SOCCI ROSSI
COMMERCIALISTI & AVVOCATI
Viale Monte Grappa 20 - 27029 Vigevano (PV)
Tel. 0381 290301 – Fax 0381 326591
E mail info@soccirossi.it
Website www.soccirossi.it

Informative e news per la clientela di studio

Le *news* di settembre	pag.	2
Scade il prossimo 30 settembre il termine per chiedere il rimborso dell'Iva assolta in altri Paesi europei	pag.	3
Nuove regole per le comunicazioni di *smart working*	pag.	5
Gli adempimenti del forfettario nazionale che acquista beni da altri operatori UE in regime di franchigia	pag.	7
Sono strumenti "*consecutivi*" la nota di credito da risoluzione per inadempimento e da infruttuosità del recupero	pag.	9
Come attestare il raggiungimento dello stato avanzamento lavori pari ad almeno il 30% per fruire della proroga del *superbonus* 110%	pag.	12
I limiti per la segnalazione qualificata delle imprese in crisi: i nuovi parametri dell'Agenzia delle entrate	pag.	14
Il bollo addebitato dal forfettario è ricavo o compenso	pag.	16
Nuove scadenze per il modello Intrastat	pag.	17
Nuove specifiche tecniche per la fatturazione elettronica	pag.	19
Possibile chiedere al proprio fornitore il calcolo necessario per accedere ai *bonus* per energia elettrica e gas naturale	pag.	20

Le procedure amministrative e contabili in azienda

La contabilizzazione dei fabbricati e lo scorporo dei terreni	pag.	22

Occhio alle scadenze

Principali scadenze dal 16 settembre al 15 ottobre 2022	pag.	28

CORSI DI NUOTO CON IVA AL 22%

I corsi di nuoto impartiti dalle associazioni sportive dilettantistiche sono soggetti a Iva con aliquota al 22% e non esenti in quanto, in assenza del requisito soggettivo di scuola di nuoto riconosciuta dalla Federazione di competenza, risultano carenti del presupposto oggettivo che concerne la definizione e la qualificazione della nozione "*di insegnamento scolastico o universitario*".

(Agenzia delle entrate, risposta a interpello n. 393 del 27 luglio 2022)

MODIFICATO IL TERMNE PER LA PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE IMU

L'articolo 35, comma 4, D.L. 73/2022, differisce dal 30 giugno al 31 dicembre 2022 il termine per la presentazione della dichiarazione dell'imposta municipale propria relativa al 2021.

(D.L. 73/2022, articolo 35, comma 4)

NUOVO REGISTRO NAZIONALE DELLE ATTIVITÀ SPORTIVE DILETTANTISTICHE

Con due comunicati stampa del 22 e 29 agosto 2022 il Dipartimento dello sport ha annunciato la pubblicazione del regolamento di funzionamento del nuovo Registro nazionale delle attività sportive dilettantistiche che dallo scorso 31 agosto ha sostituito il Registro telematico tenuto presso il Coni.

(Comunicati DPS-0010721 del 22 agosto 2022 e DPS-00010956 del 29 agosto 2022)

BONUS FIERE

L'articolo 25-*bis* del Decreto Aiuti pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 164 del 15 luglio 2022 ha previsto il c.d. *bonus* fiere, prenotabile dal 9 settembre 2022 e riservato alle imprese che partecipano alle manifestazioni fieristiche internazionali di settore organizzate in Italia. Il Mise, in risposta ai dubbi dei beneficiari, in data 31 agosto ha pubblicato una serie di *faq*.

(D.L. 50/2022 convertito in L. 91/2022, articolo 25-*bis*)

TAX CREDIT EDICOLE 2022

Dallo scorso 1° settembre e fino al giorno 30 è possibile presentare le domande di accesso al *tax credit* edicole 2022, a favore degli esercenti che si occupano, in via esclusiva, della vendita al dettaglio di giornali, riviste e periodici.

(Legge di Bilancio 2021 come modificata dal Decreto Sostegni-*bis*)

SPORT BONUS

Con un avviso del 24 agosto il Dipartimento per lo sport informa che è pronto l'elenco dei soggetti, identificati con il numero seriale, che hanno effettuato erogazioni liberali in denaro per la realizzazione e/o interventi su impianti sportivi pubblici, che possono usufruire dello sport *bonus*.

(L. 234/2021, articolo 1, comma 190)

SCADE IL PROSSIMO 30 SETTEMBRE IL TERMINE PER CHIEDERE IL RIMBORSO DELL'IVA ASSOLTA IN ALTRI PAESI EUROPEI

Le imprese che sostengono costi in Paesi aderenti all'Unione Europea possono recuperare l'Iva pagata a fornitori comunitari su acquisti di prodotti e servizi ivi conclusi, con la presentazione di apposite istanze di rimborso, secondo il disposto della Direttiva 2008/9/UE.

Unitamente al contenuto della citata Direttiva il rimborso dell'Iva sostenuta nella Comunità Europea è disciplinato da norme del singolo Stato (per l'Italia, le regole sono contenute nell'articolo 38-*bis*1, D.P.R. 633/1972 e nel correlato provvedimento direttoriale datato 29 aprile 2010 per quanto riguarda i Paesi *extra* UE con i quali sussistono rapporti di reciprocità).

➡ Entro il termine del prossimo 30 settembre 2022 sarà quindi possibile presentare in via telematica all'Agenzia delle entrate (l'ufficio competente a gestire il rimborso è il Centro Operativo di Pescara) l'istanza per il rimborso dell'Iva assolta in altro Stato membro nell'anno 2021.

Data entro la quale presentare istanza	30 settembre 2022

Le istanze di rimborso devono essere presentate esclusivamente attraverso i servizi telematici dell'Agenzia delle entrate (Entratel o Fisconline a seconda del canale a cui si è abilitati).

Obbligo di invio telematico delle istanze	Entratel
	Fisconline

➡ Il 30 settembre 2022 costituisce anche il termine ultimo per la presentazione delle istanze di correzione di precedenti richieste presentate dal contribuente e contenenti errori.

Ambito soggettivo

Possono chiedere il rimborso i soggetti passivi stabiliti nel territorio dello Stato che abbiano versato l'imposta in altro Stato membro per beni e servizi ivi acquistati o importati. Non possono accedere al rimborso i soggetti che non svolgono attività di impresa, arti o professioni ovvero abbiano effettuato solo operazioni esenti, o si siano avvalsi del regime forfettario o dei minimi oppure del regime speciale per i produttori agricoli.

Ambito oggettivo

In generale rientrano tra quelle che danno diritto al rimborso, le seguenti operazioni relative all'acquisto e all'importazione di beni e servizi eseguite nello Stato membro estero:

- le prestazioni di servizi su beni immobili che si trovano nello Stato membro;
- le prestazioni di ristorazione e *catering* svolte nello Stato membro;
- le prestazioni di servizi per l'accesso a fiere e manifestazioni culturali;
- i servizi di noleggio di mezzi di trasporto;
- il trasporto di persone nello Stato membro.

La sezione del sito dell'Agenzia delle entrate destinata all'istanza di rimborso è disponibile al *link*:
https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/it/web/guest/schede/rimborsi/iva-rimborsi-ue-soggetti-residenti/schedai_rimborsi_iva_ue_residenti

Rimborso da parte di Stato estero

L'istanza va presentata distintamente per ogni periodo di imposta. L'Agenzia delle entrate ricevuta l'istanza provvederà a inoltrarla, entro 15 giorni, allo Stato membro al quale richiedere il rimborso; sarà tale Stato, secondo la propria disciplina vigente, a provvedere all'esecuzione del pagamento.

Lo Stato membro che riceve la richiesta di rimborso può richiedere al contribuente maggiori informazioni, ma deve in ogni caso notificare al richiedente la propria decisione di eseguire o meno il rimborso entro 4 mesi dalla ricezione dell'istanza da parte dell'Agenzia delle entrate; una volta approvata la richiesta di rimborso lo stesso deve essere eseguito entro 10 giorni da tale data.

In presenza di cause ostative l'ufficio dell'Agenzia delle entrate non inoltrerà l'istanza al competente ufficio dello Stato estero emettendo, invece, un provvedimento di rifiuto motivato, avverso il quale è ammesso ricorso.

NUOVE REGOLE PER LE COMUNICAZIONI DI *SMART WORKING*

Dal 1° settembre cessa la possibilità di attivare il lavoro agile senza un previo accordo individuale scritto tra le parti, superato il periodo emergenziale e la sua disciplina speciale.
In sede di conversione del Decreto Semplificazioni (D.L. 73/2022), è stato, tra l'altro, previsto di modificare la normativa sul lavoro agile, con particolare riguardo alla comunicazione telematica alla P.A. del suo avvio: il precedente obbligo di comunicazione dell'accordo individuale è sostituito, quindi, dal 1° settembre 2022, da una mera comunicazione dei nominativi dei lavoratori e della data di inizio e di cessazione delle prestazioni di lavoro in modalità agile, da trasmettersi in via telematica al Ministero del lavoro, secondo le regole individuate con apposito D.M.. Tali dati saranno resi disponibili all'Inail.

Non si trasmetterà più, perciò, l'accordo individuale sottoscritto con i lavoratori, ma lo stesso dovrà essere conservato per un periodo di 5 anni dalla sua sottoscrizione.

Con il D.M. 149 del 22 agosto 2022 sono state definite le modalità per assolvere agli obblighi di comunicazione ai sensi dell'articolo 23, comma 1, L. 81/2017, come appunto modificato dall'articolo 41-*bis*, Decreto Semplificazioni: sarà disponibile dal 1° settembre l'apposito modulo attraverso il portale Servizi Lavoro, accessibile tramite autenticazione Spid e Cie, scegliendo uno dei profili disponibili tra referente aziendale (può inviare comunicazioni solo per un'azienda) e soggetto abilitato (può inviare comunicazioni per diverse aziende). Il sito consente di trasmettere e consultare distinte tipologie di comunicazione:

- inizio (per comunicare l'avvio del periodo di lavoro agile);
- modifica (per apportare delle rettifiche e degli aggiornamenti sui periodi di lavoro agile in corso già comunicati; è consentita la modifica delle seguenti informazioni: o Tipologia rapporto di lavoro; o PAT Inail; o Voce di tariffa Inail; o Tipologia di durata; o Data di sottoscrizione dell'accordo; o Data cessazione);
- annullamento sottoscrizione (per eliminare un periodo di lavoro agile precedentemente comunicato, che non deve essere confusa con una cessazione o un recesso anticipato né dal periodo di lavoro agile né, tantomeno, dal rapporto di lavoro. La cancellazione riguarda tutto il periodo di lavoro agile comunicato con l'ultima comunicazione temporalmente inviata);
- recesso (per i casi di chiusura anticipata dei periodi di lavoro agile, ai sensi dell'articolo 19, comma 2, L. 81/2017).

La mancata comunicazione secondo le modalità previste dal decreto del Ministro del lavoro prevede l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da 100 a 500 euro per ogni lavoratore interessato; tuttavia, il D.L. 149/2022 non ha previsto il termine entro il quale effettuare la comunicazione e, quindi, tale sanzione potrebbe essere solo teorica, non essendo fissato un termine per la sua esecuzione.
L'adempimento, da effettuarsi entro il termine di 5 giorni, dato che si tratta di una mera trasformazione della modalità di svolgimento della prestazione lavorativa, è previsto, dal 1° settembre 2022, solo nel caso di nuovi accordi di lavoro agile o qualora si intenda procedere a modifiche (ivi comprese proroghe) di precedenti accordi. Restano valide le comunicazioni già effettuate secondo le modalità della disciplina previgente.

In fase di prima applicazione delle nuove modalità, l'obbligo della comunicazione potrà essere assolto entro il 1° novembre 2022.

Trasmissione massiva

In alternativa alla trasmissione tramite applicativo *web* è disponibile una modalità massiva REST, utile per l'invio tramite API REST di un'elevata numerosità di periodi di lavoro agile da comunicare. È possibile trasmettere tutte le tipologie di comunicazione sopra elencate. L'attivazione della modalità massiva REST richiede che l'azienda o il soggetto abilitato debbano inviare una richiesta di contatto tramite un *form on line*, disponibile nell'URP *on line* del Ministero del lavoro: https://urponline.lavoro.gov.it/s/crea-case?language=it, Categoria: Comunicazioni telematiche, Sottocategoria: Lavoro agile – abilitazione servizi REST. Nella richiesta dev'essere indicato almeno un referente tecnico al quale potersi rivolgere per concludere la procedura di abilitazione. Con questo passaggio si realizzerà la registrazione al sistema di gestione degli accessi alle API REST.

I dati richiesti per la comunicazione

Il modulo di comunicazione, operativo dal 1° settembre, prevede l'indicazione di:

- dati del datore di lavoro (codice fiscale e ragione sociale);
- dati del lavoratore (codice fiscale, data di nascita, cognome e nome, Comune o Stato straniero di nascita);
- dati sul rapporto di lavoro (data inizio, tipologia, PAT e voce di tariffa Inail);
- dati sull'accordo di lavoro agile (data di sottoscrizione, periodo di validità, data inizio, data cessazione);
- dati sulla tipologia di comunicazione (inizio, modifica, annullamento sottoscrizione e recesso).

GLI ADEMPIMENTI DEL FORFETTARIO NAZIONALE CHE ACQUISTA BENI DA ALTRI OPERATORI UE IN REGIME DI FRANCHIGIA

È fatto noto che le operazioni che pone in essere un soggetto passivo Iva nazionale che ha optato per il regime forfettario siano escluse dal campo di applicazione dell'imposta sul valore aggiunto. Così come, in virtù di tale esclusione, detto soggetto non può portare in detrazione l'Iva assolta sugli acquisti effettuati da soggetti passivi nazionali in relazione allo svolgimento della sua attività d'impresa o professione.
Se per questa tipologia di operazioni generalmente non sussistono dubbi, altrettanto non è nel caso in cui il soggetto nazionale in regime forfettario effettua operazioni da e verso operatori non residenti.
Su questo tema è intervenuta di recente l'Agenzia delle entrate che con la **risposta a interpello n. 431 del 23 agosto 2022** ha avuto modo di esaminare l'ipotesi particolare (ma sempre più frequente soprattutto tra i contribuenti più giovani) del contribuente forfettario nazionale che acquista beni da altro operatore stabilito nella UE, anch'esso soggetto al regime speciale delle piccole imprese concesso dalla Direttiva UE 2006/112, declinato nei singoli Stati membri con differenti requisiti e soglie di esonero (in Italia il limite annuo di ricavi e compensi è attualmente stabilito in 65.000 euro).
Il comma 58 dell'articolo 1, L. 190/2014 che disciplina i contribuenti nazionali in regime forfettario individua le disposizioni da applicare quando tali soggetti passivi effettuano operazioni attive e passive con operatori non residenti, senza tuttavia distinguere il caso degli operatori di altri Stati membri dell'Unione Europea che rientrano nel regime giuridico delle piccole imprese.
In particolare, tale disposizione prevede che gli acquisti intracomunitari di beni sono soggetti alle disposizioni contenute nell'articolo 38, comma 5, lettera c), D.L. 331/1993, secondo il quale:

- laddove gli acquisti da Paesi UE siano di ammontare inferiore a 10.000 euro, l'Iva è assolta dal cedente nel Paese di origine dei beni e, conseguentemente, il cessionario che applica il regime forfetario non ha l'obbligo di iscriversi al Vies, né di compilare gli elenchi riepilogativi Intrastat, salva la possibilità per lo stesso di optare per l'applicazione dell'imposta in Italia anche prima del raggiungimento della soglia;
- quando gli acquisti intracomunitari superano il limite di 10.000 euro, invece, l'acquisto assume rilevanza in Italia secondo le regole ordinarie degli acquisti UE.

Tuttavia, la successiva lettera d) del comma 5 dell'articolo 38, D.L. 331/1993 stabilisce che "*non costituiscono acquisti intracomunitari: … d) gli acquisti di beni se il cedente beneficia nel proprio Stato membro dell'esonero disposto per le piccole imprese*".
In via del tutto speculare a quanto previsto per il contribuente forfettario nazionale, quindi, ai sensi di quest'ultima disposizione non sono considerati acquisti intracomunitari le operazioni riguardanti i beni acquistati da qualsiasi operatore italiano (anche non in regime di franchigia), qualora il proprio cedente benefici nel suo Paese di tale regime di franchigia.
Secondo quanto previsto dalla normativa nazionale, pertanto, come anche ribadito dall'Agenzia entrate nella circolare n. 26/E/2010, il soggetto passivo d'imposta italiano (IT1) che effettua acquisti di beni presso un operatore di altro Stato membro sottoposto al regime delle piccole imprese (in franchigia):

- non effettua l'acquisto intracomunitario, in quanto si deve supporre che trattasi di operazione rilevante ai fini Iva nello Stato membro di origine;
- se non ha ricevuto dal proprio cedente un'apposita documentazione rappresentativa dell'operazione, emette comunque autofattura senza applicazione dell'imposta per documentare l'acquisto e non compila l'elenco riepilogativo degli acquisti intracomunitari di beni.

Restano comunque in taluni casi presenti difficoltà nel recepire le informazioni riguardanti il regime contabile adottato dal soggetto passivo comunitario, soprattutto quando non vi sono indicazioni specifiche nel corpo della fattura di acquisto ricevuta (soccorrono in questo caso le informazioni che l'operatore nazionale in franchigia riesce ad ottenere dal proprio "*collega*" comunitario attraverso la normale corrispondenza).

SONO STRUMENTI "*CONSECUTIVI*" LA NOTA DI CREDITO DA RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO E DA INFRUTTUOSITÀ DEL RECUPERO

Il tema delle note di variazione in diminuzione o, più comunemente, delle "*note di credito*", rappresenta da alcuni anni, soprattutto a seguito delle modifiche che si sono succedute nel testo della disposizione (l'articolo 26, Decreto Iva) a partire dal 1° gennaio 2016, un argomento sul quale l'Agenzia delle entrate ha avuto modo di pronunciarsi ripetutamente, anche in considerazione dei riflessi operativi e degli effetti anche economici che la disposizione determina.
Un tema spesso dibattuto è quello relativo alla possibilità di emettere la nota di credito nei casi di risoluzione contrattuale dovuta all'inadempimento del cliente.
È il comma 9 dell'articolo 26 del Decreto Iva a disciplinare l'ipotesi della risoluzione contrattuale nel caso specifico dei contratti ad esecuzione continuata o periodica.

Risoluzione contrattuale da inadempimento

> "*Nel caso di risoluzione contrattuale, relativa a contratti a esecuzione continuata o periodica, conseguente a inadempimento, la facoltà di cui al comma 2 [emissione di nota di variazione in diminuzione senza limiti temporali] non si estende a quelle cessioni e a quelle prestazioni per cui sia il cedente o prestatore che il cessionario o committente abbiano correttamente adempiuto alle proprie obbligazioni*".

La richiamata disposizione, pertanto, rappresenta una specificazione della generale ipotesi di risoluzione contrattuale, riferita al caso dell'inadempimento, disciplinata dallo stesso articolo 26 nel precedente comma 2 laddove si afferma che:

Risoluzione di fatto o di diritto

> "*Se un'operazione per la quale sia stata emessa fattura, successivamente alla registrazione di cui agli articoli 23 e 24, viene meno in tutto o in parte, o se ne riduce l'ammontare imponibile, in conseguenza di ……., risoluzione, ……., il cedente del bene o prestatore del servizio ha diritto di portare in detrazione ai sensi dell'articolo 19 l'imposta corrispondente alla variazione, registrandola a norma dell'articolo 25*".

Tuttavia, nei casi in cui l'inadempimento consiste nel mancato pagamento da parte del cliente (situazione assai frequente) si attiva da parte del fornitore un'ulteriore possibilità prevista dal citato articolo 26 e disciplinata dal comma 3-*bis* che recita quanto segue.

Procedura di recupero infruttuosa

> "*La disposizione di cui al comma 2 si applica anche in caso di mancato pagamento del corrispettivo, in tutto o in parte, da parte del cessionario o committente",* a prescindere dal caso delle procedure concorsuali, *"…b) a causa di procedure esecutive individuali rimaste infruttuose*".

Requisito dell'infruttuosità che deve essere dimostrato dal contribuente interessato al fine di poter emettere la nota di credito (che si ricorda è facoltativa), *in primis* verificando le ipotesi (non tassative) di infruttuosità legale previste dal comma 12 dell'articolo 26, Decreto Iva che di seguito si riportano.

Casi di infruttuosità legale

> "*Ai fini del comma 3-bis, lettera b), una procedura esecutiva individuale si considera in ogni caso infruttuosa:*
> *a) nell'ipotesi di pignoramento presso terzi, quando dal verbale di pignoramento redatto dall'ufficiale giudiziario risulti che presso il terzo pignorato non vi sono beni o crediti da pignorare;*
> *b) nell'ipotesi di pignoramento di beni mobili, quando dal verbale di pignoramento redatto dall'ufficiale giudiziario risulti la mancanza di beni da pignorare ovvero l'impossibilità di accesso al domicilio del debitore ovvero la sua irreperibilità*";
> *c) nell'ipotesi in cui, dopo che per tre volte l'asta per la vendita del bene pignorato sia andata deserta, si decida di interrompere la procedura esecutiva per eccessiva onerosità*".

Per diverso tempo, o quanto meno fino alle modifiche in vigore dal 1° gennaio 2016, l'Agenzia delle entrate ha ritenuto che nel caso di risoluzione contrattuale per inadempimento consistente nel mancato pagamento della prestazione l'emissione della nota di credito fosse possibile solo dopo aver verificato l'infruttuosità della procedura di recupero e, quindi, non possibile solo a seguito della mera risoluzione contrattuale dovuta all'inadempimento.
Con riferimento a questa particolare ipotesi disciplinata dall'articolo 26, D.P.R. 633/1972 l'Agenzia delle entrate ha avuto modo di pronunciarsi di recente, fornendo importanti indicazioni sotto il profilo operativo, con la **risposta a interpello n. 386 del 20 luglio 2022**.
Dopo aver ribadito, infatti, che la possibilità di invocare la risoluzione per inadempimento (giudiziale o di diritto), ai fini di operare la variazione in diminuzione riconosciuta dai commi 2 e 9 dell'articolo 26, Decreto Iva, rappresenta una facoltà riconosciuta al creditore, riconosce altresì la possibilità di rinunciare a detto beneficio, scegliendo, invece, nell'ipotesi di avvio di una procedura concorsuale o esecutiva, di operare la variazione in diminuzione alle condizioni stabilite dal comma 3-bis (introdotto nell'articolo 26, Decreto Iva dall'articolo 18, comma 1, lettera b), D.L. 73/2021, c.d. Decreto Sostegni-*bis*, convertito con modificazioni dalla L. 106/2021.
Il principio espresso dall'Agenzia delle entrate:

> La risoluzione per inadempimento (giudiziale o di diritto) o l'avvio della procedura esecutiva sono 2 percorsi tra loro alternativi ai fini di operare la variazione in diminuzione, essendo:
> - il primo una facoltà riconosciuta al creditore che non intenda procedere in via esecutiva per recuperare il proprio credito, ritenendo l'iniziativa poco proficua.
> - il secondo la decisione del creditore di avviare l'azione esecutiva, rinunciando al suo diritto di invocare la risoluzione contrattuale quale presupposto per emettere la nota di credito dovendo, quindi, a tal fine attendere l'esito infruttuoso della procedura.

Infine, 2 ulteriori principi affermati dall'Agenzia delle entrate nel recente documento di prassi.

- il primo, non nuovo ma spesso "*dimenticato*" dagli operatori nella prassi operativa, attiene alle modalità di emissione della nota di credito nel caso in cui, tanto a seguito del caso della risoluzione contrattuale quanto a seguito della successiva procedura esecutiva dichiarata infruttuosa, si arrivi ad ottenere un incasso parziale del credito interessato; in questo caso (l'istante era riuscito ad incassare somme indistintamente imputabili a spese legali per le azioni intraprese, interessi, accessori e per il residuo a capitale), detti importi, riconducibili comunque per natura al corrispettivo non percepito, devono secondo l'Agenzia delle entrate formare oggetto di fatture autonome e distinte da emettere nei confronti dell'originario debitore al momento dell'incasso e ripartite proporzionalmente tra imponibile e imposta;
- il secondo, riferito al caso della risoluzione determinata dal sopravvenuto accordo tra le parti; in detta ipotesi, precisa l'Agenzia delle entrate, la variazione in diminuzione è consentita unicamente entro un anno dall'effettuazione dell'operazione imponibile come precisato nel comma 3 del più volte citato articolo 26 e l'importo recato dalla nota di credito dovrà essere pari alla somma oggetto di rinuncia all'incasso per effetto dell'accordo transattivo, sempre ripartita proporzionalmente tra imponibile ed imposta.

COME ATTESTARE IL RAGGIUNGIMENTO DELLO STATO AVANZAMENTO LAVORI PARI AD ALMENO IL 30% PER FRUIRE DELLA PROROGA DEL *SUPERBONUS* 110%

L'articolo 119, comma 8-*bis,* D.L. 34/2020 prevede che "*Per gli interventi effettuati su unità immobiliari dalle persone fisiche di cui al comma 9, lettera b), la detrazione del 110% spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022, a condizione che alla data del 30 settembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo, nel cui computo possono essere compresi anche i lavori non agevolati ai sensi dell'articolo 119, D.L. 34/2020*".

Per quanto riguarda gli interventi che fruiscono del *superbonus* 110% è previsto l'obbligo di raggiungimento di uno stato avanzamento lavori pari ad almeno il 30% dell'intervento complessivo per potere fruire del più ampio intervallo di tempo fino al 31 dicembre 2022 per il sostenimento delle spese agevolabili.

La Commissione RPT (rete professioni tecniche) ha fornito un riepilogo generale dei criteri per determinare il SAL.

In particolare:

- per intervento complessivo si deve fare riferimento a tutte le spese derivanti dal quadro economico complessivo (si deve fare riferimento a tutte le spese dedotte nel titolo edilizio, non solo a quelle oggetto di detrazione);
- occorre procedere alla quantificazione delle opere realizzate e alla contabilizzazione sulla base del computo metrico generale (Sal), controfirmata dall'impresa e per conoscenza dal committente;
- sono ammesse e concorrono alla percentuale totale delle opere realizzate anche le prestazioni professionali effettivamente svolte alla data del Sal.

In assenza di chiarimenti ministeriali sulle modalità con cui dimostrare l'avvenuto rispetto e raggiungimento di uno stato avanzamento lavori entro il 30 settembre 2022, in assenza di avvenuta protocollazione di una asseverazione Enea di un Sal entro la medesima data, la Commissione della rete professioni tecniche ritiene che sia sufficiente che:

- il direttore dei lavori produca una aggiornata contabilità di cantiere comprovante l'effettivo avanzamento superiore al 30% dell'intervento complessivo;
- venga effettuato un invio formale con pec verso tutti gli attori partecipanti all'intervento edilizio (committente, imprese e professionisti).

➡ Si ritiene che entro la scadenza di fine mese saranno forniti opportuni chiarimenti da parte dell'Agenzia delle entrate, fatti salvi eventuali provvedimenti di proroga della scadenza del 30 settembre 2022 per l'attestazione di un avanzamento pari ad almeno il 30% dell'intervento complessivo.

I LIMITI PER LA SEGNALAZIONE QUALIFICATA DELLE IMPRESE IN CRISI: I NUOVI PARAMETRI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

La riforma delle procedure concorsuali (veicolata dal D.Lgs. 14/2019, più volte modificato) impone da parte di taluni enti pubblici l'obbligo di segnalare la presenza di elementi che evidenziano uno stato di crisi dell'impresa, affinché l'impresa stessa possa attivare le opportune procedure volte a correggere lo stato di squilibrio.
In particolare, l'articolo 29-*novies* del codice della crisi è stato oggetto di recenti interventi ad opera del decreto correttivo del codice (D.L. 83/2022), nonché ad opera della legge di conversione del decreto semplificazioni (D.L. 73/2022).

Segnalazione dei creditori pubblici qualificati

I creditori pubblici qualificati che sono tenuti a segnalare tramite pec all'imprenditore e, se presente, all'organo di controllo della società, la presenza di indizi di crisi, sono:

- l'Istituto nazionale della previdenza sociale (Inps);
- l'Istituto nazionale per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro (Inail);
- l'Agenzia delle entrate;
- l'Agenzia delle entrate-Riscossione.

A seguito del ricevimento delle predette segnalazioni, gli imprenditori e gli organi di controllo sono tenuti, in base al Codice della Crisi, ad assumere iniziative per il rientro dell'esposizione debitoria, anche accedendo, in maniera facoltativa, alle misure di composizione negoziata previste dallo stesso Codice. Si tratta quindi di segnalazioni tutt'altro che irrilevanti, in quanto un'inerzia da parte dell'imprenditore e dell'organo di controllo porteranno certamente ad una loro responsabilità nel caso di deriva concorsuale dell'impresa/società.
Per ciascuno di tali soggetti sono previsti specifici parametri da verificare per l'invio della segnalazione.
In questa sede di pone l'attenzione, in particolare, sui limiti previsti per l'Agenzia delle entrate, che risultano decisamente stringenti e sono stati recentemente aggiornati: tali limiti sono relativi ai debiti Iva non versati dall'impresa, evidenziati nelle comunicazioni delle liquidazioni periodiche dell'Iva (Lipe) inviate dai contribuenti.
Nella versione attualmente vigente, la segnalazione scatta tenendo conto dei seguenti parametri:

- in presenza di un debito Iva scaduto e non versato di importo superiore a 5.000 euro e, comunque,
- non inferiore al 10% dell'ammontare del volume d'affari risultante dalla dichiarazione relativa all'anno d'imposta precedente.

In ogni caso, la segnalazione è inviata quando il debito è superiore a 20.000 euro (questa, in particolare, è una delle previsioni aggiunte in sede di conversione del decreto semplificazioni).
Quindi, è possibile riassumere come segue.

Debito Iva	Segnalazione
< 5.000 euro	No
Tra 5.000 e 20.000 euro	Dipende dal volume d'affari dell'anno precedente
Oltre 20.000 euro	Sì

In conversione del decreto semplificazioni sono inoltre stati modificati i seguenti 2 aspetti che si segnalano:

- è stata posticipata la decorrenza della previsione in commento, in quanto le segnalazioni riguarderanno le Lipe presentate **a partire dalla comunicazione relativa al secondo trimestre 2022**, mentre in precedenza era interessata già la comunicazione del primo trimestre (si ricorda che il decreto ha anche posticipato il termine di invio della Lipe del secondo semestre 2022, dal 16 al 30 settembre 2022);

- la segnalazione dell'Agenzia delle entrate dovrà avvenire **contestualmente alla comunicazione di irregolarità** con cui viene contestata al contribuente l'omissione di versamento Iva e, comunque, **non oltre 150 giorni** dal termine di presentazione delle Lipe che evidenzia tale debito.

IL BOLLO ADDEBITATO DAL FORFETTARIO È RICAVO O COMPENSO

Con la risposta a interpello n. 428 del 12 agosto 2022 l'Agenzia delle entrate ha chiarito che il bollo addebitato dal contribuente che applica il regime forfettario deve considerarsi ricavo/compenso, quindi imponibile (nel limite della percentuale di forfettizzazione prevista per l'attività esercitata).

L'applicazione dell'imposta di bollo

Il regime forfettario previsto dall'articolo 1, commi da 54 a 89, L. 190/2014 prevede che le fatture emesse dai contribuenti che abbiano esercitato la relativa opzione siano fuori dal campo di applicazione dell'Iva, quindi non recano l'addebito della relativa imposta.

Conseguentemente, tali fatture sono assoggettate all'imposta di bollo nella misura di 2 euro, quando la somma indicata in tali documenti è superiore a 77,47 euro.

Capita frequentemente che il contribuente in regime forfettario addebiti al proprio cliente, in aggiunta al corrispettivo pattuito per la cessione/prestazione, anche l'importo del bollo apposto sulla fattura.

In merito al trattamento fiscale di tale addebito l'Agenzia delle entrate, nella richiamata risposta a interpello n. 428/E/2022, ha precisato che, anche se vi è solidarietà tra prestatore e committente per l'assolvimento dell'imposta di bollo, l'obbligo di apporre il contrassegno sulle fatture o sulle ricevute è a carico del soggetto che consegna o spedisce il documento, in quanto per tali tipi di atti l'imposta di bollo è dovuta fin dall'origine, ossia dal momento della formazione.

Pertanto, afferma l'Agenzia delle entrate, il riaddebito al cliente dell'imposta di bollo fa parte integrante del suo compenso, con la conseguenza che risulta assimilato ai ricavi/compensi che concorrono alla determinazione forfettaria del reddito.

Oltre alla determinazione del reddito imponibile, occorre concludere che tali riaddebiti devono essere considerati anche per la verifica della soglia di 65.000 euro di ricavi/compensi incassati, superata la quale il contribuente è tenuto a fuoriuscire (dal successivo periodo d'imposta) dal regime forfettario.

Si invita pertanto la clientela a prestare particolare attenzione nella verifica di tale soglia, considerando anche l'eventuale importo riaddebitato in fattura al cliente, relativo al bollo.

NUOVE SCADENZE PER IL MODELLO INTRASTAT

L'articolo 3, comma 2 del "*Decreto Semplificazioni*" (D.L. 73/2022) modificando l'articolo 50, comma 6-*bis*, D.L. 331/1993, ha stabilito che l'invio degli elenchi riepilogativi degli scambi intracomunitari di beni e servizi deve essere effettuato entro la fine del mese successivo al periodo di riferimento.
Per effetto di tale modifica normativa gli elenchi del mese di maggio sono stati inviati entro lo scorso 30 giugno.
Per effetto della proroga agostana gli elenchi del mese di giugno e del II trimestre 2022 sono stati presentati entro lo scorso 22 agosto.
Lo scorso 19 agosto è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 193 la L. 122 del 4 agosto 2022 di conversione, con modificazioni, del Decreto Semplificazioni in seguito alla quale a partire dagli elenchi del mese di luglio 2022 e del terzo trimestre dell'anno in corso, il termine di presentazione risulta, nuovamente modificato e "*riportato*" alla scadenza ante entrata in vigore del "*Decreto Semplificazioni*".
La scadenza dell'invio degli elenchi è quindi di nuovo fissata al giorno 25 del mese successivo al mese o trimestre di riferimento.
Quindi, gli elenchi del mese di luglio 2022 andavano trasmessi entro il 25 agosto, mentre gli elenchi del terzo trimestre dell'anno andranno inviati entro il 25 ottobre.

Nuovo calendario

Elenchi del mese di	Scadenza invio
maggio	30 giugno
giugno	22 agosto
secondo trimestre	22 agosto
luglio	25 agosto
terzo trimestre	25 ottobre

Al fine di determinare la periodicità di presentazione degli elenchi riepilogativi occorre fare riferimento all'articolo 2, comma 1, del D.M. 22 febbraio 2010 secondo il quale l'adempimento sarà:

- trimestrale, per i soggetti che hanno realizzato, nei quattro trimestri precedenti e per ciascuna categoria di operazioni, un ammontare totale trimestrale non superiore a 50.000 euro;
- mensile, per i soggetti che hanno realizzato, nei quattro trimestri precedenti e per ciascuna categoria di operazioni, un ammontare totale trimestrale inferiore a 50.000 euro;

Si ricorda inoltre che gli elenchi riepilogativi degli acquisti intracomunitari di beni e servizi con cadenza trimestrale è stata abolita mentre la periodicità mensile resta valida rispettivamente solo nel caso di:

- acquisti intracomunitari di beni per un ammontare pari o superiore a 350.000 euro;
- acquisti intracomunitari di servizi per un ammontare pari o superiore a 100.000 euro.

Si ricorda che secondo le istruzioni ministeriali gli acquisti intracomunitari vanno dichiarati "*nel mese di calendario nel corso del quale si verifica il fatto generatore dell'imposta*", tuttavia *"se l'intervallo di tempo tra l'acquisto delle merci e il fatto generatore dell'imposta è superiore a due mesi di calendario, il periodo di riferimento è il mese in cui i beni acquistati entrano nel territorio italiano"*.

Per effetto delle modifiche di cui sopra il calendario Intrastat 2022 sarà il seguente:

Elenchi del mese di	Scadenza invio
agosto	25 settembre
settembre	25 ottobre
ottobre	25 novembre
novembre	25 dicembre
dicembre	25 gennaio
quarto trimestre	25 gennaio

In merito all'invio dell'Intrastat del mese di luglio la cui data di invio è variata in data 19 agosto passando dal 30 del mese al 25 dello stesso si evidenzia che l'Agenzia delle entrate non ha chiarito se e in che misura si renderanno applicabili le sanzioni per chi abbia comunque spedito l'elenco al 30 agosto.

NUOVE SPECIFICHE TECNICHE PER LA FATTURAZIONE ELETTRONICA

L'Agenzia delle entrate ha pubblicato la nuova versione delle specifiche tecniche della fatturazione elettronica utilizzabili a partire dal 1° ottobre 2022.

Le novità apportate alle regole tecniche rientrano nell'ottica di ottimizzare il processo di fatturazione elettronica, nonché di assicurare una qualità del dato sempre più elevata, introducendo nuovi controlli del Sistema di Interscambio e procedendo alla modifica del tracciato della fattura.

Tali aggiornamenti non prevedono interventi con riferimento alle operazioni con la P.A. essendo le modifiche orientate esclusivamente alla fatturazione elettronica tra privati.

In particolare, le modifiche al tracciato riguardano:

- l'introduzione nella fattura ordinaria del nuovo tipo documento TD28 per comunicare operazioni di acquisto di beni da San Marino per le quali sono state ricevute fatture cartacee con indicazione dell'Iva;
- l'introduzione delle nuove codifiche per il blocco "*AltriDatiGestionali*" per riportare in fattura l'informazione circa l'avvenuta regolarizzazione dell'imposta a debito con versamento tramite modello di versamento F24 e per riportare in fattura il riferimento al corretto periodo di imposta dell'operazione nel caso di operazioni di estrazione beni da deposito Iva;
- l'aggiornamento della descrizione
- della natura N7.

Sono stati inoltre introdotti i controlli per la correzione di svariati errori.

Soffermandoci su quella che appare la principale novità va sottolineato che per effetto della introduzione del nuovo tipo documento TD28, il soggetto passivo Iva residente o stabilito in Italia che riceve una fattura cartacea con addebito dell'IVA da soggetto residente a San Marino, deve emette una fattura, inviandola a SdI, con Tipo documento TD28 al fine di assolvere all'obbligo di comunicazione dati relativi alle operazioni di cessione di beni o prestazioni di servizi ricevute da operatori esteri, ai sensi dell'articolo 1, comma 3-*bis*, D.Lgs. 127/2015.

Diversamente nel caso di una fattura cartacea emessa da un fornitore di San Marino senza addebito dell'Iva va utilizzato il Tipo documento TD17 o TD19 (assolvimento dell'imposta ai sensi dell'articolo 17, comma 2, D.P.R. 633/1972).

Fattura cartacea emessa da un fornitore di San Marino	Tipo documento
con addebito dell'Iva	TD28
senza addebito dell'Iva	TD17 o TD19

POSSIBILE CHIEDERE AL PROPRIO FORNITORE IL CALCOLO NECESSARIO PER ACCEDERE AI BONUS PER ENERGIA ELETTRICA E GAS NATURALE

Con delibera n. 373 dello scorso 29 luglio 2022 l'ARERA, Autorità di regolazione per energia reti e ambienti, ha deliberato l'obbligo nei confronti dei fornitori di energia elettrica e gas di disporre per ogni cliente rifornito sia nel primo trimestre dell'anno 2019 che nei primi due trimestri dell'anno 2022 una comunicazione riportante il calcolo dell'incremento di costo della componente energetica e gas oltre all'ammontare del credito d'imposta spettante per il secondo trimestre dell'anno 2022.

Secondo le indicazioni contenute in delibera i fornitori di energia e gas naturale dovranno inviare tale comunicazione ai propri clienti entro sessanta giorni dalla scadenza del periodo per il quale spetta il credito d'imposta.

Sarà tuttavia obbligo dell'impresa interessata al credito richiedere l'invio della comunicazione di cui in oggetto.

Circa il contenuto della comunicazione esso sarà diverso a seconda che si tratti di fornitura di energia elettrica o gas naturale.

Somministrazione di energia elettrica

In tal caso la comunicazione da parte del fornitore dovrà contenere:

a) il prezzo medio della componente energetica nel primo trimestre 2022 al netto delle imposte e degli eventuali sussidi;
b) il prezzo medio della componente energetica nel primo trimestre 2019 al netto delle imposte e degli eventuali sussidi;
c) l'elenco dei punti di prelievo considerati nei conteggi;
d) il confronto in percentuale fra i valori di cui alle precedenti lettere a) e b).

Se dal confronto di cui alla precedente lettera d) emerga un incremento del costo per kWh:

- superiore al 30%, occorrerà indicare anche il valore del credito di imposta spettante al cliente,
- inferiore al 30%, l'indicazione che la condizione per accedere al credito di imposta di cui al D.L. 21/2022 non è verificata.

Il fornitore di energia elettrica dovrà poi anche riportare l'indicazione che qualora l'impresa abbia nella propria titolarità punti di prelievo di energia elettrica ulteriori da quelli di cui alla lettera c), i conteggi comunicati non sono sufficienti a determinare né la titolarità del credito né il credito d'imposta, poiché in tali casi le quantificazioni devono essere effettuate sull'insieme di tutti i punti di prelievo nella titolarità dell'impresa, come indicato nella circolare 25/E/2022.

Somministrazione di gas naturale

In tal caso la comunicazione da parte del fornitore dovrà contenere:

a) l'informazione che l'incremento del prezzo di riferimento del gas naturale relativo al primo trimestre solare dell'anno 2022, rispetto al corrispondente prezzo medio del medesimo trimestre dell'anno 2019, è superiore al 30%;
b) il valore del credito di imposta spettante al cliente;
c) l'elenco dei punti di riconsegna del gas naturale considerati nel conteggio di cui alla precedente lettera b);
d) l'indicazione che i conteggi comunicati riguardano soltanto i punti di riconsegna di cui alla lettera c) e pertanto, qualora l'impresa sia titolare di ulteriori punti di riconsegna può tenere conto anche degli eventuali conteggi relativi agli ulteriori punti di riconsegna per la determinazione del credito di imposta dell'impresa.

Le comunicazioni tra venditori e imprese avvengano per il tramite di posta elettronica certificata ovvero con altra modalità con caratteristica di tracciabilità individuate dal venditore.

LA CONTABILIZZAZIONE DEI FABBRICATI E LO SCORPORO DEI TERRENI

La corretta gestione contabile dei fabbricati richiede particolare attenzione per le ricadute fiscali che si determinano nella individuazione del valore teorico dell'area sulla quale insiste il fabbricato; tale valore deve essere contabilmente evidenziato in modo separato e non viene ammortizzato, in quanto si reputa che non perda mai di valore.
Sul versante fiscale, il Legislatore ha individuato regole forfettarie per la determinazione del valore del terreno; ove queste non coincidano con quelle contabili, si dovrà inevitabilmente gestire un doppio binario.

La collocazione in bilancio dei fabbricati

L'articolo 2424, cod. civ. prevede che le immobilizzazioni materiali siano iscritte nell'attivo dello stato patrimoniale alla voce BII; tra le voci proposte si trova la numero 1), relativa a terreni e fabbricati.
Secondo il documento Oic 16, tale voce può comprendere:

- terreni (ad esempio: pertinenze fondiarie degli stabilimenti, terreni su cui insistono i fabbricati, fondi e terreni agricoli, moli, ormeggi e banchine, cave, terreni estrattivi e minerari, sorgenti);
- fabbricati strumentali per l'attività della società (ad esempio: fabbricati e stabilimenti con destinazione industriale, opere idrauliche fisse, *silos*, piazzali e recinzioni, autorimesse, officine, oleodotti, opere di urbanizzazione, fabbricati a uso amministrativo, commerciale, uffici, negozi, esposizioni, magazzini ed altre opere murarie);
- fabbricati che non sono strumentali per l'attività della società ma che:
- rappresentano un investimento di mezzi finanziari;
- sono posseduti in ossequio a norme di carattere statutario o previsioni di legge (ad esempio: immobili a uso abitativo, termale, sportivo, balneare, terapeutico; collegi, colonie, asili nido, scuole materne ed edifici atti allo svolgimento di altre attività accessorie);
- hanno carattere accessorio rispetto agli investimenti strumentali (ad esempio: villaggi residenziali ubicati in prossimità degli stabilimenti per l'abitazione del personale);
- costruzioni leggere.

Si noti, dunque, che nel bilancio finale depositato al Registro delle Imprese i terreni e i fabbricati sono compresi in un'unica voce complessiva, mentre il dettaglio di cui si discute in questo intervento riguarda il piano dei conti.

Il costo da iscrivere

L'iscrizione avviene al costo effettivamente sostenuto per l'acquisizione del bene, comprensivo della eventuale Iva indetraibile ed al netto degli sconti incondizionati. Il costo comprende anche gli oneri accessori, che, nel caso dei fabbricati, possono essere:

- i costi notarili per la redazione dell'atto di acquisto;
- le tasse per la registrazione dell'atto di acquisto;
- i costi riferibili alla stipula dell'eventuale preliminare di acquisto;
- gli onorari per la progettazione dell'immobile; i costi per opere di urbanizzazione primaria e secondaria poste dalla legge obbligatoriamente a carico del proprietario;
- i compensi di mediazione.

In linea di principio fanno parte del valore del bene anche gli elementi strutturalmente connessi al suolo e alle costruzioni, che ne accrescono l'utilità e la qualità. Si tratta degli impianti elettrici, idrico sanitari, di aerazione, di climatizzazione, ascensori, montacarichi, pannelli solari integrati nel tetto e nelle pareti, etc.. Di ciò va tenuto conto ai fini della corretta percentuale di ammortamento da utilizzare, seguendo il metodo del "*component approach*". Così, cita il documento Oic 16, se l'immobilizzazione materiale comprende componenti, pertinenze o accessori, aventi vite utili

di durata diversa dal cespite principale, l'ammortamento di tali componenti si calcola separatamente dal cespite principale, salvo il caso in cui ciò non sia praticabile o significativo. Se, ad esempio, un ascensore presenta una vita utile di durata inferiore di quella del relativo stabile, il calcolo distinto dell'ammortamento è più corretto e facilita la contabilizzazione nel momento in cui il componente verrà sostituito.

L'ammortamento: individuazione del valore dell'area

Il costo delle immobilizzazioni materiali, la cui utilizzazione è limitata nel tempo, deve essere sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio in relazione con la loro residua possibilità di utilizzazione. La quota di ammortamento imputata a ciascun esercizio si riferisce alla ripartizione del costo sostenuto sull'intera durata di utilizzazione.
Tutti i cespiti sono ammortizzati tranne i cespiti la cui utilità non si esaurisce, come i terreni e le opere d'arte.
Se il valore dei fabbricati incorpora anche quello dei terreni sui quali insistono, il valore del fabbricato va scorporato, anche in base a stime, per determinarne il corretto ammortamento.
I fabbricati che rappresentano una forma di investimento di mezzi finanziari, effettuato da parte della società in base a libere determinazioni degli organi aziendali competenti, non sono ammortizzati se il valore residuo è pari o superiore al valore netto contabile; se sono ammortizzati, il loro piano di ammortamento risponde alle medesime caratteristiche delle altre immobilizzazioni materiali.
I terreni non sono oggetto di ammortamento salvo nei casi in cui essi abbiano un'utilità destinata ad esaurirsi nel tempo come nel caso delle cave e dei siti utilizzati per le discariche.
Si potrebbe porre il problema di individuazione del valore di un terreno nel caso di fabbricato non "*cielo-terra*", come potrebbe essere, ad esempio, un ufficio posto in una palazzina.
Il documento Oic 16, al riguardo, nulla prevede, mentre l'Agenzia delle entrate ha sancito che lo scorporo debba essere effettuato anche in relazione alle singole unità immobiliari presenti in un fabbricato. Sul versante civilistico, invero, parrebbe più corretto riscontrare l'assenza di un terreno, ma per "*adeguarsi*" alla richiesta fiscale, molte aziende effettuano comunque lo scorporo.
Si pone, dunque, il principale problema di individuare quale sia il corretto valore da attribuire al terreno, specialmente nel caso di acquisto di un fabbricato già edificato; i principi contabili, infatti, richiedono l'utilizzo di stime, che dovrebbero essere predisposte da tecnici del settore.
Il Fisco, invece, ricorre a metodi di natura forfettaria, in base a quanto stabilito con D.L. 223/2006, che tendono a isolare dal valore fiscalmente riconosciuto quello relativo:

- alle aree occupate dalla costruzione;
- alle aree pertinenziali della medesima.

Pertanto, si è stabilito di individuare il valore del terreno in una quota pari alternativamente

- al 20% del costo del fabbricato; ovvero
- al 30% nel caso si tratti di fabbricato industriale.

Per la precisione, il Fisco richiede che il valore da attribuire al terreno sia pari al maggiore tra quello esposto in bilancio e quello ricavabile dalle percentuali di cui sopra.

➡ Si considerano fabbricati industriali quelli destinati alla produzione e trasformazione dei beni, avendo riguardo alla specifica destinazione e prescindendo dalla classificazione catastale o contabile. Così, non rientrano nella categoria dei fabbricati industriali quelli destinati ad una attività commerciale, come un negozio o un deposito per le merci.

Per stabilire se il fabbricato è strumentale o meno, a nulla rileva la categoria catastale del fabbricato stesso.

Nel caso in cui i fabbricati siano destinati ad attività miste (industriali e non), lo scorporo deve essere effettuato utilizzando la percentuale (del 20 o 30%) relativa all'attività prevalente in termini di metri quadri occupati.
Nel caso in cui, poi, parti del fabbricato siano contemporaneamente destinate ad attività promiscue, si deve ricorrere a criteri oggettivi, tra cui quello del numero di addetti occupati dall'una e dall'altra attività.

Esempio 1 L'acquisto dell'area e la successiva edificazione

I ragionamenti di cui sopra non valgono nell'ipotesi in cui un soggetto avesse acquistato un terreno per edificare, sul medesimo, il proprio fabbricato.
Qui non si rende necessario alcuno scorporo, in quanto il valore non ammortizzabile del terreno risulta già individuato.

Diversi	a	Fornitore XY		122
Terreni			100	
Iva su acquisti			22	

Diversi	a	Fornitore XY		732
Fabbricati			600	
Iva su acquisti			132	

Diversi	a	Fornitore XY		1.220
Fabbricati Industriali			1.000	
Iva su acquisti			220	

Terreni	a	Fabbricati Industriali		300

Così operando, al momento dello stanziamento degli ammortamenti, il valore di 300 dell'area coincide con quanto ipotizzato dal Fisco e non vi saranno disallineamenti da gestire.
Nel caso in cui l'acquisto del fabbricato già edificato configurasse un bene strumentale funzionante (quindi in ipotesi differente da quella del rudere in precedenza vista) e si decidesse di demolirlo per esigenze proprie dell'impresa, tutto il valore imputato al fabbricato (al netto di quello destinato a terreno, in sede di scorporo) sarebbe fiscalmente rilevante per la determinazione di una minusvalenza.

Esempio 3 L'acquisto del fabbricato già edificato

Ragioniamo ora sulle conseguenze della individuazione di un valore dell'area differente da quello individuato fiscalmente.
Si ipotizzi, ad esempio, il seguente caso:

- fabbricato destinato ad utilizzo industriale;
- costo di acquisto: 1.000;
- valore stimato del terreno: 200 (la misura è inferiore rispetto al valore fiscale di 300).

Diversi	a	Fornitore XY		1.220
Fabbricati Industriali			1.000	

Iva su acquisti			220	

Terreni	a	Fabbricati Industriali		200

Al momento dello stanziamento delle quote di ammortamento, pertanto, il contribuente considera un valore del fabbricato di 800, ma fiscalmente dovrà operare una variazione in aumento per la quota di ammortamento corrispondete ai 100 di maggior valore imputato al fabbricato rispetto all'area.
Il risultato è esposto nella tabella che segue (si è ipotizzato che l'ammortamento del primo anno sia pari al 50% della quota totale di ammortamento a regime):

Civile			Fiscale			Delta
Valore	%	Quota	Valore	%	Quota	
800,00	1,5	12,00	700,00	1,5	10,50	1,50
800,00	3	24,00	700,00	3	21,00	3,00
800,00	3	24,00	700,00	3	21,00	3,00
800,00	3	24,00	700,00	3	21,00	3,00
800,00	3	24,00	700,00	3	21,00	3,00

Chiaramente, il valore fiscale del terreno sarà maggiore di quello civile (al termine del procedimento di ammortamento, per l'importo di 100); questo maggior valore potrà essere conteggiato nel calcolo di una plusvalenza o minusvalenza in sede di cessione dell'immobile.
Risulta superfluo precisare che, nel caso in cui lo scorporo civile determinasse un valore superiore a quello fiscale di 300, tale maggior valore troverebbe rilevanza anche a livello tributario (nel senso di renderlo indeducibile), per effetto del principio della derivazione semplice (il maggior valore del terreno, infatti, non sarebbe civilisticamente ammortizzato e non transiterebbe a Conto economico).

Esempio 4 Le successive spese di manutenzione incrementative

Supponiamo che, in relazione all'esempio 2 che precede, l'azienda decida di effettuare delle manutenzioni incrementative al fabbricato, per un valore complessivo di 500 (in appalto a terzi).
Tutte tali spese andranno ad incremento del valore ammortizzabile del fabbricato, senza che nessuna quota debba essere imputata all'area.
Tale maggior valore imputabile al fabbricato deve considerarsi fiscalmente rilevante, anche al fine della deduzione delle relative quote di ammortamento.

Diversi	a	Fornitore XY		610
Fabbricati Industriali			500	
Iva su acquisti			110	

Esempio 5 Le spese incrementative specifiche dell'area

Potrebbe anche capitare che l'azienda debba effettuare delle spese specifiche sull'area, ad esempio posare un manto di asfalto sul piazzale antistante il fabbricato.
In tal caso, anche se trattasi di lavori di manutenzione incrementativa, si ritiene che la maggiorazione vada appostata direttamente al bene di riferimento.

Pertanto, a fronte di una spesa di 100 per l'asfaltatura del piazzale (in appalto a terzi):

Diversi	a	Fornitore XY		122
Terreni			100	
Iva su acquisti			22	

Ad analoghe conclusioni dovrebbe giungersi nel caso in cui si acquistasse, con separato atto notarile, un'area da utilizzare come pertinenza di un fabbricato già esistente.

PRINCIPALI SCADENZE DAL 16 SETTEMBRE AL 15 OTTOBRE 2022

Di seguito evidenziamo i principali adempimenti dal 6 settembre al 15 ottobre 2022, con il commento dei termini di prossima scadenza.

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

SCADENZE FISSE	
16 settembre	**Versamenti Iva mensili** Scade oggi il termine di versamento dell'Iva a debito eventualmente dovuta per il mese di agosto. I contribuenti Iva mensili che hanno affidato a terzi la contabilità (articolo 1, comma 3, D.P.R. 100/1998) versano oggi l'Iva dovuta per il secondo mese precedente. **Versamento dei contributi Inps** Scade oggi il termine per il versamento dei contributi Inps dovuti dai datori di lavoro, del contributo alla gestione separata Inps, con riferimento al mese di agosto, relativamente ai redditi di lavoro dipendente, ai rapporti di collaborazione coordinata e continuativa, ai compensi occasionali, e ai rapporti di associazione in partecipazione. **Versamento delle ritenute alla fonte** Entro oggi i sostituti d'imposta devono provvedere al versamento delle ritenute alla fonte effettuate nel mese di agosto: - sui redditi di lavoro dipendente unitamente al versamento delle addizionali all'Irpef; - sui redditi di lavoro assimilati al lavoro dipendente; - sui redditi di lavoro autonomo; - sulle provvigioni; - sui redditi di capitale; - sui redditi diversi; - sulle indennità di cessazione del rapporto di agenzia. **Versamento ritenute da parte condomini** Scade oggi il versamento delle ritenute operate dai condomini sui corrispettivi corrisposti nel mese di agosto riferiti a prestazioni di servizi effettuate nell'esercizio di imprese per contratti di appalto, opere e servizi. **ACCISE – Versamento imposta** Scade il termine per il pagamento dell'accisa sui prodotti energetici a essa soggetti, immessi in consumo nel mese di agosto.
26 settembre	**Presentazione elenchi Intrastat mensili** Scade oggi, per i soggetti tenuti a questo obbligo con cadenza mensile, il termine per presentare in via telematica l'elenco riepilogativo degli acquisti e delle vendite intracomunitarie effettuate nel mese di agosto.
30 settembre	**Comunicazione telematica liquidazione periodica Iva (2° trim. 2022)** Scade oggi il termine per la presentazione telematica della Lipe relativa al secondo trimestre 2022, sia per i contribuenti mensili sia per i contribuenti trimestrali. **Presentazione elenchi Intra 12 mensili** Ultimo giorno utile per gli enti non commerciali e per gli agricoltori esonerati per l'invio telematico degli elenchi Intra-12 relativi agli acquisti intracomunitari effettuati nel mese di luglio.

	Presentazione del modello Uniemens Individuale Scade oggi il termine per la presentazione della comunicazione relativa alle retribuzioni e contributi ovvero ai compensi corrisposti rispettivamente ai dipendenti, collaboratori coordinati e continuativi e associati in partecipazione relativi al mese di agosto. **Imposta di bollo** Scade oggi il termine per il versamento dell'imposta di bollo complessivamente di importo superiore a euro 250 relativa alle fatture elettroniche emesse nel secondo trimestre 2022 che prevedono l'obbligo di assolvimento del bollo di euro 2. **Sistema Tessera Sanitaria (STS)** Ultimo giorno utile per la trasmissione al Sistema Tessera Sanitaria dei dati delle spese sanitarie e veterinarie riferiti al primo semestre 2022 (1° gennaio 2022 – 30 giugno 2022).

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.
Cordiali saluti.
STUDIO SOCCI - ROSSI