



# Rundschreiben 7/2022

## Themen:

„Forfettari“: Stempelsteuer bei Rechnungen = Einkommen .....	1
Mietverträge - Vorteile des Wechsels von der Ersatzsteuer "cedolare secca" zur normalen Besteuerung .....	1
Einmalige Beihilfe für Selbstständige oder Freiberufler .....	1
Neue Dokumentenart für Eingangsrechnungen in Papierform aus San Marino .....	2
Bankgarantie für zu errichtende Immobilien vom Bauträger .....	3
Bilanz- Jahresgespräch - Tax Planning .....	3

Sehr geehrte Kunden,

nachfolgend haben wir eine Reihe interessanter Neuerungen der letzten Wochen für Sie zusammengestellt.

## „Forfettari“: Stempelsteuer bei Rechnungen = Einkommen

Die Agentur der Einnahmen hat vor kurzem zur Einkommenssteuermäßigen Behandlung der Stempelsteuer (Euro 2,00) Stellung genommen (Auskunft vom 12.08.2022, Nr. 428), welche dem Kunden von pauschalbesteuerten Steuersubjekten („regime forfettario“) in Rechnung gestellt werden. Die Stempelsteuer stellt für den „Forfettario“ Einkommen dar und ist folglich zu seinen steuerpflichtigen Einkünften hinzuzurechnen.

Wir empfehlen unseren Kunden sich an die Vorgabe der Agentur der Einnahmen zu halten, um nicht zuletzt auch wegen einer geringfügigen Überschreitung (max. Einkommen Euro 65.000 pro Jahr) den Anspruch auf die Pauschalbesteuerung zu verlieren.

## Mietverträge - Vorteile des Wechsels von der Ersatzsteuer "cedolare secca" zur normalen Besteuerung

Vermieter haben bekanntlich die Wahl zwischen **der steuerlich vorteilhafteren Ersatzsteuer "cedolare secca"** in Höhe von 21% (für sog. konventionierte Verträge in Gemeinden mit Wohnungsnot in Höhe von 10%) und der ordentlichen, d. h. progressiven Besteuerung.

Bei den Mietverträgen führt die **hohe Inflation** der letzten Zeit dazu, dass die Ersatzsteuer "cedolare secca" immer weniger von Vorteil ist. Bei der progressiven Besteuerung kann im Gegenteil zur Option für die Ersatzsteuer die **Miete an die Inflation angepasst werden**.

Der Wechsel von der einen zur anderen Besteuerungsmethode ist bei jeder jährlichen Vertragserneuerung innerhalb der 30-Tage-Frist möglich. Jedoch darf beim **Wechsel** von der Ersatzbesteuerung zur progressiven Besteuerung, die **Mietanpassung erst ab dem zweiten Jahr nach Widerruf der Ersatzsteuer** angewendet werden.

## Einmalige Beihilfe für Selbstständige oder Freiberufler

Wie bereits in unserem [Rundschreiben 6/2022](#) erwähnt, wurde mit dem so genannten "Decreto Aiuti" (Art. 33, Abs. 1, Gesetzesdekret Nr. 50/2022) auch ein Fonds für Selbstständige und Freiberufler eingerichtet.

Selbstständige und Freiberufler können einen Freibetrag von Euro 200,00 beantragen, sofern sie folgende Bedingungen erfüllen:



- das Gesamteinkommen im Steuerjahr 2021 darf nicht höher als Euro 35.000,00 sein;
- muss bei der zuständigen Sozialversicherung eingeschrieben sein;
- muss Besitzer einer gültigen Mehrwertsteuernummer sein;
- darf den Freibetrag von Euro 200,00, nicht bereits als Angestellter oder Rentner bezogen haben;
- muss seit 2020 mindestens eine vollständige oder teilweise Zahlung an die jeweilige Sozialversicherung geleistet haben, von welcher die Zuwendung beantragt wird.

Vor kurzem wurde der Starttermin für die Beantragung des Beitrags bekannt gegeben. Die Anträge können nach heutigem Stand ab dem 20.09.2022 eingereicht werden und es scheint, dass die zugewiesenen Mittel für alle Antragsteller ausreichend sein werden.

Das Beitragsgesuch muss vom Antragsteller selbst **mittels SPID über die Website der zuständigen Rentenkasse** eingereicht werden, bei dem er gemeldet ist (z. B. INPS oder Geometerkasse usw.).

**Unsere Kunden**, die nach den uns vorliegenden Daten **Anrecht auf den Beitrag haben**, werden in Kürze **weitere Informationen** zur Beantragung erhalten.

### Neue Dokumentenart für Eingangsrechnungen in Papierform aus San Marino

Die Agentur der Einnahmen hat kürzlich eine neue Dokumentenart **TD28** eingeführt, die ab dem 01.10.2022 verwendet werden kann. Der neue Dokumententyp ist Unternehmen vorbehalten, die Einkäufe aus San Marino tätigen, für die der san-marinesische Lieferant eine **Papierrechnung mit MwSt.** ausgestellt hat (diese Möglichkeit sieht der san-marinesische Gesetzgeber für jene Unternehmen vor, die im Vorjahr Umsätze in Höhe von weniger als Euro 100.000,00 erwirtschaftet haben).

Mit der Versendung des genannten Dokuments erfüllt der italienische Käufer die Meldepflicht betreffend der Umsätze mit im Ausland ansässigen Unternehmen. Im Falle des nicht ordnungsgemäßen Empfangs der Rechnung, muss der italienische Käufer diese innerhalb der festgelegten Fristen von 4 Monate + 30 Tage ab dem nicht ordnungsgemäßen Empfang der Rechnung durch den Verkäufer in San Marino berichtigen (lt. Art. 6, Abs. 9-bis des Gesetzesdekrets Nr. 471/97).

Weitere Informationen finden Sie in unserem [Rundschreiben 5/2022](#).

Die folgende Tabelle fasst zusammen, wann welche Dokumentenart im Zusammenhang mit San Marino verwendet werden muss:

Interaktion mit San Marino	erhaltenes Dokument	Dokumentenart für Integration / Eigenrechnung	Dokumentenart für Esterometro
Einkauf von Waren mit MwSt.	elektronische Rechnung	-	-
	Papierrechnung		TD28
Einkauf von Waren ohne MwSt.	elektronische Rechnung	TD19	-
	Papierrechnung		TD19
Einkauf von Dienstleistungen ohne MwSt.	elektronische Rechnung	TD17	-
	Papierrechnung		TD17



## Bankgarantie für zu errichtende Immobilien vom Bauträger

Mit dem Gesetzesdekret Nr. 122/2005 hatte der Gesetzgeber Bestimmungen zum **Schutz des Vermögens des Erwerbers einer noch zu errichtenden Immobilie eingeführt**. Es regelt insbesondere die **Sicherheiten**, die der **Bauträger dem Käufer** für den Fall stellen muss, dass die Immobilie aufgrund einer Krisensituation des Bauträgers selbst nicht "übergeben" werden kann.

Hierbei sei erwähnt, dass zu errichtende Immobilien wie folgt definiert werden:

- Gebäude für die eine Baugenehmigung beantragt wurde, die aber noch nicht gebaut wurden; oder
- deren Bau noch nicht abgeschlossen ist und die sich in einem baulichen Stadium befinden, in dem noch keine Benutzungsgenehmigung erteilt werden kann.

Im Rahmen der vom Gesetzgeber eingeführten Bestimmungen zum Schutz der Rechte der Erwerber von zu errichtenden Immobilien, ist die Ausstellung einer **Bankgarantie, auf Kosten des Bauträgers, in Höhe der bis zum Eigentumsübergang der Immobilie kassierten, oder noch zu kassierenden Beträge vorgesehen**.

Die Bankgarantie:

- muss **100% der gezahlten Summe und sonstigen Leistungen**, die vor der Übertragung des Eigentums oder eines anderen dinglichen Nutzungsrechts erhoben wurden, oder nach den Vertragsbedingungen noch zu erheben sind entsprechen. Ausgeschlossen sind Beträge, die von einem Kreditgeber (z. B. einer Bank) ausgezahlt werden, und öffentliche Zuschüsse, die bereits durch eine unabhängige Garantie abgesichert sind;
- muss im Falle einer Krise des Bauträgers die **Rückerstattung der kassierten Beträge, des Wertes jeder sonstigen Leistung**, sowie der angefallenen gesetzlichen **Zinsen garantieren**;
- muss den **Verzicht auf die Begünstigung der vorherigen Eintreibung beim Hauptschuldner** (Bauträgers) vorsehen. Die Parteien dürfen in einer Vertragsklausel nicht vorsehen, dass der Bürge (Bank, Versicherung, etc.) erst dann zur Zahlung verpflichtet ist, wenn der Gläubiger (Käufer) erfolglos eine Eintreibung seiner Forderung gegen den Hauptschuldner eingeleitet hat;
- erlischt mit dem Übergang des Eigentums oder des dinglichen Rechts, bzw. mit der endgültigen Zuweisungsurkunde.

Das Justizministerium hat vor kurzem den **Standardvordruck** dieser Bankgarantie festgelegt. Alle Bankgarantien die **ab dem 23.09.2022** ausgestellt werden, müssen die Vorgaben des Standardvordrucks erfüllen. Bankgarantien, die vom 16.03.2019 bis zum 22.09.2022 vereinbart wurden, bleiben bis zu ihrem Verfallsdatum gültig.

Wird die Bankgarantie nicht vor oder gleichzeitig mit dem Vertragsabschluss für die zu errichtende Immobilie übergeben, ist der Vertrag nichtig. Die Nichtigkeit kann zudem ausschließlich vom Käufer geltend gemacht werden.

## Bilanz- Jahresgespräch - Tax Planning

Wie jedes Jahr bieten wir unseren Kunden wieder die Möglichkeit an, den aktuellen **Geschäftsverlauf** mit dem des Vorjahres zu vergleichen und etwaige Abweichungen zu analysieren. Damit verbunden ist auch eine Hochrechnung der für das Geschäftsjahr voraussichtlich anfallenden Steuern- und Rentenbeiträge.

Dieses Beratungsgespräch gibt Ihnen nicht nur einen fundierten Einblick über das laufende Geschäftsjahr mit Vergleich zu den Ergebnissen der Vorjahre, es werden auch gesetzliche Instrumente und individuelle Maßnahmen aufgezeigt, wie das Geschäftsergebnis des laufenden Jahres noch beeinflusst werden kann. Wie gewohnt können dabei auch Investitionsvorhaben, Verbesserungs- und Einsparungsmöglichkeiten erörtert und besprochen werden.



Das Beratungsgespräch bietet zudem auch Gelegenheit, eventuelle Änderungen und Anpassungen in der Gesellschaftsform, Zusammensetzung der Gesellschafter, Verwaltungs- und Aufsichtsorgane, usw. anzusprechen und erfolgsorientiert für die kommenden Geschäftsjahre auszurichten.

**Für nähere Informationen und Terminvereinbarungen wenden Sie sich bitte direkt an Ihren Berater in der Kanzlei.**

Für jegliche weitere Information können Sie sich gerne an Ihre/n Berater\*in wenden.

*Ihr Beraterteam*

*Dieses Rundschreiben ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei nicht um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung. Wir haften nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen.*