

Edizione di venerdì 22 Novembre 2019

IVA

Contratto preliminare di vendita immobiliare e caparra
di **Sandro Cerato**

IMU E TRIBUTI LOCALI

Il saldo Imu e Tasi 2019 in scadenza il 16 dicembre
di **Fabio Garrini**

RISCOSSIONE

Nuove regole per la presentazione dei modelli F24
di **Lucia Recchioni**

REDDITO IMPRESA E IRAP

L'autovettura in uso all'amministratore – I° parte
di **Luca Caramaschi**

AGEVOLAZIONI

Bonus Tv e decoder: la registrazione dei venditori al servizio telematico
di **Clara Pollet, Simone Dimitri**

HOSPITALITY

La detrazione Iva sugli immobili turistico-ricettivi
di **Leonardo Pietrobon**

IVA

Contratto preliminare di vendita immobiliare e caparra

di **Sandro Cerato**

In un [precedente intervento](#) sono stati affrontati gli aspetti fiscali conseguenti alla **corresponsione di acconti di prezzo in sede di stipula del preliminare di vendita immobiliare**.

Spesso, tuttavia, le somme corrisposte in tale sede sono qualificate come **caparra** finalizzata a **predeterminare l'entità del danno** che una delle parti può subire in conseguenza del **mancato adempimento del contratto definitivo**.

Più in particolare, in merito alla **funzione della caparra**, si ricorda che questa mira a confermare la serietà dell'impegno preso dalle parti, e può essere quindi vista come un **mezzo di tutela preventiva del credito**, ovvero come una **misura rafforzativa dell'adempimento** (caparra confirmatoria), nonché come mezzo di **liquidazione anticipata e convenzionale** del danno conseguente all'**inadempimento di un'obbligazione**.

Come ribadito in più occasioni dall'Agenzia delle entrate ([circolare 18/E/2013](#) e [risoluzione 197/E/2007](#)) e dalla giurisprudenza di legittimità (**Cassazione n. 10306/2015**), le **somme corrisposte a titolo di caparra confirmatoria**, non costituendo corrispettivi di una prestazione di servizi o di una cessione di beni, non soddisfano, ai sensi degli [articoli 2](#) e [3 D.P.R. 633/1972](#), il **presupposto oggettivo Iva**, ma assumono una **funzione prettamente risarcitoria** qualora non si dovesse perfezionare la compravendita.

Tuttavia, ciò che appare opportuno evidenziare è che **la natura di caparra della somma versata deve risultare dalla volontà delle parti** dedotta in contratto; altrimenti, **in caso di dubbio, alla somma stessa deve attribuirsi una funzione di acconto** (anticipazione del prezzo pattuito).

Tale principio è stato fatto proprio anche dalla **Corte di Giustizia Ue** secondo cui, sia pure con riferimento alla disciplina Iva della Francia, *“la caparra che concede la facoltà alla parte che l'ha versata di sottrarsi ai propri obblighi contrattuali dietro **perdita della caparra stessa** e alla controparte la facoltà di sottrarsi ai rispettivi obblighi **restituendo il doppio di quanto ricevuto**, senza che l'esame si estenda ai diritti che le singole parti possono far valere anche successivamente all'esercizio di tale facoltà”, non è soggetta ad Iva* (Tva, nel caso di specie) in quanto ha una **chiara natura risarcitoria** (sentenza 18.7.2007, causa C-277/05).

In particolare, a norma della nota di cui all'[articolo 10 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 131/1986](#), se il contratto preliminare prevede la **corresponsione di una caparra confirmatoria**, ai sensi dell'**articolo 1385 cod. civ.**, si applica, oltre all'**imposta di registro in misura fissa** dovuta in sede di registrazione del contratto preliminare (**200 euro**), anche l'**imposta di**

registro proporzionale, in misura pari allo 0,5% dell'ammontare della caparra ai sensi dell'articolo 6 della Tariffa, Parte I, allegata al **D.P.R. 131/1986** (si segnala che l'imposta proporzionale da corrispondere sulla caparra potrà essere **detratta dall'imposta principale** dovuta sul **contratto definitivo di compravendita**, a norma dell'[articolo 10 della Tariffa, parte I, allegata al D.P.R. 131/1986](#).

L'imposta proporzionale dello 0,5% sulla caparra è dovuta indipendentemente dal fatto che il contratto definitivo sia o meno soggetto ad Iva e che *"al momento della conclusione del definitivo, la caparra divenga parte del corrispettivo soggetto ad Iva"* ([circolare 18/E/2013](#)).

In buona sostanza, l'Iva potrebbe ritornare in gioco, dovendosi applicare in un secondo momento, ove la somma, **inizialmente corrisposta a titolo di caparra**, venga, in caso di adempimento, **imputata al corrispettivo**, anziché essere restituita ([risoluzione 501824/E/1974](#), [risoluzione 360321/E/1976](#), [risoluzione 411673/E/1977](#) e [circolare 18/E/2013](#)).

Diversamente, ove **il contratto non venga adempiuto**, ed il soggetto che ha ricevuto la caparra, la trattenga, **nessun adempimento Iva è dovuto**.

OneDay Master

**IL GIUDIZIO TRIBUTARIO: REDAZIONE DEGLI SCRITTI DIFENSIVI DI
PRIMO E SECONDO GRADO E GESTIONE DELLA FASE CAUTELARE**

[Scopri le sedi in programmazione >](#)

IMU E TRIBUTI LOCALI

Il saldo Imu e Tasi 2019 in scadenza il 16 dicembre

di **Fabio Garrini**

È noto a tutti che la tassazione locale sugli immobili dovrebbe (finalmente) subire la tanto attesa **riunificazione** di **Imu e Tasi**, tributi che sono nati con diverse prerogative ma che nel tempo (con l'estensione alla Tasi dell'esenzione sull'abitazione principale) sono divenuti **molto simili e, in molti casi, risultano del tutto allineati**.

In attesa di tale modifica, che dovrebbe entrare in vigore nel 2020, il **16 dicembre** sarà in scadenza l'ultima rata dei due tributi nella versione disgiunta.

La scadenza del 16 dicembre

L'Imu è il principale tributo comunale che viene pagato dai contribuenti in autoliquidazione. Ad esclusione dei **fabbricati di categoria D**, il cui gettito va in parte al Comune di ubicazione ed in parte all'Erario (e quindi sarà importante indicare nel modello F24 i corretti codici tributo, **separando la quota destinata allo Stato**, il cui versamento va indicato con il **codice tributo 3925**, dalla quota ad appannaggio del Comune, che andrà versata con il **codice tributo 3930**), mentre in relazione a tutti gli altri immobili **detto gettito è destinato alle casse comunali**.

La **Tasi, tassa sui servizi indivisibili**, è stata introdotta per integrare il gettito Imu; originariamente era stata introdotta con l'evidente finalità di giustificare il prelievo a carico dei fabbricati destinati ad abitazione principale. Da quando **l'esenzione per abitazione principale è stata estesa anche a tale fattispecie** è evidente che il mantenimento di due diversi tributi ha poco senso, visto **l'allineamento delle basi e delle fattispecie imponibili** (non va dimenticato che **vi sono comunque delle differenze**, quali ad esempio i terreni a destinazione agricola e i fabbricati utilizzati da soggetto diverso rispetto al possessore).

Come noto, **Imu e Tasi vanno calcolate sui mesi di possesso**, conteggiando per intero il mese nel quale il possesso o la detenzione si sono protratti per almeno 15 giorni. Nel caso di **acquisizione in corso d'anno**, il calcolo deve essere parametrato al periodo di possesso (se, ad esempio, il contribuente ha acquistato il fabbricato nei primi quattordici giorni del mese di ottobre, l'imposta andrà rapportata ai nove dodicesimi dell'imposta complessivamente dovuta, visto che il mese di ottobre non rileva).

I **due tributi comunali** (ai fini Imu occorre riferirsi all'[articolo 13, comma 13-bis, D.L. 201/2011](#); ai fini Tasi la norma di riferimento è invece l'[articolo 1, comma 688, L. 147/2013](#)) vedono

allineate le date di scadenza dei versamenti:

- entro il **16 giugno** (quest'anno il 17, perché il 16 cadeva di domenica) era dovuto il versamento in acconto, sulla base delle aliquote e delle detrazioni vigenti nel corso del periodo d'imposta precedente;
- entro il prossimo **16 dicembre** i contribuenti dovranno invece provvedere al versamento a **saldo**. Il versamento della seconda rata è eseguito, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, con eventuale congruaggio sulla prima rata versata, sulla base delle delibere pubblicate sul sito internet del Ministero delle Finanze alla data del 28 ottobre di ciascun anno di imposta.

Qualora il contribuente abbia provveduto a giugno al versamento in **unica soluzione** (applicando quindi già da subito le aliquote 2019), a saldo non sarà dovuto alcun ulteriore versamento (ovviamente, a patto che il Comune non abbia **successivamente modificato** le aliquote applicabili per il periodo d'imposta 2019).

	Scadenza	Parametri di calcolo
Acconto 2019 Imu e Tasi		



RISCOSSIONE

Nuove regole per la presentazione dei modelli F24

di Lucia Recchioni

Il **Decreto fiscale** è nuovamente intervenuto sulle **modalità di presentazione dei modelli F24** che presentano **compensazioni**, ampliando i casi al ricorrere dei quali si rende necessario utilizzare gli **strumenti telematici messi a disposizione dall'Agenzia delle entrate (canali Entratel/Fisconline)**.

Una prima modifica era intervenuta con il **D.L. 50/2017**, il quale, con riferimento ai **soggetti titolari di partita Iva**, aveva **esteso** gli obblighi di trasmissione con gli strumenti telematici messi a disposizione dall'Agenzia delle entrate non soltanto ai **crediti Iva** di importo inferiore a 5.000 euro, ma anche a **tutti i crediti relativi alle imposte sui redditi, alle addizionali, alle ritenute alla fonte, alle imposte sostitutive, all'Irap e ai crediti d'imposta** da indicare nel quadro RU del modello Redditi.

A seguito delle modifiche normative l'Agenzia delle entrate era intervenuta con la [risoluzione AdE 68/E/2017](#) al fine di orientare i contribuenti negli obblighi di presentazione telematica dei modelli F24, evidenziando che erano **esclusi dagli obblighi in tema di utilizzo in compensazione di crediti tributari**:

- il c.d. **"Bonus Renzi"** ([articolo 13, comma 1 bis, Tuir](#)),
- i **rimborsi erogati dai sostituti d'imposta** a seguito della presentazione dei **modelli 730**.

A seguito delle novità introdotte con il Decreto fiscale ([articolo 3, comma 2, D.L. 124/2019](#)) **l'obbligo di presentazione mediante gli strumenti telematici messi a disposizione dall'Agenzia delle entrate è stato esteso a tutti i crediti maturati "in qualità di sostituto d'imposta"**, ricomprendendo quindi nella disposizione anche il c.d. **"Bonus Renzi"** e i **rimborsi erogati a seguito della presentazione del modello 730**.

Come chiarisce l'[articolo 3, comma 3, D.L. 124/2019](#) *"Le disposizioni ...si applicano con riferimento ai crediti maturati a decorrere dal periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2019"*. Tale disposizione non può non sollevare perplessità, posto che una sua interpretazione letterale parrebbe aver imposto il ricorso ai canali Entratel/Fisconline sin dallo scorso 27 ottobre, data di entrata in vigore della disposizione, **con riferimento a tutti i crediti 2019**.

Il **Decreto fiscale** ([articolo 3, comma 2, D.L. 124/2019](#)) interviene poi anche sulle **modalità di presentazione dei modelli F24** da parte dei **contribuenti non titolari di partita Iva**, i quali sono oggi chiamati a utilizzare i servizi messi a disposizione dall'Agenzia delle entrate **in tutti i casi in cui i modelli F24 presentino delle compensazioni, indipendentemente dall'importo finale**

della delega di pagamento, il quale, dunque, può essere anche maggiore di zero.

Anche in questo caso le disposizioni “*si applicano con riferimento ai **crediti maturati a decorrere dal periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2019***”: quindi, i **crediti maturati nell'anno 2018**, ed esposti nel **modello Redditi 2019**, continuano a poter essere **utilizzabili secondo le vecchie regole**, e le **deleghe F24 che presentano un saldo positivo**, sebbene contenenti una **compensazione**, possono essere versate anche ricorrendo ai **servizi di home banking**.

Titolari di partita Iva

Non titolari di partita Iva

F24 senza compensazione



Seminario di specializzazione

**ANTIRICICLAGGIO: APPROFONDIMENTO
OPERATIVO SULLE NUOVE REGOLE TECNICHE**

[Scopri le sedi in programmazione >](#)

REDDITO IMPRESA E IRAP

L'autovettura in uso all'amministratore – I° parte

di **Luca Caramaschi**

Così come per il personale dipendente, anche con riferimento ai veicoli concessi in uso agli **amministratori** delle società occorre effettuare una suddivisione a seconda di quella che è l'esatta destinazione dell'**autovettura** e cioè:

- utilizzo **esclusivamente personale**;
- utilizzo **esclusivamente aziendale**;
- utilizzo **promiscuo**.

Relativamente alla prima fattispecie, con considerazioni analoghe a quelle che riguardano il **lavoratore dipendente**, anche l'auto concessa in uso all'**amministratore** per fini esclusivamente personali comporta l'insorgenza in capo a quest'ultimo soggetto di un **compenso in natura** determinato, ai sensi dell'[articolo 9, comma 3, Tuir](#), secondo il **criterio del valore normale**.

Per quanto attiene la società, i costi e le spese relativi al veicolo possono essere **dedotti integralmente** per la parte del loro ammontare non eccedente il **compenso in natura** che sorge in capo all'amministratore, determinato sulla base del valore normale.

Per la **parte eccedente** a detto importo, i costi sono **interamente indeducibili**.

Riguardo all'utilizzo esclusivamente aziendale dell'autovettura non vi sono particolari considerazioni da proporre, in quanto trovano applicazioni le ordinarie **limitazioni previste dall'articolo 164 Tuir**, che stabiliscono una deduzione limitata dei costi **al 20%**, con l'ulteriore limitazione "assoluta" in termini di importo per quanto attiene ai **costi di acquisizione** del veicolo (sia che avvenga a titolo di proprietà, a noleggio o in locazione finanziaria).

Per contro, ovviamente, l'utilizzo **esclusivamente aziendale** non comporta l'insorgenza di alcun compenso in natura tassabile in capo all'amministratore.

Decisamente più articolata (ed anche più frequente) è la terza e ultima fattispecie sopra richiamata e cioè quella del veicolo concesso in **uso promiscuo all'amministratore**, ovvero, tanto per esigenze personali che per esigenze aziendali.

Abbiamo già avuto modo di esaminare, [con altro contributo](#), la disciplina riguardante il **veicolo concesso in uso promiscuo al dipendente**, ma vedremo che il caso della analoga concessione in favore dell'**amministratore** presenta sfaccettature che rendono tale ultima ipotesi **non pienamente assimilabile** e certamente più "complessa" alla precedente.

Entrando nello specifico, la figura **dell'amministratore di società** può dare origine a differenti tipologie reddituali che ne influenzano il trattamento ai fini fiscali.

È infatti possibile rilevare in capo all'**amministratore**, con riferimento ai compensi percepiti, **le seguenti categorie di reddito**:

- reddito di lavoro dipendente;
- reddito assimilato al lavoro dipendente;
- reddito di lavoro autonomo.

Il primo caso si risolve in maniera rapida, in quanto a tale fattispecie risultano applicabili le **medesime considerazioni** che riguardano la **concessione dell'autovettura al lavoratore dipendente** (a tal proposito si rinvia sempre al [precedente contributo pubblicato sul tema](#)). A conferma di ciò, si richiama la [circolare AdE 1/E/2007](#) con la quale l'Agenzia delle entrate **ha affermato quanto segue**:

*“... nei casi in cui è possibile che un dipendente rivesta, per lo stesso periodo, anche la carica di amministratore, e che tale ufficio rientri nei compiti istituzionali compresi nell'attività di lavoro dipendente, i redditi percepiti in relazione a tale qualità sono **attratti nel reddito di lavoro dipendente**. In questo caso, poiché tutte le somme e i valori percepiti saranno qualificati e determinati come redditi di lavoro dipendente, si ritiene che, **anche ai fini della deduzione dei costi dei veicoli da parte dell'impresa**, trovino applicazione le **disposizioni di cui all'articolo 164 del Tuir**”.*

Diverse e più approfondite considerazioni vanno invece sviluppate relativamente alla disciplina Iva e redditi applicabile ai costi relativi ai veicoli aziendali concessi in uso, rispettivamente:

- all'amministratore che produce **redditi assimilati al lavoro dipendente**,
- **all'amministratore cosiddetto “professionista”** ovvero titolare di partita Iva che produce reddito di lavoro autonomo.

Ma di questo ci occuperemo nei successivi contributi.

Seminario di specializzazione

LA LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA DELLE SOCIETÀ COOPERATIVE: ASPETTI NORMATIVI E GESTIONALI

Scopri le sedi in programmazione >

AGEVOLAZIONI

Bonus Tv e decoder: la registrazione dei venditori al servizio telematico

di **Clara Pollet, Simone Dimitri**

Sono state pubblicate nella **G.U. del 18 novembre 2019** le modalità per l'erogazione dei **contributi** in favore dei consumatori finali per **l'acquisto di apparati televisivi idonei alla ricezione dei programmi** con le nuove tecnologie trasmissive **DVB-T2** contenute nel [D.M. 18.10.2019](#).

La disposizione si inserisce nel piano previsto dalla **Legge di bilancio 2018** ([articolo 1, comma 1039, lett. c, L. 205/2017](#)), con l'obiettivo di conseguire una gestione efficiente dello spettro radioelettrico e **di favorire la transizione verso la tecnologia 5G**.

La tabella di marcia per assicurare il **rilascio delle frequenze** da parte di tutti gli operatori di rete titolari dei relativi diritti d'uso in ambito nazionale/locale e la **ristrutturazione del multiplex** contenente l'informazione regionale da parte del concessionario del servizio pubblico radiofonico, televisivo e multimediale, prevede un **periodo transitorio dal 1° gennaio 2020 al 30 giugno 2022** ([D.M. 19.06.2019](#)).

Veniamo all'incentivo in questione. È riconosciuto un **contributo** a sostegno dei **costi a carico degli utenti finali per l'acquisto, a partire dal 18 dicembre 2019 e fino al 31 dicembre 2022, di apparecchi atti a ricevere programmi e servizi radiotelevisivi**:

- dotati in caso di **decoder anche di presa o di convertitore** idonei ai collegamenti alla presa SCART dei televisori,
- con interfacce di programmi (API) aperte, laddove presenti, a prescindere dalla piattaforma tecnologica scelta dal consumatore, sia essa terrestre, satellitare e, ove disponibile, via cavo. Gli apparecchi, da utilizzare per il digitale terrestre, devono incorporare la **tecnologia DVB-T2 HEVC, main 10**, di cui alla raccomandazione ITU-T H.265, almeno nella versione approvata il 22 dicembre 2016.

Possono richiedere il contributo i **residenti** nel territorio dello Stato appartenenti a nuclei familiari per i quali il **valore dell'ISEE**, risultante da una dichiarazione sostitutiva unica (DSU) in corso di validità, **non sia superiore a 20.000 euro**. Il contributo è riconosciuto per ciascun nucleo familiare, per l'acquisto di un solo apparecchio nell'arco temporale individuato per l'agevolazione.

Il Mise pubblicherà, sul proprio sito, **l'elenco dei prodotti** che soddisfano le richieste, correlato

dei relativi codici identificativi, su dichiarazioni dei produttori.

I venditori, compresi quelli del commercio elettronico operanti in Italia, **che intendano vendere gli apparecchi idonei** a consentire l'accesso al contributo devono registrarsi, **a partire dal 3 dicembre 2019**, nell'area autenticata del sito internet dell'Agenzia delle entrate.

Sul piano operativo **il consumatore finale deve presentare al venditore apposita richiesta del contributo**, allegando **una dichiarazione sostitutiva** ai sensi del D.P.R. 445/2000 con la quale afferma che il **valore dell'ISEE del nucleo familiare non supera i 20.000 euro**.

Il venditore invia, a pena di inammissibilità, tramite il servizio telematico dell'Agenzia delle entrate **apposita richiesta alla Direzione generale** per i servizi di comunicazione elettronica, di radiodiffusione e postali del MISE contenente:

1. il codice fiscale del **venditore**;
2. il codice fiscale dell'**utente finale** e gli **estremi del documento d'identità** allegato alla richiesta;
3. i **dati identificativi dell'apparecchio**, per consentirne la verifica di idoneità;
4. il **prezzo finale di vendita**, comprensivo dell'Iva;
5. **l'ammontare dello sconto da applicare**.

Il **servizio telematico dell'Agenzia delle entrate verifica** l'idoneità dell'apparecchio, che l'utente finale non abbia già fruito del contributo e la disponibilità delle risorse finanziaria, **nel rispetto dell'ordine cronologico di ricezione delle istanze**; la dotazione finanziaria dell'agevolazione ammonta a 151 milioni, stanziati dal 2019 al 2022.

In esito alle verifiche, il servizio telematico comunica al venditore, **mediante rilascio di apposita attestazione**, la **disponibilità dello sconto richiesto**.

Il contributo è riconosciuto all'utente finale sotto forma di **sconto praticato dal venditore** dell'apparecchio sul relativo prezzo di vendita, per un importo pari a **cinquanta euro** (o pari al prezzo di vendita se inferiore). Lo sconto è applicato sul **prezzo finale di vendita comprensivo dell'Iva** e non riduce la base imponibile dell'imposta.

Il venditore recupera lo sconto praticato all'utente finale mediante un **credito d'imposta**, da indicare nella **dichiarazione dei redditi**, utilizzabile esclusivamente in compensazione ai sensi dell'[articolo 17 D.Lgs. 241/1997](#), a decorrere dal **secondo giorno lavorativo successivo** alla ricezione dell'attestazione di disponibilità dello sconto. A tal fine, il modello F24 è presentato esclusivamente **attraverso i servizi telematici** messi a disposizione dall'Agenzia delle entrate, pena il rifiuto dell'operazione di versamento.

Per il *bonus* in commento **non trova applicazione**:

- il limite annuale di 250.000 euro per i crediti d'imposta da indicare nel quadro RU

- della dichiarazione dei redditi (di cui all'[articolo 1, comma 53, L. 244/2007](#)) e
- il limite di 700.000 euro per i crediti di imposta e contributi compensabili ai sensi dell'[articolo 17 D.Lgs. 241/1997](#), ovvero **rimborsabili ai soggetti intestatari di conto fiscale** (di cui all'[articolo 34, comma 1, L. 388/2000](#)).

Si segnala infine che, nei casi in cui l'apparecchio venga **acquistato presso venditori operanti in Paesi dell'Unione europea diversi dall'Italia**, il recupero dello sconto avverrà **direttamente tramite la Direzione generale** mediante apposita procedura, pubblicata sul sito internet del Mise entro il **18 dicembre 2019**.

Seminario di specializzazione

IL SINDACO E IL REVISORE ALLA LUCE DELLA RIFORMA DEL CODICE DELLA CRISI DI IMPRESA

Scopri le sedi in programmazione >

HOSPITALITY

La detrazione Iva sugli immobili turistico-ricettivi

di **Leonardo Pietrobon**

Secondo quanto stabilito dall'**articolo 19-bis1 lett. i) D.P.R. n. 633/1972** *“non è ammessa in detrazione l'imposta relativa all'acquisto di fabbricati, o di porzione di fabbricato, a destinazione abitativa né quella relativa alla locazione o alla manutenzione, recupero o gestione degli stessi (...)”*.

L'indetraibilità non opera in due specifiche ipotesi, vale a dire per le spese sostenute dalle **imprese di costruzione**, nonché da quelle che **pongono in essere locazioni esenti** che determinano l'applicazione del pro rata di detrazione (articolo 19). Secondo un'interpretazione letterale della citata disposizione normativa si pone un “blocco” per le imprese ricettive che acquistano immobili abitativi da destinare allo svolgimento dell'attività d'impresa (turistico-ricettiva).

[CONTINUA A LEGGERE](#)



Scopri
TEAMSISTEM HOSPITALITY
Il software di gestione alberghiera piu' innovativo del mercato

CLICK