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia doganale).

Si tratta di un regime doganale al quale sono ammesse le **merci estere**, di qualsiasi specie ed origine, che vengono introdotte nel territorio doganale comunitario per essere sottoposte a **determinati trattamenti** a condizione che i prodotti ottenuti da tali trattamenti (cd. "prodotti compensatori") siano destinati ad essere **riesportati** fuori del territorio medesimo.

I trattamenti in questione consistono essenzialmente nella **lavorazione**, compresi il montaggio, l'assiemaggio e l'adattamento ad altri beni, nella **trasformazione** e nella **riparazione**. Ai fini del vincolo al regime della temporanea importazione è necessario che sia possibile accertare l'impiego delle merci estere nei prodotti da ottenere.

I prodotti ottenuti dai suddetti trattamenti devono essere **riesportati**, ovvero **introdotti nei depositi doganali o in depositi franchi o in punti franchi** per il loro successivo trasporto/spedizione all'estero. La specifica destinazione dei prodotti compensatori è fissata in rapporto alle esigenze del trattamento da effettuare e può essere prorogato quando le circostanze lo giustificano.

La dichiarazione per la temporanea importazione deve contenere l'indicazione dello scopo per il quale si vogliono importare temporaneamente le merci e l'obbligazione di riesportarle entro il termine stabilito.

Sempre sul piano doganale è previsto che, per le merci importate temporaneamente, deve essere prestata una **cauzione** corrispondente all'**ammontare dei diritti doganali che sarebbero dovuti in caso di importazione definitiva** delle merci stesse ed all'ammontare degli interessi di mora, computati sulla base del termine concesso per la riesportazione.

Le merci temporaneamente importate ed i prodotti derivati dai trattamenti, ancorché incompleti, a cui le stesse siano state assoggettate, possono formare oggetto di **cessione**, ove autorizzata, a condizione che il cessionario assuma tutti gli obblighi già imposti al cedente. Nei confronti del cessionario si applicano le disposizioni in materia di cauzione, sicché la cauzione prestata dal cedente viene svincolata.

In caso di cessione dei beni temporaneamente importati, occorre rammentare che, agli effetti dell'IVA, l'art. 7-

bis, comma 1, del D.P.R. n. 633/1972 considera

territorialmente rilevanti in Italia le cessioni aventi per oggetto, tra l'altro, **beni nazionali, comunitari o vincolati al regime della temporanea importazione**, esistenti nel territorio italiano.

Riguardo alle

cessioni interne di beni in temporanea importazione, l'art. 13, comma 2, lett. e), del D.P.R. n. 633/1972 dispone che la

base imponibile è costituita “

*dal corrispettivo della cessione **diminuito** del valore accertato dall'ufficio doganale all'atto della temporanea importazione”.*

La norma intende evitare

fenomeni di doppia imposizione, dato che il valore accertato dall'ufficio doganale è **assoggettato a IVA** in occasione dell'**importazione definitiva** dei beni, dalla quale consegue la loro “**nazionalizzazione**”.

Ai sensi, infatti, degli artt. 190 e 191 del D.P.R. n. 43/1973, l'importazione definitiva comporta il

pagamento dei diritti doganali che sarebbero stati dovuti sulle merci temporaneamente importate alla data in cui fu accettata dalla dogana la dichiarazione di temporanea importazione, nonché – salvo che si tratti di merci la cui lavorazione sia avvenuta in stabilimenti sottoposti alla speciale vigilanza dell'Amministrazione – gli

interessi di mora per il tempo decorso da tale data a quella di accettazione della dichiarazione di importazione definitiva.

Esemplificando, se il valore accertato in dogana è pari a euro 20.000,00 e il prezzo di vendita in Italia è pari a euro 30.000,00, si ha che la base imponibile della cessione è pari a euro 10.000,00, alla quale corrispondete un'IVA da versare di euro 2.200,00.

Va da sé che,

in assenza del valore accertato in dogana all'atto della temporanea importazione, la base imponibile IVA della cessione è costituita dal

prezzo di vendita, ma “

dell'importo dell'IVA assolta sarà tenuto conto, all'atto della riscossione dei diritti doganali,

nell'ipotesi di insorgenza dell'obbligazione doganale e tributaria" (R.M. 18 febbraio 1998, n. 13/E).

In conclusione, può osservarsi che l'applicazione dell'IVA sulle cessioni interne di beni in temporanea importazione è allineata con la normativa comunitaria, così come interpretata dalla giurisprudenza europea.

Ai sensi dell'art. 175, comma 2, del D.P.R. n. 43/1972, "le merci vincolate al regime della temporanea importazione conservano la condizione giuridica di **merci estere**". Ciò nonostante, la posizione doganale della merce **non influisce sull'imponibilità** dell'operazione in quanto l'art. 2 della Direttiva n. 2006/112/CE, nel definire l'ambito di applicazione dell'IVA, qualifica le operazioni rilevanti ai fini impositivi **indipendentemente dallo status giuridico** dei beni oggetto di cessione (Corte di giustizia, causa C-165/11 dell'8 novembre 2012).

AGEVOLAZIONI

Le agevolazioni per gli alloggi sociali

di **Nicola Fasano**

Il **c.d. decreto Casa** (D.L. 47/14 convertito dalla L. n. 80/14) ha introdotto interessanti novità per quanto concerne l'ambito degli **alloggi sociali** al fine di incentivarne la realizzazione nonché il successivo affitto.

Si tratta, in particolare, degli alloggi definiti dal D.M. 22/04/2008, che considera tali le unità immobiliari adibite ad uso residenziale in **locazione permanente** che svolgono la funzione di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari **svantaggiati** non in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato.

Rientrano nella definizione di alloggi sociali quelli realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a **contributi o agevolazioni pubbliche** – quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico – destinati alla **locazione temporanea** per almeno otto anni ed anche alla proprietà.

E' compito delle Regioni, in concertazione con le Anci regionali, definire i **requisiti per l'accesso** e la permanenza nell'alloggio sociale, nonché il **canone di locazione** dell'alloggio sociale in relazione alle diverse capacità economiche degli aventi diritto, alla composizione del nucleo familiare e alle caratteristiche dell'alloggio. E' espressamente previsto che l'ammontare dei canoni di affitto percepiti dagli operatori deve comunque **coprire i costi fiscali**, di gestione e di manutenzione ordinaria del patrimonio, tenuto conto, altresì, della funzione sociale dell'alloggio. Tale ammontare non può tuttavia superare i **parametri prefissati** per i c.d. "canoni concordati".

Ciò detto, il decreto Casa prevede in primo luogo (art. 6) che **fino all'eventuale riscatto** dell'unità immobiliare da parte del conduttore e, comunque, per un periodo **non superiore a dieci anni** dalla data di ultimazione dei lavori di nuova costruzione o di realizzazione mediante interventi di manutenzione straordinaria o di recupero su un fabbricato preesistente di un alloggio sociale, i redditi derivanti dalla locazione dei medesimi alloggi sociali **non concorrono alla formazione del reddito d'impresa** ai fini delle imposte sui redditi e alla formazione del valore della produzione netta ai fini

Irap, nella misura del
40 per cento. Questa disposizione, tuttavia, potrebbe essere qualificabile come
aiuto di Stato e pertanto è “sospesa” in quanto si attende
l'autorizzazione da parte della Commissione europea

Ai sensi dell'art. 7 del decreto al
conduttore dell'alloggio sociale, adibito ad propria
abitazione principale, per il triennio 2014 – 2016, spetta una detrazione complessivamente pari
a:

1. **900 euro**, se il reddito complessivo non supera euro 15.493,71;
2. **450 euro**, se il reddito complessivo supera euro 15.493,71 ma non euro 30.987,41.

L'eventuale eccedenza (una volta detratte dall'imposta lorda le detrazioni per attività di lavoro e quelle per familiari a carico) può essere
riportata nel periodo di imposta successivo. Resta da capire come la detrazione in esame si
coordini con le altre detrazioni previste per gli inquilini.

L'art. 8 del
decreto Casa, infine, come modificato dal decreto “Sblocca Italia” (D.L. 133/2014), disciplina il
rent to buy anche nell'ambito degli alloggi sociali prevedendo la possibilità di
riscatto da parte del conduttore
dopo 7 anni dall'inizio della locazione, regolando uno specifico trattamento fiscale ai fini delle
imposte sui redditi e dell'Irap.

Fino alla data del riscatto, il
conduttore può imputare parte dei corrispettivi pagati al locatore in conto del prezzo di acquisto futuro dell'alloggio e per altra parte in conto affitto: ai fini delle imposte sui redditi e dell'Irap, i
corrispettivi si considerano canoni di locazione, anche se imputati in conto del prezzo di acquisto futuro dell'alloggio e ad essi si applica la suddetta
riduzione del 40% ai fini del reddito di impresa (sempre che l'agevolazione riceva il “placet” europeo).

Ai fini delle imposte sui redditi e dell'IRAP, i
corrispettivi delle cessioni degli alloggi di edilizia sociale si considerano conseguiti alla data dell'eventuale esercizio del diritto di riscatto dell'unità immobiliare da parte del conduttore e le imposte correlate alle
somme percepite in conto del prezzo di acquisto futuro dell'alloggio nel periodo di durata del contratto di locazione costituiscono un
credito d'imposta.

Per espressa previsione normativa, la medesima disciplina si applica anche ai

contratti di locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per entrambe le parti e di
vendita con riserva di proprietà aventi ad oggetto alloggi sociali.

LAVORO E PREVIDENZA

Al via le agevolazioni del programma Garanzia Giovani

di **Luca Vannoni**

A seguito della pubblicazione, avvenuta in data 2 ottobre 2014, del [D.DIR. 8 agosto 2014](#) sul sito del Ministero del Lavoro, **sono operative dal 3 ottobre** le agevolazioni previste **dal c.d. Piano Garanzia Giovani**, di matrice comunitaria, finalizzato alla promozione dell'occupazione dei giovani, con età **compresa tra i 16 e i 29 anni**, purché abbiano assolto al diritto-dovere di istruzione, se minorenni, non siano occupati – inoccupati o disoccupati ai sensi del D.Lgs. n. 181/200: in particolare gli inoccupati in precedenza, rispetto ai disoccupati, non hanno mai svolto un'attività lavorativa – né inseriti in un percorso di studio o di formazione.

L'incentivo è **collegato alle assunzioni operate con i seguenti contratti**:

- **contratto a tempo indeterminato**;
- contratto a tempo indeterminato ai fini dell'invio in somministrazione di lavoro;
- contratto **a tempo determinato** di durata inizialmente prevista **pari a o superiore a 6 mesi**;
- contratto a tempo determinato, di durata inizialmente prevista pari o superiore a 6 mesi, ai fini dell'invio in somministrazione;
- **contratto part time** (se anche a termine, di durata superiore a 6 mesi) con orario pari o superiore **al 60% dell'orario** normale.

Tra i **contratti esclusi**, sono previsti il lavoro domestico e **l'apprendistato**, quest'ultimo destinatario di specifiche agevolazioni.

Anche le altre forme flessibili **del nostro ordinamento non danno diritto all'incentivo: il lavoro intermittente e il lavoro accessorio**, in quanto non creano un rapporto di lavoro stabile, il **lavoro ripartito**, poiché, essendo stato fissato dallo stesso Decreto Direttoriale come requisito orario minimo il 60% dell'orario a tempo pieno, avremmo solo un lavoratore agevolabile, con l'impossibilità nella gestione, sia perché è unico il vincolo contrattuale sia perché l'orario è fluttuante tra i due lavoratori.

Infine, l'agevolazione non spetta se l'assunzione, a scopo di somministrazione, è legata alla remunerazione per l'intermediazione e l'accompagnamento al lavoro nell'ambito di programmi finanziati.

L'incentivo, da fruirsi mediante conguaglio nella procedura UNIMENS, è compreso, per i

contratti a termine **da 6 fino a 11 mesi, nella forbice € 1.500 – € 2.000** a seconda della profilazione del giovane, **€ 3.000 – € 4.000 per** i contratti a termine di durata pari o superiore a **12 mesi, € 1.500 – € 6.000** per le assunzioni a tempo indeterminato.

Nel caso di lavoro part time, ovvero di interruzione anticipata del rapporto, l'incentivo deve essere riproporzionato sulla base dell'orario svolto, ovvero della ridotta durata del contratto.

L'incentivo, non cumulabile con altri incentivi di agevolazione economica o contributiva, è fruibile in 6 quote mensili per i contratti inferiori a 12 mesi, in 12 quote mensili per i contratti a tempo indeterminato e per i contratti a termine di durata superiore a 12 mesi.

Viene erogato, nei limiti delle risorse delle singole Regioni o Province autonome, **in base alla presentazione di istanza preliminare di ammissione all'INPS** esclusivamente in via **telematica**, con modalità che dovranno essere individuate dall'ente previdenziale mediante circolare da emanarsi. Anche questa nuova agevolazione, come è evidente, rinfocola la fastidiosa tradizione di scaglionare in fasi successive l'operatività della misura.

In base alla disponibilità finanziaria, **l'INPS prenota l'incentivo** e lo comunica al datore di lavoro, che dovrà procedere, se non l'ha ancora fatto, con l'assunzione **entro 7 giorni lavorativi** dalla comunicazione.

Entro 14 giorni lavorativi dalla **ricezione della comunicazione, si** prevede che il datore di lavoro **abbia l'onere di comunicare l'assunzione** e di chiedere conferma della prenotazione effettuata in suo favore: adempimento alquanto singolare, stante gli obblighi di comunicazione UNILAV al momento dell'assunzione e la pluriefficacia, anche nei confronti dell'INPS, di tale atto.

In conclusione, pur in assenza della procedura INPS dedicata, è opportuno ribadire che le **assunzioni dal 3 ottobre possono essere destinatarie dell'incentivo**, sulla cui fruizione saranno emanate ulteriori precisazioni da parte dell'Ente: **attenzione, la limitatezza delle risorse determina l'autorizzazione del beneficio secondo l'ordine cronologico di decorrenza dell'assunzione.**

CONTABILITÀ

Acconti e caparre

di **Viviana Grippo**

Accade usualmente che al momento della stipula di un contratto di compravendita, il compratore versa al venditore una determinata somma di denaro che, a seconda della natura, può essere definita quale acconto o caparra. Al verificarsi di un caso o dell'altro corrispondono diversi trattamenti contabili in quanto è facile capire che, l'acconto è una somma di denaro versata come anticipo sul prezzo di acquisto mentre la caparra è versata a titolo di garanzia per l'eventuale inadempimento del contratto. Affrontiamo i due diversi casi.

Acconto

L'acconto consiste nel pagamento parziale, effettuato anticipatamente rispetto all'esecuzione del contratto, del corrispettivo dovuto in base allo stesso. Trattasi, generalmente, di anticipi erogati a fronte di forniture di beni o prestazioni di servizi non ancora effettuate, cessione di beni strumentali non ancora perfezionate ovvero stati di avanzamento lavori a fronte di lavorazioni pluriennali.

Lo stanziamento e la permanenza di un acconto in bilancio discendono dal momento in cui il ricavo si considera conseguito, sia per quanto riguarda la contabilità dell'acquirente sia per quella del venditore. Sappiamo che

la vendita del bene o la prestazione di servizi si considerano effettuate al verificarsi delle seguenti situazioni:

- per i beni mobili alla data di consegna o spedizione dei beni,
- per i beni immobili alla data di stipulazione dell'atto (fatto salvo che l'effetto traslativo o costitutivo della proprietà si verifichi in un momento successivo),
- per le prestazioni di servizi alla data in cui le prestazioni sono ultimate.

Sappiamo anche che al momento del ricevimento della somma a titolo di acconto, il fornitore deve procedere all'emissione della fattura per l'anticipo incassato, applicando l'aliquota Iva relativa alla operazione di vendita sottostante. Supponendo che la società Alfa srl abbia versato alla società Beta srl, la somma di euro 5.000 quale acconto, contabilmente avremo le seguenti scritture contabili:

- all'atto del pagamento dell'acconto la registrazione del credito verso Beta srl e l'uscita di banca

Debito vs Beta srl (sp)	a	Banca c/c (sp)	5.000,00
-------------------------	---	----------------	----------

- all'atto del ricevimento della fattura di acconto lo storno del credito e l'iscrizione in bilancio dell'anticipo a fornitore

Diversi	a	Debito vs Beta srl (sp)	5.000,00
---------	---	-------------------------	----------

Anticipo a fornitore (sp)	4.098,36
---------------------------	----------

Iva a credito (sp)	901,64
--------------------	--------

- al ricevimento della fattura di acquisto del bene per euro 10.000,00 + iva si rileverà la nascita del debito verso il fornitore al netto dell'acconto

Diversi	a	Diversi	11.298,36
---------	---	---------	-----------

Macchinario (sp)	10.000,00
------------------	-----------

Iva a credito (sp)	1.298,36
--------------------	----------

A	Anticipi a fornitori (sp)	4.098,36
---	---------------------------	----------

A	Debito vs Beta srl (sp)	7.200,00
---	-------------------------	----------

Al momento del pagamento della fattura verrà stornato il debito verso il fornitore.

Speculari saranno le scritture della società Beta srl la quale però rileverà "Anticipi a clienti".

Caparre

La caparra è una modalità di garanzia che viene utilizzata frequentemente, soprattutto nel settore immobiliare, dove sovente si stipula un preliminare con un versamento di denaro in calce al contratto stesso. Il fine della caparra è quello di incentivare le parti interessate alla sottoscrizione del contratto definitivo. La normativa civilistica prevede due forme di caparra:

- la caparra confirmatoria,
- la caparra penitenziale.

La

caparra confirmatoria trova la sua definizione giuridica quale somma di denaro avente natura risarcitoria del danno in caso di inadempienza da parte di una delle due parti coinvolte nell'operazione. Versata la caparra possono infatti verificarsi tre fattispecie:

1. il contratto viene rispettato, la caparra deve essere restituita o, alternativamente, può essere scomputata dal debito complessivo,
2. si realizza l'inadempimento a causa del compratore, il venditore può recedere dal contratto e ha il diritto di trattenere la somma incassata a titolo di caparra^[1],
3. si realizza l'inadempimento a causa del venditore, il compratore può recedere dal contratto e ha il diritto di vedersi restituire un importo doppio della caparra pagata al venditore.

La

caparra penitenziale rappresenta la quantificazione del diritto di recesso dal contratto concesso a ciascuna delle due parti. Se nel contratto è stipulato il diritto di recesso per una o per entrambe le parti, la caparra penitenziale ha la sola funzione di corrispettivo del recesso. In questo caso il recedente perde la caparra data o deve restituire il doppio di quella ricevuta.

La caparra non costituisce, quindi, un parziale pagamento del prezzo e non va assoggettata ad imposta sul valore aggiunto, purché la natura di caparra sia inserita nel contesto del contratto.

Se la somma versata ha qualifica sia di caparra sia di acconto sul prezzo, va assoggettata ad Iva.

In questo caso le scritture contabili saranno le seguenti.

Supponiamo che la società Alfa srl versi alla società Beta srl la somma di euro 50.000,00 a titolo di caparra confirmatoria per l'acquisto di un immobile. Il prezzo convenuto è di euro 150.000+iva.

Al pagamento della caparra confirmatoria:

Caparra Beta srl (sp)	a	Banca c/c (sp)	50.000,00
-----------------------	---	----------------	-----------

Al ricevimento della fattura per il saldo:

Diversi	a	Debito vs Beta srl (sp)	183.000,00
Immobile (sp)			150.000,00
Iva a credito (sp)			33.000,00

Al pagamento della fattura si provvederà a scomputare la caparra:

Debito vs Beta srl	a	Diversi	183.000,00
	a	Caparra Beta srl	50.000,00
	a	Banca c/c	133.000,00

In modo speculare la contabilità di Beta srl, la quale registrerà un ricavo di vendita.

Facciamo anche il caso in cui, il contratto di cui all'esempio, non venga stipulato per un inadempimento derivante dal compratore, in questo caso al momento in cui si rileverà la perdita della caparra rileveremo una

insussistenza quale componente negativo di reddito:

Insussistenze (CE)	a	Caparra Beta srl	50.000,00
--------------------	---	------------------	-----------

Al contrario la società Beta srl dovrà rilevare una

sopravvenienza attiva quale componente positivo di reddito:

Caparra Delta Srl (SP)	a	Sopravvenienza attiva (CE)	50.000,00
------------------------	---	----------------------------	-----------

[1] Fatto salvo il diritto della parte non inadempiente di chiedere l'esecuzione del contratto o la risoluzione con determinazione di maggiori danni.

FOCUS FINANZA

La settimana finanziaria

di **Direzione Finanza e Prodotti - Banca Esperia S.p.A.**



Negative tutte le Borse Mondiali

Le **Borse USA** hanno sostanzialmente mostrato una dinamica che, seppur negativa, ha permesso a Wall Street di limitare i danni rispetto alle altre borse mondiali. Probabilmente grazie anche all'operatività limitata, vista l'attesa degli operatori per la pubblicazione del Labor Report di venerdì, e in mancanza di particolari news aziendali. In termini geopolitici passa in secondo piano la "guerra di confine" tra ucraini e filorussi, mentre si compatta il fronte anti ISIS con la Turchia pronta a schierare le sue divisioni corazzate al confine con l'Irak.

S&P -1%, Dow -0.8%, Nasdaq -0.55%.

L'**Asia** questa settimana fornisce un contributo relativo, in quanto la maggior parte dei mercati è chiusa fino al 7 Ottobre per festività locale. Un ulteriore fattore di disturbo è da ricercarsi nelle manifestazioni a Hong Kong dove i dimostranti fronteggiano, per ora senza una particolare escalation di violenza, il Governo locale per ottenere più democrazia: l'oggetto del contendere è il controllo delle autorità di Pechino sulle liste dei candidati per le elezioni del 2017.

Nikkei -3.21%, HK -3.38%, Shanghai +2.34%, Sensex -0.66%, ASX +0.09%.

I **mercati azionari europei** si sono dimostrati questa settimana i peggiori performer in assoluto. La dinamica delle Borse ha risentito della delusione degli operatori in merito alla conferenza successiva al meeting della BCE a Napoli (dove Mario Draghi, pur preoccupato per la debolezza della ripresa, non ha ancora messo mano a misure straordinarie) e dalla spaccatura che emerge in seno all'Eurozona, dove la Francia sembra rifiutare al momento la politica del rigore, fondamentale invece per la Germania. L'indice di Milano, nonostante la chiusura vicina al -4% della sessione di Giovedì, sembra avere contenuto le perdite rispetto alla media dei mercati continentali.

MSCI -3.04%, EuroStoxx50 -3.0%, FtseMib -2.53%.

Dollaro a 1.265 contro Euro e a 108.45 contro Yen. In aumento la pressione sui differenziali con il bund di Spagna e Italia, rispettivamente, a quota 120 e 142 punti. Il rendimento del decennale iberico si è attestato al 2.104%, quello italiano al 2.322.

La Cina preoccupa, Draghi delude e gli USA continuano a crescere, moderatamente.

Le Borse USA hanno mostrato in settimana la caratteristica dinamica erratica pre-Labor Report, nonostante una serie di dati che hanno messo in evidenza un miglioramento (come personal income e spending di agosto, con il +0.3% di aumento del reddito dovuto a un +0.4% dei salari) e con la spesa che sorprende in positivo (0.5% vs 0.4%) grazie ai Durable Goods. L'Indice ADP è risultato di poco superiore alle attese, non è sembrato fornire elementi di analisi predittiva eccessivamente utili per il numero delle buste paga di Venerdì. L'ISM Manifatturiero, per quanto in territorio ampiamente positivo (come è noto il livello di 50 separa l'espansione dalla contrazione economica), è risultato però più debole delle attese (56.6 contro 58.8 e lettura precedente a 59). Il dato finale del Labor Report ha visto poi materializzarsi un tasso di disoccupazione decisamente inferiore alle attese (5.9%) e una crescita dei payrolls, il numero delle buste paga, pari a 248K contro 216K attese. Il trimestre si chiude quindi con una nota positiva, intonata con la maggior parte dei dati degli ultimi 15 giorni.

Nel Far East, nonostante la chiusura che ha interessato la maggior parte dei mercati, vi sono state alcune pubblicazioni di dati che hanno riportato il problema del rallentamento dell'economia cinese di nuovo al centro del dibattito: c'è delusione per la pubblicazione dei dati sul PMI cinese, redatti da HSBC e Markit, lettura peggiore delle aspettative che indica come l'economia di Pechino stia effettivamente decelerando. Anche l'indicatore relativo all'attività del comparto manifatturiero è calato più delle aspettative e probabilmente metterà pressione al Governo di Pechino, al fine di contrastare con misure di stimolo la forte decelerazione del comparto Property: gli analisti ritengono che la decelerazione del comparto servizi, uno dei migliori performer dell'anno, sia effettivamente figlia del rallentamento del Real Estate. Per quanto riguarda, invece, il rapporto tra governo centrale e province, è stata annunciata l'implementazione di misure di contenimento per evitare l'esplosione del debito delle amministrazioni pubbliche locali, mettendo un tetto all'ammontare che i singoli governi possono raggiungere e vietando il ricorso a strumenti alternativi di finanziamento, in modo che Pechino possa avere controllo sui rischi del sistema finanziario.

Le imprese giapponesi si attendono un aumento dei prezzi di circa 1,5 punti percentuali, un primo segnale moderatamente positivo nella battaglia contro la deflazione. Il Governatore di BoJ conta sull'aumento delle aspettative di inflazione e su una crescita economica sopra il potenziale per generare un rialzo del livello dei prezzi, che è a metà strada rispetto al livello del 2% fissato dalla Banca Centrale Nipponica. Il Premier Abe sta, invece, considerando un

secondo aumento dell'IVA, che rischierebbe di danneggiare il percorso di crescita, dopo che il primo ritocco di primavera ha innescato la contrazione più ripida degli ultimi cinque anni.

In Europa c'era attesa non solo per l'intervento di Mario Draghi, ma anche per una nutrita serie di dati Macro che hanno dato indicazioni contrastanti: se le vendite al dettaglio in Germania e la spesa dei consumatori in Francia sono state nettamente meglio delle attese, il CPI Flash (dato che va ad esaminare l'inflazione lato consumo) è risultato decisamente peggiore delle attese degli analisti, soprattutto nella componente servizi, in genere la più stabile, e nei beni a carattere industriale. Una lettura di questo tipo non ha fatto altro, secondo molti autorevoli commentatori, che "caricare la molla" delle aspettative per manovre non convenzionali da parte della BCE alla fine del Meeting di Napoli di Giovedì, con immediata accelerazione dei mercati azionari, all'interno dei quali la miglior performance ha riguardato periferici e banche. In questa prospettiva va letta anche la buona accoglienza data alla lettura dei PMI Europei, nuovamente deboli "Across the Board". Il movimento positivo di Martedì è stato poi anche enfatizzato dal ritiro del referendum per l'indipendenza in Catalogna. Giovedì lo Statement di Draghi non ha proposto alcuna novità di rilievo: l'acquisto dei covered bonds comincerà in Ottobre, quello relativo agli ABS entro la fine del trimestre. Il Presidente di BCE ha ammesso che il quadro macro si sta indebolendo, anche se continua ad attendersi una ripresa moderata per il 2015. Il messaggio che però sembra emergere dal suo intervento, secondo molti osservatori, è, in sintesi: prima di mettere in gioco ulteriori manovre non convenzionali, nonostante gli ultimi preoccupanti dati emersi, BCE vuole capire quali effetti si dispiegheranno da tutto ciò che è stato finora impostato e, soprattutto, sprona i Governi dell'Eurozona, come richiesto, a riforme radicali. BCE non può fare tutto da sola. Il mercato azionario europeo, carico di aspettative e già innervosito dalla debole chiusura di Wall Street, ha reagito Giovedì con estrema violenza, forse anche perché nella sessione Q&A successiva alla conferenza di Draghi non sono emerse date, uno dei fattori più attesi dagli analisti.

Settimana in arrivo leggera in termini di dati

Come tutte le settimane successive al Labor Report, la prossima non presenterà particolari appuntamenti Macro, ma vi è attesa per l'inizio della Reporting Season riferibile al terzo trimestre.

FINESTRA SUI MERCATI

10/3/2014

AZIONARIO				Performance %					
DEVELOPED		Date	Last	1day	5day	1 M	YTD	2013	
MSCI World	USD	10/2/2014	1,668	-0.67%	-2.34%	-4.80%	+0.42%	+24.10%	
DEVELOPED				1day	5day	1 M	YTD	2013	
AMERICA	MSCI North Am	USD	10/2/2014	2,015	+0.00%	-1.06%	-3.25%	+5.03%	+27.59%
	S&P500	USD	10/2/2014	1,946	+0.00%	-1.01%	-2.73%	+5.29%	+29.60%
	Dow Jones	USD	10/2/2014	16,801	-0.02%	-0.85%	-1.62%	+1.35%	+26.50%
	Nasdaq 100	USD	10/2/2014	3,986	+0.03%	-0.55%	-2.09%	+10.97%	+38.32%
EUROPA	MSCI Europe	EUR	10/2/2014	113	-2.42%	-3.04%	-3.78%	+1.15%	+16.43%
	DJ EuroStoxx 50	EUR	10/2/2014	3,106	-2.77%	-2.99%	-3.49%	-0.08%	+17.95%
	FTSE 100	GBP	10/2/2014	6,446	-1.69%	-2.91%	-6.21%	-4.49%	+14.43%
	Cac 40	EUR	10/2/2014	4,243	-2.81%	-2.59%	-4.05%	-1.24%	+17.99%
	Dax	EUR	10/2/2014	9,196	-1.99%	-3.31%	-4.48%	-3.73%	+25.48%
	Ibex 35	EUR	10/2/2014	10,418	-3.12%	-3.38%	-4.31%	+5.06%	+21.42%
ASIA	FTse MIB	EUR	10/2/2014	19,895	-3.92%	-2.53%	-4.50%	+4.89%	+16.56%
	MSCI Pacific	USD	10/2/2014	2,327	-1.20%	-2.51%	-6.81%	-4.26%	+15.25%
	Topix 100	JPY	10/3/2014	843	+0.00%	-3.84%	-1.05%	-3.36%	+51.46%
	Nikkei	JPY	10/3/2014	15,709	+0.30%	-3.21%	-0.13%	-3.58%	+56.72%
	Hong Kong	HKD	10/3/2014	23,113	+0.78%	-3.38%	-6.62%	-0.83%	+2.87%
	S&P/ASX Australia	AUD	10/3/2014	5,318	+0.39%	+0.09%	-5.97%	-0.64%	+15.13%

AZIONARIO				Performance %					
EMERGING		Date	Last	1day	5day	1 M	YTD	2013	
MSCI Em Mkt	USD	10/2/2014	993	-0.43%	-3.06%	-9.85%	-1.01%	-4.98%	
MSCI EM BRIC	USD	10/2/2014	272	-0.09%	-4.07%	-10.34%	-2.34%	-6.34%	
EMERGING				1day	5day	1 M	YTD	2013	
MSCI EM Lat Am	USD	10/2/2014	3,107	+0.21%	-4.79%	-16.12%	-2.94%	-15.72%	
BRAZIL BOVESP	BRL	10/2/2014	53,519	+1.25%	-4.37%	-13.45%	+3.91%	-15.50%	
ARG MERVAL	ARS	10/2/2014	10,703	-7.06%	-11.94%	+2.54%	+98.54%	+88.87%	
MSCI EM Europe	USD	10/2/2014	161	-1.47%	-4.06%	-10.20%	-19.67%	-2.86%	
Micex - Russia	RUB	10/3/2014	1,379	+0.22%	-3.83%	-4.83%	-8.29%	+1.99%	
ISE NATIONAL 1	TRY	10/2/2014	73,858	-0.40%	-1.04%	-9.15%	+8.93%	-13.33%	
Prague Stock Exch	CZK	10/2/2014	974	-1.52%	-0.87%	-1.76%	-1.56%	-4.78%	
MSCI EM Asia	USD	10/2/2014	456	-0.49%	-2.46%	-7.63%	+2.07%	-0.22%	
Shanghai Composite	CNY	9/30/2014	2,364	+0.26%	+2.34%	+5.74%	+11.72%	-6.75%	
BSE SENSEX 30	INR	10/1/2014	26,568	-0.23%	-0.66%	-1.67%	+25.49%	+8.98%	
KOSPI	KRW	10/2/2014	1,976	-0.77%	-2.85%	-3.66%	-1.75%	+0.72%	

FINESTRA SUI MERCATI

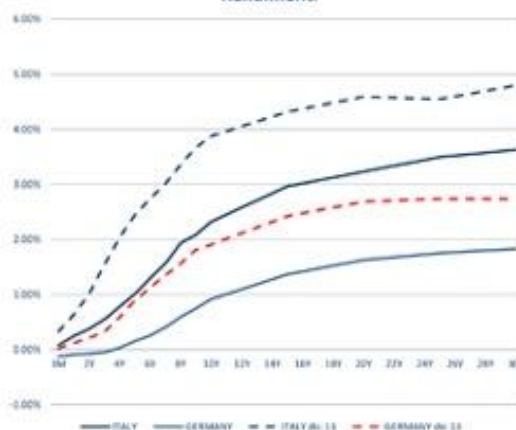
10/3/2014

CAMBI				Performance %					
Cambi		Date	Last	1day	5day	1 M	YTD	2013	
EUR Vs USD		10/3/2014	1.265	-0.17%	-0.20%	-3.83%	-7.98%	1.374	
EUR Vs Yen		10/3/2014	137.700	+0.25%	-0.68%	-0.07%	-5.18%	144.730	
EUR Vs GBP		10/3/2014	0.784	-0.08%	+0.42%	-1.90%	-5.89%	0.850	
EUR Vs CHF		10/3/2014	1.209	+0.02%	+0.17%	+0.10%	-1.53%	1.227	
EUR Vs CAD		10/3/2014	1.413	-0.05%	-0.14%	-3.38%	-3.35%	1.460	

COMMODITIES				Performance %					
		Date	Last	1day	5day	1 M	YTD	2013	
Crude Oil WTI	USD	10/3/2014	92	+0.04%	-2.16%	-4.21%	-7.80%	+7.19%	
Gold f/oz	USD	10/3/2014	1,211	-0.29%	-0.59%	-4.59%	+5.46%	-28.04%	
CRB Commodity	USD	10/3/2014	277	-0.22%	-0.67%	-4.47%	-1.62%	-5.03%	
London Metal	USD	10/2/2014	3,042	-1.09%	-2.10%	-6.51%	-3.72%	-6.55%	
Vix	USD	10/2/2014	16.2	-3.29%	+3.32%	+30.74%	+17.59%	-13.86%	

OBBLIGAZIONI - tassi e spread									
Tassi	Date	Last	2-set-14	26-set-14	22-ago-14	31-dic-13	31-dic-12		
2y germania	EUR	10/3/2014	0.070	0.07	0.07	0.01	0.21	-0.02	
5y germania	EUR	10/3/2014	0.155	0.15	0.17	0.22	0.92	0.50	
10y germania	EUR	10/3/2014	0.917	0.90	0.97	0.98	1.91	1.32	
2y italia	EUR	10/3/2014	0.383	0.383	0.377	0.344	1.287	1.987	
Spread Vs Germania			45	46	45	34	104	209	
5y italia	EUR	10/3/2014	1.018	1.021	1.052	1.166	2.730	3.308	
Spread Vs Germania			86	88	88	94	181	301	
10y italia	EUR	10/3/2014	2.326	2.325	2.396	2.576	4.125	4.407	
Spread Vs Germania			141	142	141	159	220	318	
2y usa	USD	10/3/2014	0.526	0.52	0.57	0.49	0.58	0.25	
5y usa	USD	10/3/2014	1.053	1.08	1.00	1.66	1.71	0.72	
10y usa	USD	10/3/2014	2.432	2.43	2.53	2.40	3.03	1.76	
EURIBOR			2-set-14	26-set-14	22-ago-14	31-dic-13	31-dic-12		
Barbora 1 mese	EUR	10/3/2014	0.006	0.25	0.01	0.08	0.22	0.13	
Barbora 3 mesi	EUR	10/3/2014	0.062	0.33	0.08	0.18	0.29	0.15	
Barbora 6 mesi	EUR	10/3/2014	0.181	0.43	0.18	0.29	0.39	0.32	
Barbora 12 mesi	EUR	10/3/2014	0.338	0.60	0.34	0.46	0.56	0.34	

Rendimenti



Il

pres

ente articolo è basato su dati e informazioni ricevuti

ti da fonti esterne ritenute accurate ed attendibili sulla base delle informazioni attualmente disponibili, ma delle quali non si può assicurare la completezza e correttezza. Esso non costituisce in alcun modo un'offerta di stipula di un contratto di investimento, una sollecitazione all'acquisto o alla vendita di qualsiasi strumento finanziario né configura attività di consulenza o di ricerca in materia di investimenti. Le opinioni espresse sono attuali esclusivamente alla data indicata nel presente articolo e non hanno necessariamente carattere di indipendenza e obiettività. Conseguentemente, qualunque eventuale utilizzo – da parte di terzi – dei dati, delle informazioni e delle valutazioni contenute nel presente articolo avviene sulla base di una decisione autonomamente assunta e non può dare luogo ad alcuna responsabilità per l'autore.