

Edizione di lunedì 7 Dicembre 2020

CASI OPERATIVI

Locazione di immobili e apertura partita Iva
di **EVOLUTION**

IMU E TRIBUTI LOCALI

Saldo Imu con possibile conguaglio nel 2021
di **Fabio Garrini**

AGEVOLAZIONI

Al via, da domani, l'extra cashback di Natale
di **Lucia Recchioni**

IVA

Autofattura elettronica per omaggi e nuove specifiche tecniche
di **Clara Pollet, Simone Dimitri**

FISCALITÀ INTERNAZIONALE

Le plusvalenze da società immobiliari in ambito internazionale
di **Ennio Vial**

CASI OPERATIVI

Locazione di immobili e apertura partita Iva di **EVOLUTION**

OneDay Master

IL REVERSE CHARGE NEL SETTORE IMMOBILIARE

[Scopri le sedi in programmazione >](#)

Voglio porre in locazione il mio immobile su AirB&B. Devo aprire la partita Iva?

La domanda posta trova spesso risposte differenti, a seconda che l'interpellato veda la cosa da un punto di vista amministrativo o faccia un po' di confusione con la normativa prevista ai fini delle imposte dirette.

Dal primo punto di vista, non è escluso che in certe zone di Italia, per poter avere una autorizzazione amministrativa allo svolgimento di tale attività, venga richiesta l'apertura di una partita Iva.

Dal punto di vista fiscale, il rischio è di confondere il concetto di "esercente attività di impresa" ai fini delle imposte dirette con quello previsto ai fini Iva.

[CONTINUA A LEGGERE SU EVOLUTION...](#)



IMU E TRIBUTI LOCALI

Saldo Imu con possibile conguaglio nel 2021

di **Fabio Garrini**

Seminario di specializzazione

LA FISCALITÀ DELLE SOCIETÀ IMMOBILIARI

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

Quest'anno le **operazioni di conguaglio dell'Imu 2020** potrebbero estendersi al 2021.

Come noto, il **16 dicembre** scade il termine per il versamento del saldo Imu a conguaglio dell'imposta dovuta per l'anno d'imposta 2020; in conversione al **D.L. 125/2020** è stata però attribuita ai Comuni la facoltà di **modificare le aliquote oltre il termine ordinariamente previsto**.

Tale **proroga non si è trasformata in un corrispondente slittamento del termine per il versamento dell'imposta** dovuta, ma ha assegnato ai contribuenti l'incombenza di una **successiva verifica** per controllare se l'ente dovesse aver deliberato una diversa articolazione delle aliquote rispetto a quella precedentemente vigente e utilizzata per la **liquidazione del saldo**.

Il rinvio e il conguaglio

La **L. 159/2020**, in conversione al **D.L. 125/2020**, pubblicata in **Gazzetta Ufficiale n. 300 del 03.12.2020**, introduce all'**articolo 1** alcune disposizioni volte ad **agevolare i Comuni nella fissazione delle aliquote** applicabili per l'anno 2020, concedendo maggior tempo per l'approvazione e la pubblicazione delle delibere.

I [commi 762 e 767](#) dell'**articolo 1 L. 160/2019** stabiliscono i termini a disposizione dei Comuni per la fissazione delle aliquote: a regime, entro il **14 ottobre** di ciascun anno le aliquote devono essere state **approvate ed inserite** sull'apposito sito internet del Mef, sul portale del **federalismo fiscale**. In caso di mancata pubblicazione entro il 28 ottobre, si applicano le aliquote e i regolamenti vigenti nell'anno precedente.

Già l'[articolo 107, comma 2](#), **secondo periodo**, **D.L. 18/2020** aveva spostato in avanti tali **termini**, prevedendo rispettivamente le date del **31 ottobre** e del **16 novembre**, di fatto rendendo **impossibile per i contribuenti procedere al calcolo dell'Imu prima di tale ultima data**,

rendendo più gravoso il calcolo del saldo alla data del 16 dicembre.

Il [comma 4-quinquies dell'articolo 1 D.L. 125/2020](#), in vigore da qualche giorno, ha ulteriormente rinviato le scadenze imposte ai Comuni, stabilendo rispettivamente il **31 dicembre 2020 e al 31 gennaio 2021** per l'inserimento e la pubblicazione delle delibere, ovvero oltre il termine di versamento della rata a saldo per il 2020, non modificato: a norma del **comma 4-sexies dell'articolo 1 D.L. 125/2020 resta fermo il termine per il versamento dell'Imu**, previsto per il **16 dicembre 2020**, sulla base degli atti pubblicati nel sito internet del Dipartimento delle finanze del Mef.

Quindi, **non vi è alcuna conseguenza per i contribuenti** per la scadenza del prossimo **16 dicembre**, in quanto a tale scadenza il calcolo dell'imposta dovuta dovrà essere **effettuato con le regole consuete**.

Questo adempimento, però, potrebbe non concludersi in tale sede, in quanto **l'assolvimento dell'Imu 2020 potrebbe avere una "coda" all'inizio del prossimo anno**, nel caso in cui il Comune di ubicazione degli immobili dovesse procedere ad approvare le aliquote applicabili entro i **maggiori termini in precedenza descritti**.

In tal caso si potrebbero verificare due situazioni, entrambe regolate dal **comma 4-septies dell'articolo 1 D.L. 125/2020**:

- qualora vengano deliberate maggiori aliquote, il contribuente si troverebbe nella necessità di procedere ad un **conguaglio**, versando **entro il 28 febbraio 2020** la maggiore imposta risultante dal calcolo effettuato utilizzando le maggiori aliquote rispetto a quanto versato entro il 16 dicembre sulla base di quelle allora vigenti;
- qualora, al contrario, da tale confronto emerga una **differenza negativa** (ossia a favore del contribuente) il contribuente ha **diritto alla restituzione di quanto versato in eccesso**. A tale fine è stabilito che il **rimborso** è dovuto secondo le regole ordinarie. Va ricordato che il [comma 776 dell'articolo 1 L. 160/2019](#) rinvia alla **296/2006** per il funzionamento di alcuni aspetti procedurali dei tributi locali; in particolare, il [comma 164 dell'articolo 1](#) stabilisce che il rimborso delle somme versate e non dovute deve essere richiesto dal contribuente **entro il termine di cinque anni dal giorno del versamento**, ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione.

In definitiva, la concessione ai Comuni di un maggior termine per fissare le aliquote comporterà per i contribuenti un **ulteriore adempimento**, che sia un onere di versamento o la necessità di predisporre un'**istanza di rimborso**.

Nessun ulteriore onere invece è previsto per gli immobili ubicati nei Comuni per i quali **le aliquote siano state approvate nei termini** per effettuare il versamento entro il **16 dicembre 2020**.

AGEVOLAZIONI

Al via, da domani, l'extra cashback di Natale

di Lucia Recchioni

Special Event

I PRINCIPI DI REVISIONE NAZIONALI

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

Con il [D.M. 24.11.2020 n. 156](#) è stato definito il regolamento recante **condizioni e criteri per l'attribuzione delle misure premiali** per l'utilizzo degli **strumenti di pagamento elettronici**.

Il richiamato **Decreto** prevede, a decorrere dal **01.01.2021**, un rimborso del **10% a favore degli aderenti** che, nel semestre, hanno effettuato almeno **50 transazioni** con **strumenti di pagamento elettronici**. Il rimborso è calcolato tenendo conto delle **transazioni fino a un valore massimo di 150 euro** per ogni singola transazione ed è **erogato entro 60 giorni** dal termine di ciascun semestre.

Dal **08.12.2020 al 31.12.2020** è stato inoltre previsto l'avvio di una **fase sperimentale** (c.d. "**extra cashback di Natale**") nell'ambito della quale risultano essere sufficienti, per ottenere il rimborso fino a un massimo di 150 euro, **10 acquisti con strumenti di pagamento elettronici**.

Modalità di adesione

1. **Scaricare l'App IO** ed effettuare l'accesso tramite le credenziali Spid o la **Carta di Identità Elettronica (CIE 3.0)**,
2. **effettuare la registrazione al programma cashback** (la registrazione al programma può essere effettuata anche tramite la **banca**, l'**ufficio postale** o gli altri soggetti che emettono carte e app di pagamento).

In fase di registrazione al programma **cashback** è necessario inserire gli **estremi identificativi delle carte** di credito, debito o prepagate e il **codice Iban** sul quale si vogliono ricevere gli accrediti.

Adempimenti per gli esercenti

L'esercente deve verificare se il proprio dispositivo per gli strumenti di pagamento elettronici **consente di partecipare all'iniziativa**. È infatti necessario aver concluso un accordo con un **fornitore dei dispositivi di accettazione di carte e app** di pagamento che ha **aderito al programma** sottoscrivendo una **convenzione con la società PagoPA S.p.A.** (c.d. "**acquirer convenzionato**").

La lista degli **acquirer convenzionati** è disponibile nella [pagina internet dedicata](#).

Esercenti/acquisti ammessi

Sono validi tutti gli acquisti in negozi, bar e ristoranti, supermercati e grande distribuzione o per artigiani e professionisti ad eccezione di:

- acquisti effettuati **online**;
- acquisti necessari allo svolgimento di attività imprenditoriali, professionali o artigianali;
- operazioni eseguite presso gli sportelli ATM (come, ad esempio, le ricariche telefoniche);
- bonifici SDD per gli addebiti diretti su conto corrente;
- operazioni relative a pagamenti ricorrenti, con addebito su carta o su conto corrente.

Partecipano al **cashback** le transazioni effettuate tramite **pos fisici o altri dispositivi fisici di accettazione di pagamenti**, con:

- carte di credito;
- carte di debito su circuiti internazionali e su circuito PagoBancomat;
- carte prepagate;
- le c.d. “**carte fedeltà**”, ovvero carte e app di pagamento connesse a circuiti privati e/o a spendibilità limitata (esclusi, quindi, quelli solo per accumulo punti);
- **app di pagamento**, come ad esempio Satispay o Bancomat Pay;
- **altri sistemi di pagamento**, come ad esempio Google Pay e Apple Pay (a partire dal 2021).

La fase sperimentale Nel **periodo sperimentale (08.12.2020 – 31.12.2020)**, accedono al rimborso esclusivamente gli **aderenti che hanno effettuato un numero minimo di 10 transazioni** con strumenti di pagamento elettronici.

Il rimborso è pari al **10% dell'importo di ogni transazione**, fino ad un valore massimo, per singola transazione, pari a **150 euro**.

Le transazioni rilevanti sono quantificate in misura massima pari a **1.500 euro** (quindi, il **rimborso massimo** spettante è pari a **150 euro**).

Il programma cashback dal 2021

La misura del rimborso è determinata con riferimento ai seguenti **periodi**:

- dal **01.01.2021 al 30.06.2021**,
- dal **01.07.2021 al 31.12.2021**,
- dal **01.01.2022 al 30.06.2022**.

Per ciascuno dei periodi indicati, possono beneficiare del rimborso gli aderenti che hanno effettuato un **numero minimo di 50 transazioni** con **strumenti di pagamento elettronici**.

Il **rimborso è pari al 10%** dell'importo di ogni transazione e si tiene conto delle transazioni fino ad un **valore massimo di 150 euro** per singola transazione (le **transazioni di importo superiore concorrono fino all'importo di 150 euro**).

Le transazioni rilevanti sono quantificate in misura massima, per ciascun periodo, pari a **1.500 euro** (quindi, il **rimborso massimo spettante** è pari, per ciascun semestre, a **150 euro**).

Il rimborso è erogato **entro 60 giorni** dalla fine del periodo di riferimento.

Il “super chashback” Ai **primi 100.000 aderenti** che, in ciascuno dei periodi semestrali prima indicati, hanno totalizzato il **maggior numero di transazioni** con strumenti di pagamento

elettronici (indipendentemente dall'importo) è attribuito un **rimborso speciale pari a 1.500 euro**.

IVA

Autofattura elettronica per omaggi e nuove specifiche tecniche

di **Clara Pollet, Simone Dimitri**

Seminario di specializzazione

FATTURAZIONE ELETTRONICA, ESTEROMETRO E NUOVE SPECIFICHE TECNICHE

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

Come noto, dal prossimo anno cambia il **tracciato della fatturazione elettronica** e gli operatori sono chiamati ad adottare le **nuove specifiche tecniche (versione 1.6 e seguenti aggiornamenti)** obbligatoriamente **dal 1° gennaio 2021**. Dal 1° ottobre al 31 dicembre 2020 è previsto un periodo transitorio, in cui è possibile utilizzare indistintamente la versione preesistente (vers. 1.5) o la nuova.

Tra le novità delle nuove specifiche tecniche (attualmente siamo alla versione 1.6.2), si segnala in questa sede il nuovo codice **tipo documento TD27 – autofattura per autoconsumo o per cessioni gratuite senza rivalsa**.

Il codice identifica le **seguenti ipotesi di cessione a titolo gratuito**:

- **cessioni gratuite di beni** ad esclusione di quelli la cui produzione o il cui commercio **non rientra nell'attività propria** dell'impresa se di **costo unitario non superiore ad euro cinquanta** e di quelli per i quali **non sia stata operata**, all'atto dell'acquisto o dell'importazione, la **detrazione dell'imposta** ([articolo 2, comma 2, n. 4, D.P.R. 633/1972](#));
- destinazione di beni all'**uso o al consumo personale o familiare dell'imprenditore** o di coloro i quali esercitano un'arte o una professione o ad altre finalità estranee alla impresa o all'esercizio dell'arte o della professione, anche se determinata da cessazione dell'attività, con esclusione di quei beni per i quali non è stata operata all'atto dell'acquisto la detrazione dell'imposta ([articolo 2, comma 2, n. 5, D.P.R. 633/1972](#));
- **prestazioni gratuite** nell'ipotesi previste dall'[articolo 3, comma 3, D.P.R. 633/1972](#).

Per quanto concerne gli **adempimenti ai fini Iva** da osservare nel caso di **cessioni gratuite di beni la cui produzione rientra nell'attività propria dell'impresa**, la **rivalsa Iva non è obbligatoria** ([articolo 18 D.P.R. 633/1972](#)).

Il contribuente può, a sua scelta, optare per una delle seguenti procedure (circolare 27 aprile 1973, n. 32/50388, § VI):

1) **emissione di autofattura** singola per ciascuna cessione o globale mensile per tutte le cessioni effettuate nel mese, con l'indicazione del valore (prezzo di acquisto o di costo) dei beni, dell'aliquota applicabile e della relativa imposta, oltre, naturalmente, alla **annotazione che trattasi di "autofattura per omaggi"**;

2) annotazione su un apposito **"registro degli omaggi"** ([articolo 39 D.P.R. 633/1972](#)) dell'ammontare globale dei valori normali delle **cessioni gratuite effettuate in ciascun giorno** e delle relative imposte, distinti per aliquote.

In caso di **autofattura elettronica** occorre esporre nei campi del **"cedente/prestatore"** e del **"cessionario/committente"** l'identificativo Iva di colui che emette l'autofattura.

La casistica **non va confusa con altre ipotesi di autofatture/integrazioni elettroniche** per le quali, **a decorrere dal 1° gennaio 2021**, occorre esporre nei dati del "cedente/prestatore" i dati della controparte dell'operazione invece dei propri. Trattasi dei **nuovi codici TipoDocumento TD16, TD17, TD18, TD19 e TD20** che non ammettono l'indicazione in fattura dello stesso soggetto sia come cedente che come cessionario (**nuovo codice errore 00471**).

Le autofatture costituiscono sempre delle fatture, pur con tutte le peculiarità proprie delle varie ipotesi che si possono verificare, anche ai fini della corretta detraibilità dell'imposta, **devono contenere tutti gli elementi previsti dall'articolo 21 D.P.R. 633/1972**, contenente le regole di fatturazione delle operazioni.

La **guida dell'Agenzia delle entrate alle nuove specifiche tecniche**, pubblicata il 23 novembre 2020, chiarisce che nel **campo 2.1.1.3 – Data del documento** della sezione "Dati Generali" del file xml, deve essere riportata la **data di effettuazione dell'operazione**. In caso di autofattura riepilogativa, tale data può essere la data dell'ultima operazione o **comunque una data del mese di riferimento**.

Riguardo al **campo 2.1.1.4 – Numero della fattura** occorre inserire la **numerazione progressiva delle fatture emesse** dal soggetto che sta emettendo l'autofattura. Il documento trasmesso con TD27 è **annotato nel solo registro delle fatture emesse**.

Diversamente, nel caso delle **cessioni gratuite**, se il cedente sceglie di **emettere una fattura applicando la rivalsa Iva**, si continua ad utilizzare il tipo documento **TD01 (Fattura)** o il nuovo codice **TD24 – Fattura differita**, di cui all'[articolo 21, comma 4, lett. a\), D.P.R. 633/1972](#); in quest'ultimo caso viene emesso un documento di trasporto utile a comprovare la data di effettuazione dell'operazione. In ogni caso, in occasione dell'invio dei beni oggetto di cessione gratuita che rientrano nell'attività propria dell'impresa, si ritiene opportuno **emettere sempre il documento di trasporto**, specificando la **causale del trasporto – omaggio, cessione gratuita** – al fine di identificare il destinatario finale dell'omaggio e dimostrare l'inerenza della spesa.

Segnaliamo infine che **fino al 31 dicembre 2020**, vigendo il periodo di convivenza tra vecchie e nuove specifiche tecniche, i contribuenti che utilizzano ancora **la versione 1.5 delle specifiche tecniche** ed intendono emettere un'**autofattura elettronica** per le ipotesi sopra descritte, dovranno utilizzare il codice **Tipo Documento TD01**.

FISCALITÀ INTERNAZIONALE

Le plusvalenze da società immobiliari in ambito internazionale

di **Ennio Vial**

OneDay Master

IL REGIME DI BRANCH EXEMPTION E ALTRI TEMI EMERGENTI DI FISCALITÀ INTERNAZIONALE

[Scopri le sedi in programmazione >](#)

L'articolo 13, par. 1, Modello Ocse 2017 disciplina il **regime convenzionale delle plusvalenze relative ad "immobili"**.

La norma prevede che le **plusvalenze** derivanti dall'**alienazione di beni immobili** debbano essere **tassate nel Paese della fonte**, ovvero nel **Paese in cui si trovano gli immobili**.

La mancanza dell'utilizzo dell'avverbio "soltanto" comporta che la tassazione nel Paese di residenza dell'alienante è comunque possibile. Ciò che si ottiene, pertanto, è una possibile **duplice imposizione sia nel Paese in cui si trova l'immobile, sia nel Paese di residenza del soggetto che lo vende**.

Il regime di tassazione delle **plusvalenze da partecipazioni**, diversamente, è gestito dal successivo **par. 5** che, in chiave residuale, stabilisce che il **capital gain** derivante dalla **vendita** di ogni altro bene risulta imponibile solamente nel **paese di residenza dell'alienante**.

La situazione che, pertanto, viene a crearsi è la seguente: **per evitare di dover scontare una doppia tassazione**, gli **immobili** oggetto di cessione vengono **veicolati attraverso una società** per poi procedere con la **cessione delle quote** della società stessa.

Per scongiurare possibili **operazioni elusive**, pertanto, già a partire dalla versione del modello di **Convenzione Ocse del 2003**, è stato introdotto un nuovo quarto paragrafo all'articolo 13, inerente la **tassazione delle plusvalenze** relative a **quote societarie** che derivano oltre il 50% del loro valore da **beni immobili situate nell'altro Stato**.

In questo caso non è contemplato l'avverbio "soltanto" e quindi è **ammessa la tassazione concorrente tra i due Stati**.

Ciò significa che l'alienazione delle azioni di società il cui principale valore deriva da **beni immobili situati nell'altro Stato** sono ivi tassabili come se si trattasse di **beni detenuti senza lo**

schermo societario.

È evidente l'intento di **evitare arbitraggi** tra la cessione dei beni di primo livello (gli immobili) o la vendita di beni di secondo livello (le partecipazioni) nel caso in cui l'operazione sia **sostanzialmente equivalente**.

Ma vi è di più. Il nuovo **Modello Ocse 2017** ha integrato l'**articolo 13, par. 4**, recependo la più recente impostazione data dall'**articolo 9 del Modello di convenzione Multilaterale Beps**.

Il nuovo par. 4 dell'**articolo 13** prevede, infatti, che *"Gains derived by a resident of a Contracting State from the alienation of shares or comparable interest, **such as interests in a partnership or trust** may be taxed in that other **contracting State if, at any time during the 365 days preceding the alienation, these shares or comparable interests** derived more than 50 per cent of their value directly or indirectly from immovable property, **as defined in article 6**, situated in that other State"*.

La maggior parte delle **Convenzioni già in vigore tra l'Italia e altri Stati esteri, non contiene questa previsione** in quanto **ricalca il modello Ocse** in vigore al tempo in cui i singoli trattati venivano sottoscritti.

Alcune **Convenzioni più recenti**, invece, contengono la previsione specifica per le **società immobiliari**.

Citiamo ad esempio la **Convenzione con Hong Kong e con la Romania**.

La più recente **Convenzione con l'Uruguay**, ratificata con **L. 89/2020** ed entrata in vigore dal 09.10.2020, prevede, infine, in linea con il modello Ocse 2017, che *"Gli utili che un residente di uno Stato contraente ritrae dall'alienazione di **azioni o partecipazioni comparabili**, quali partecipazioni in una partnership o in un trust, sono imponibili nell'altro Stato contraente se, in qualsiasi momento **nel corso dei 365 giorni che precedono l'alienazione, tali azioni o partecipazioni comparabili hanno derivato più del 50 per cento del loro valore direttamente o indirettamente da beni immobili**, come definiti nell'Articolo 6, situati in detto altro Stato"*.