

Edizione di mercoledì 1 Luglio 2020

CASI OPERATIVI

Accertamento all'agenzia immobiliare fondato sulle inserzioni pubblicitarie
di **EVOLUTION**

IVA

Split payment: proroga con scappatoia
di **Roberto Curcu**

AGEVOLAZIONI

L'utilizzo del credito d'imposta ZFU è assimilabile ad una compensazione verticale
di **Sergio Pellegrino**

FINANZA AGEVOLATA

La riduzione dei costi energetici aziendali attraverso l'efficientamento e la riduzione delle accise
di **Massimo Ravagnani – Gruppo Finservice**

IMPOSTE SUL REDDITO

La detrazione agli acquirenti di immobili oggetto di interventi antisismici
di **Lucia Recchioni**

CASI OPERATIVI

Accertamento all'agenzia immobiliare fondato sulle inserzioni pubblicitarie

di EVOLUTION

DIGITAL Seminario di specializzazione

CREDITI D'IMPOSTA E INTERVENTI AGEVOLATI SUGLI IMMOBILI DOPO IL "DECRETO RILANCIO"

[Scopri di più >](#)

È legittimo l'accertamento analitico-induttivo nei confronti dell'agenzia di mediazione immobiliare fondato soltanto sull'elevato numero di inserzioni pubblicitarie?

In linea generale, l'attività di indagine fiscale nei confronti delle agenzie di mediazione immobiliare ha carattere prevalentemente extracontabile e indiretto, poiché mira alla ricostruzione dell'intero "portafoglio clienti" da queste posseduto e alla individuazione di eventuali ricavi sottratti all'imposizione.

Più specificamente, i verificatori fiscali, dopo aver riscontrato i dati emergenti dalla contabilità (ad esempio, mediante il controllo del conto cassa e degli estratti conto, ecc.), procedono ai rilievi extracontabili, prendendo in esame, tra gli altri elementi, tutti i contratti di incarico stipulati con la clientela (generalmente redatti su moduli prestampati) esibiti dalla parte o reperiti da loro stessi.



[CONTINUA A LEGGERE SU EVOLUTION](#)

IVA

Split payment: proroga con scappatoia

di Roberto Curcu



Master di specializzazione

IVA NAZIONALE ED ESTERA

Scopri le sedi in programmazione >

Oggi, **1° luglio 2020**, a rigore di norma lo ***split payment*** non esiste più. Tornerà in vigore? Probabile. Con efficacia “retroattiva”? Probabile. Andiamo con ordine.

Lo *split payment* è un meccanismo di applicazione dell'Iva che si discosta da quelli previsti dalla **Direttiva 112/2006**, e come tale **deve essere autorizzato dal Consiglio d'Europa per essere efficace**.

L'[articolo 17-ter del Decreto IVA](#), prevede infatti che tale meccanismo **si applica fino alla scadenza della misura speciale di deroga rilasciata al Consiglio d'Europa**.

L'Italia chiese la prima volta al Consiglio di Europa una **deroga per applicare lo *split payment*** nelle operazioni verso la pubblica amministrazione effettuate a partire dal **1° gennaio 2015** assicurando **che non avrebbe chiesto la proroga della misura di deroga**.

Puntualmente, lo Stato italiano chiese la proroga, e con **Autorizzazione 2017/784** arrivò la **seconda deroga**, scaduta il **30 giugno**, che coinvolgeva le **pubbliche amministrazioni, le società controllate dalle pubbliche amministrazioni ai sensi dell'[articolo 2459 cod. civ.](#), e società quotate in borsa** incluse nell'indice FTSE MIB.

Pur se già nel 2019 era chiaro che lo Stato intendeva chiedere la proroga della misura, **solo il 27 marzo 2020 è stata chiesta definitivamente una ulteriore proroga**; ad oggi siamo a conoscenza del parere rilasciato dalla Commissione Europea al Consiglio, con il quale si suggerisce a quest'ultimo di **concedere la proroga della misura fino al 30 giugno 2023**.

Probabilmente la proroga sarà concessa, e nelle more, si ritiene opportuno continuare a fatturare con lo *split payment*; qualora il Consiglio si dovesse discostare dal parere della Commissione Europea e non concedesse la proroga, si faranno le **dovute rettifiche**.

La Commissione rileva che **non è stata effettuata una consultazione con i portatori di interessi**;

a riguardo, è noto come lo **split payment** dreni liquidità alle imprese, ed i frutti del recupero legati a questa misura sono incerti.

La Commissione, quindi, **si è basata solo sulle informazioni ricevute dallo Stato italiano**, che dipingono una realtà che molti non potrebbero non vedere: **le domande di rimborso sono trattate in 67 giorni** e liquidate dopo ulteriori 7, non si conosce l'efficacia di recupero della fattura elettronica, la certificazione dei corrispettivi è appena partita (peccato che nulla abbia a che fare con lo **split payment**).

Quanto al motivo per cui lo **split payment** debba coesistere con l'obbligo generalizzato di fattura elettronica, che consente all'Agenzia delle Entrate di intercettare i soggetti che **emettono fatture senza versare la relativa imposta**, lo Stato italiano evidenzia **che la fattura elettronica consente di scoprire chi incassa l'Iva e non la versa solo dopo 3 mesi dall'emissione della stessa** (ci si riferisce evidentemente ai contribuenti trimestrali); per Stato italiano **deve essere quindi molto frequente il fenomeno di chi emette fattura alla PA ed entro 90 giorni riesce ad incassarla**, e a rendersi insolvente nello stesso termine.

Infine, scopriamo lo Stato preoccupato per **le imprese, che non sarebbero state pronte ad un epocale cambiamento dei software contabili!**

Oltre al problema che genera lo **split payment** in termini di liquidità, il problema ancora più odioso che può capitare è quello di **vedersi contestato il pagamento dell'Iva e delle relative sanzioni, per aver emesso una fattura con indicata una imposta inferiore a quella dovuta alla PA; fattura che, se emessa correttamente, la PA stessa avrebbe rifiutato**.

Secondo l'Agenzia delle Entrate, **la “colpa” di tale comportamento ricade sempre sul fornitore**, e gli uffici territoriali **irrogano addirittura le pesanti sanzioni proporzionali**, in luogo di quelle fisse previste in caso di violazioni che non incidono sulla corretta liquidazione del tributo.

Il problema non è stato risolto dal Parlamento, al quale era stata presentata una mozione per prevedere la **non sanzionabilità del comportamento di chi si era adeguato alle richieste della Pubblica Amministrazione**, e non lo è stato dal Governo, il quale è da dicembre 2018 che dovrebbe pubblicare un decreto con il quale inibisce alla pubblica amministrazione di rigettare per tali motivi le fatture.

La soluzione a questo caso, tuttavia, è stata recentemente risolta dalla risposta ad interpello n. 109 del 20 aprile 2020.

Il caso è quello di una società che vuole emettere fatture con Iva ad un ente pubblico, e questo continua a rifiutarle in quanto ritiene che vada applicata la **non imponibilità ai sensi dell'articolo 9**.

Il contribuente chiede che comportamento deve adottare, in quanto considera la propria fattura non emessa, e ritiene di essere passibile di sanzioni. La conclusione dell'Agenzia è che

“Ai fini dell’emissione non rileva, dunque, l’eventuale successivo scarto del documento da parte della PA”.

In primo luogo, questa risposta chiarisce che **nel caso in cui una fattura venga scartata dalla PA**, a questo punto **risulta logico**, prima di **emettere una nuova fattura** con nuovo numero **ed una nota di credito che rettifichi la fattura scartata**; nota di accredito che verrà a sua volta scartata dalla PA destinataria.

Ciò che più interessa le imprese che non riescono ad emettere fatture corrette alla PA, pena scarto delle stesse e quindi l'impossibilità di incassare il corrispettivo, è che seguendo la logica della risposta ad interpello, la procedura da seguire potrebbe essere quella di **emettere la fattura alle aliquote inferiori richieste della PA**, ed **una nota di variazione in aumento per la differenza di imposta**, che la PA scarterà. Secondo la logica della risposta, **la colpa del minore versamento di Iva ricadrà solo sulla PA**.

AGEVOLAZIONI

L'utilizzo del credito d'imposta ZFU è assimilabile ad una compensazione verticale

di Sergio Pellegrino



Nella [risposta n. 197](#) pubblicata ieri, l'Agenzia delle Entrate ha analizzato la possibilità di fruire del **credito d'imposta ZFU Centro Italia**, previsto dall'[articolo 46 del D.L. 50/2017](#), per compensare l'imposta sostitutiva emergente dalla rivalutazione dei beni d'impresa nell'ambito di un'operazione di conferimento di un ramo aziendale.

La disposizione agevolativa in questione prevede, per i soggetti che hanno subito una contrazione del fatturato a causa del verificarsi degli eventi sismici, l'**esenzione dalle imposte sui redditi del reddito derivante dallo svolgimento dell'attività svolta dall'impresa nella zona franca fino a concorrenza, per ciascun periodo di imposta, dell'importo di 100 mila euro e dall'Irap nel limite di 300 mila euro da riferirsi, sempre per ciascun periodo di imposta, al valore della produzione netta**.

La fruizione dell'agevolazione si realizza attraverso la **compensazione** nell'ambito del **modello F24**.

La particolarità del caso esaminato dall'Agenzia è legata alla **tipologia del debito** che l'istante intende compensare, derivante dall'**imposta sostitutiva da versare per la rivalutazione dei beni d'impresa conferiti ai sensi dell'articolo 176, comma 2-ter, del Tuir**.

Nell'ambito di un'**operazione di riorganizzazione aziendale**, infatti, verrà **conferito nella società il ramo di azienda di un'altra società**, che ha comunque sede nel perimetro della zona franca urbana interessata, e l'istante vorrebbe **utilizzare il credito d'imposta ZFU Centro Italia per compensare appunto l'imposta sostitutiva** derivante dalla scelta di affrancare ai fini fiscali i maggiori valori del complesso aziendale emergenti nell'operazione.

La **risposta** da parte dell'Agenzia l'istanza di interpello è **negativa**, perché di fatto così si

realizzerebbe **“un utilizzo indiscriminato del credito d’imposta ZFU”**.

Il documento di prassi evidenzia al riguardo che, ai fini della **quantificazione del reddito agevolabile**, devono essere considerati **soltanto i componenti positivi e negativi derivanti dallo svolgimento dell’attività produttiva**, escludendo invece quelli che rivestono carattere **straordinario**: l’intervento del legislatore mirerebbe infatti a **garantire il beneficio dell’esenzione esclusivamente ai redditi derivanti dall’attività “ordinaria” svolta nella ZFU**.

Le **modalità di attuazione dell’agevolazione** si basano sulle disposizioni contenute nel **decreto del Ministro dello sviluppo economico 10 aprile 2013** e prevedono che le **imposte commisurate al reddito ordinario di impresa, prodotto nel perimetro della relativa zona franca urbana**, rappresentino un credito da utilizzare in compensazione in F24 rispetto ai **versamenti dovuti ai fini delle imposte sui redditi, dell’Irap, dell’Imu e dei contributi previdenziali e assistenziali**, purché riferibili comunque al **“reddito ordinario di impresa, prodotto esclusivamente nel perimetro della relativa ZFU”**.

A tal fine la risposta all’interpello richiama quanto l’Agenzia aveva avuto modo di affermare nella [risoluzione n. 36/E del 3 aprile 2015](#) circa la qualificazione della **tipologia di compensazione** che si viene a realizzare, da assimilare, agli effetti pratici, ad una **compensazione verticale**.

Nel documento di prassi citato, infatti, era stato affermato che **“lo scomputo dei versamenti dovuti ai fini delle II.DD., dell’IRAP e dell’IMU, nonché dei contributi sulle retribuzioni da lavoro dipendente, mediante l’utilizzo dei codici tributo istituiti per le singole Zone Franche Urbane ha natura agevolativa in quanto viene posto in essere al fine di fruire di agevolazioni fiscali e contributive ed è, in virtù del descritto meccanismo di funzionamento, assimilabile ad una compensazione verticale (imposta su imposta)”**.

FINANZA AGEVOLATA

La riduzione dei costi energetici aziendali attraverso l'efficientamento e la riduzione delle accise

di Massimo Ravagnani – Gruppo Finservice



L'argomento energia è certamente **molto sentito dalle aziende**, sia come **impatto ambientale** ma certamente come **significativa voce di costo**. Per questo è fondamentale individuare alcuni ambiti che ne permettano una immediata **ottimizzazione economica ed ecosostenibile**.

Un **primo campo di azione** è sicuramente quello **dell'efficientamento**. I dati statistici riportano uno scenario in cui **più del 70% delle aziende** utilizza **oltre il 40% dell'energia** consumata al di fuori delle ore considerate produttive. Il primo intervento deve necessariamente prevedere lo svolgimento da parte di un E.G.E. (Esperto in Gestione dell'Energia certificato) di una **Diagnosi Energetica** che va ad analizzare la struttura energetica dell'azienda. Contestualmente deve essere prevista l'installazione di un **sistema di monitoraggio dei consumi**. Questo approccio combinato permette una **riduzione dei costi** energetici che può raggiungere anche il **30% su base annua**.

Rispetto agli interventi di efficientamento, è utile ricordare la possibilità di ottenere i cosiddetti **“Certificati Bianchi”**: trattasi di T.E.E. (Titoli di Efficienza Energetica) secondo quanto previsto dal D.M. 11 gennaio 2017 e successive modifiche. I titoli riconosciuti dal G.S.E. (Gestore dei Servizi Energetici) **vengono scambiati** sul mercato ad un valore stabile di circa **260€ cad**. Di norma l'intervento deve prevedere un risparmio di almeno 10 T.E.E. che equivale a **più di 50.000kWh elettrici risparmiati**. Gli **interventi standard** tipici in questo ambito sono: la sostituzione di punti luce tradizionali con **fonte LED**, l'installazione di **motori elettrici ad alta efficienza** in sostituzione a quelli tradizionali, la sostituzione di sale compressori e l'acquisto di flotte di veicoli elettrici.

Se consideriamo **l'energia da fonti rinnovabili**, è importante ricordare che lo scorso luglio è stato approvato il cosiddetto **decreto FER1** D.M. 4 luglio 2019 che ridisegna le modalità di incentivazione dell'energia da fonti rinnovabili **introducendo l'iscrizione ad un registro e prevedendo delle aste al ribasso sull'incentivo**. Il calcolo del valore del contributo si basa sul differenziale rispetto alla **Tariffa Zonale Oraria**.

Per un **impianto fotovoltaico di nuova installazione** si può ottenere un incentivo che va **dai 90€ ai 115€ per MWh di energia annua prodotta** dall'impianto. Sono previste delle **premialità** nei casi in cui l'impianto vada in sostituzione di coperture in **eternit**, e anche quando l'energia prodotta è perlopiù **auto consumata**.

A **livello regionale** è sicuramente interessante valutare i **bandi POR FESR 2014-2020** nella linea di azione 4.2.1, attualmente attivi in **Lombardia, Piemonte e Veneto**. Sono disponibili, in forma differenziata da regione a regione, incentivi per lo **svolgimento della Diagnosi Energetica**, per **l'installazione di sistemi di monitoraggio** dei consumi e per la **realizzazione di interventi di efficientamento** scaturiti dalla diagnosi. I contributi sono nella forma del **fondo perduto che va dal 20% al 50% dei costi sostenuti**.

Un **secondo ambito** per permette una diretta riduzione dei costi è quello delle **agevolazioni sulle accise**. Va sicuramente citata l'impropriamente detta **“Carbon Tax”**. Secondo il D.Lgs. 504/1995 (T.U.A. Testo Unico delle Accise) è possibile un **rimborso parziale sulle accise del carburante** utilizzato dalle aziende che operano **trasporto** su strada, in **conto proprio o in conto terzi, con mezzi superiori alle 7,5ton**. Il rimborso è pari a **0,21418€/litro**; si tratta di circa il **20% del costo di acquisto** complessivo. È possibile **scontare la cifra riconosciuta direttamente in F24 dopo 60 giorni** dalla presentazione della richiesta al competente Ufficio delle Dogane, con il meccanismo del **silenzio assenso**.

Per quanto riguarda invece i **mezzi “non targati”**, quindi pale, ruspe, muletti ecc., che svolgono **attività all'interno di un cantiere o di un sito industriale o agricolo**, sempre il D.Lgs. 504/1995 (T.U.A. Testo Unico delle Accise) prevede la **riduzione delle accise sul carburante** utilizzato per sviluppare **forza motrice**. Possono accedere aziende che svolgono attività nei **settori dalla “A” alla “H” della classificazione ATECO 2007**. Viene riconosciuto un rimborso di **0,432128€/litro** pari a circa il **40% del prezzo di acquisto**. In questo caso, è prevista l'installazione su ogni mezzo di uno **strumento “fiscale”** per determinare i consumi. Si usufruisce dell'agevolazione tramite un **buono**, rilasciato dal competente Ufficio delle Dogane, per **l'acquisto diretto di carburante dal proprio fornitore**.

Un'altra interessante riduzione delle **accise su energia elettrica e gas** è prevista, nel Testo Unico delle Accise, per specifici settori merceologici: **riduzione chimica, processi elettrolitici e metallurgici, processi mineralogici**. Questa agevolazione trova applicazione soprattutto nelle attività classificate negli ATECO 2007, 23 e 24. Le **accise vengono totalmente stornate in fattura** dal fornitore e poi vengono pagate dall'azienda tramite F24 mensile, ma solo per la porzione non agevolata. L'attestazione degli usi agevolati avviene tramite **relazione tecnica** redatta da soggetto abilitato, che deve essere aggiornata annualmente.

Infine, è importante ricordare la riduzione di costi dell'energia elettrica per le **imprese** considerate **“Energivore”** secondo il D.M. 5 aprile 2013 e sue successive modifiche. Si tratta di aziende che devono rispettare i seguenti **requisiti**:

- rientrare nelle attività elencate **all'Allegato 3 ed all'Allegato 5** delle Linee Guide della Comunità Europea per gli Aiuti di Stato;
- avere un **consumo** medio annuo, sul triennio di riferimento, **maggiore di 1mln** di kWh;
- avere un'incidenza del **prezzo dell'energia sul V.A.L.** (Valore Aggiunto Lordo) **superiore al 20%**, oppure un'incidenza del prezzo dell'energia **sul fatturato maggiore del 2%**.

Il beneficio viene applicato direttamente sulle fatture tramite una **riduzione della componente Asos** che può superare anche il **20% del costo complessivo annuo**.

In questa news non è volutamente stato menzionato l'**Ecobonus**, di recente modificato dal Decreto Rilancio, in quanto verrà trattato in **un'occasione dedicata**.

Dal rapporto quotidiano con le aziende si desume senza dubbio che la **consapevolezza energetica è sicuramente in crescita** ed è orientata, non solo alla riduzione dei costi tramite specifiche azioni, ma ad una **vera e propria sostenibilità dell'uso dell'energia**.

IMPOSTE SUL REDDITO

La detrazione agli acquirenti di immobili oggetto di interventi antisismici

di Lucia Recchioni

DIGITAL

Seminario di specializzazione

LA RESPONSABILITÀ DELLE SOCIETÀ IN RELAZIONE AL CONTAGIO DA COVID -19

[Scopri di più >](#)

Con **due distinte risposte ad istanze di interpello**, nella giornata di ieri l'Agenzia delle entrate è tornata a soffermarsi sulla **detrazione spettante agli acquirenti delle unità immobiliari vendute da imprese di costruzione e ristrutturazione immobiliare** che abbiano realizzato **interventi relativi all'adozione di misure antisismiche**.

La **prima risposta ad istanza di interpello, la n. 195**, riguarda un **intervento di demolizione e ricostruzione di un edificio collabente**, con una **variazione volumetrica finalizzata al miglioramento di 1 o 2 classi sismiche** rispetto al preesistente.

L'istante, ritenendo che l'intervento possa beneficiare non solo delle **detrazioni fiscali riconosciute in favore di coloro che acquistano dalle imprese di costruzione o di ristrutturazione** unità immobiliari sulle quali sono stati effettuati interventi di **ristrutturazione**, ma anche della **detrazione d'imposta per l'acquisto di case antisismiche**, si rivolge quindi all'Agenzia delle entrate per chiederne **conferma**.

Con specifico riferimento agli **interventi di ristrutturazione**, l'Agenzia delle entrate ricorda, in primo luogo, che possono qualificarsi tali quelli di **demolizione e ricostruzione di un edificio con la stessa volumetria di quello preesistente**, fatte salve le **sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica**, e, con riferimento agli **immobili sottoposti a vincoli**, gli **interventi di demolizione e ricostruzione che rispettino la medesima sagoma dell'edificio preesistente**.

Non può parlarsi, invece, di **“ristrutturazione”**, e **non spetta quindi la detrazione**, in caso di **demolizione e ricostruzione con ampliamento della volumetria preesistente** (trattasi, infatti, di una **“nuova costruzione”**). Se, invece, la ristrutturazione avviene **senza la demolizione dell'edificio**, ma con **ampliamento** dello stesso, la detrazione per i futuri acquirenti può essere calcolata soltanto sulle **spese riferibili alla parte già esistente**.

Considerato, dunque, che, nel caso esaminato dall'Agenzia delle entrate, l'intervento ha avuto **impatti sulla volumetria**, ma solo per **consentire l'adeguamento antisismico dell'edificio**, deve ritenersi **spettante la detrazione**.

Passando invece ad analizzare i **chiarimenti forniti con riferimento al bonus sisma**, giova ricordare che, in un primo momento, l'[articolo 16, comma 1-septies, D.L. 63/2013](#) aveva riconosciuto la **detrazione del 75% e dell'85% del prezzo dell'unità immobiliare agli acquirenti di immobili situati nei comuni nelle zone classificate a rischio sismico 1**, interessati da **interventi di demolizione e ricostruzione allo scopo di ridurne il rischio sismico**. L'intervento, per poter dar luogo alla richiamata detrazione, doveva (e deve) essere eseguito da **imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare** che provvedano, **entro diciotto mesi** dalla data di conclusione dei lavori, alla **successiva alienazione dell'immobile**.

La richiamata disposizione normativa è stata **successivamente oggetto di modifica ad opera dell'[articolo 8 D.L. 34/2019](#)**, che ha esteso questa possibilità anche agli **immobili situati nelle zone 2 e 3**: tale disposizione è stata ritenuta applicabile, tuttavia, anche agli **interventi realizzati dopo il 1° gennaio 2017**.

Tutto quanto appena premesso, l'Agenzia delle entrate ha quindi chiarito che i benefici fiscali di cui all'[articolo 16, comma 1-septies, D.L. 63/2013](#) spettano anche agli **acquirenti delle unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche 2 e 3**, oggetto di interventi le cui procedure autorizzatorie sono **iniziate dopo il 1° gennaio 2017 ma prima del 1° maggio 2019**, anche se l'asseverazione richiesta dall'[articolo 3 del D.M. n. 58 del 28.02.2017](#) non è stata presentata contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo.

Tuttavia **la richiamata asseverazione deve essere presentata dall'impresa entro la data di stipula del rogito**.

La stessa interpretazione è stata poi richiamata nella **successiva [risposta all'istanza di interpello n. 196](#)**, sempre pubblicata ieri, 30 giugno, avente ad oggetto un **caso analogo**, riguardante interventi, risalenti al 2017, con riferimento ai quali non era stata presentata l'asseverazione richiesta dal [D.M. n. 58 del 28.02.2017](#), essendo stato il sismabonus esteso alle zone con **rischio sismico 3** solo con l'[articolo 8 D.M. 34/2019](#), entrato in vigore il **01.05.2019**.