



Circolare 7/2022

Temi:

Imposta di bollo sulle fatture dei soggetti in regime forfettario	1
Locazioni - Vantaggi del passaggio dall'imposta sostitutiva "cedolare secca" alla tassazione ordinaria	1
Aiuto una tantum ai lavoratori autonomi o ai liberi professionisti.....	1
Acquisti da San Marino – il nuovo tipo documento TD28.....	2
Fideiussione immobili da costruire.....	2
Tax Planning	3

Gentili Clienti,

di seguito illustriamo una serie di interessanti novità sorte nelle ultime settimane.

Imposta di bollo sulle fatture dei soggetti in regime forfettario

L'Agenzia delle Entrate si è recentemente espressa sul trattamento reddituale applicabile all'imposta di bollo (Euro 2,00), addebitata in fattura al cliente da un contribuente forfettario. Secondo l'Agenzia (Risposte AdE 12.8.2022 n. 428) tale importo **costituisce ricavo / compenso per il cedente / prestatore** e di conseguenza concorre alla determinazione forfettaria del reddito da assoggettare ad imposta sostitutiva (5% - 15%). Invitiamo i nostri clienti di adeguarsi in tal senso evitando in questo modo anche eventuali scostamenti del limite previsto per l'applicazione del regime forfettario.

Locazioni - Vantaggi del passaggio dall'imposta sostitutiva "cedolare secca" alla tassazione ordinaria

Nei contratti di locazione la forte inflazione riduce sempre di più la convenienza della cedolare secca. I locatori devono scegliere tra **l'imposta sostitutiva "cedolare secca"** al 21% (per contratti a "canone concordato" con il 10%) con il correlato possibile risparmio fiscale rispetto all'applicazione dell'IRPEF progressiva e quindi con **la tassazione ordinaria ma con la facoltà di adeguamento** del canone di locazione all'inflazione.

Il passaggio da un regime all'altro è possibile ad ogni "rinnovo" del contratto, ma con effetti differiti qualora si ritorni all'ordinario da un contratto nativo in cedolare secca: in questo caso, infatti, la rivalutazione è applicabile solo dalla seconda annualità post revoca della cedolare secca. Il locatore può revocare l'opzione per la cedolare secca in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata l'opzione, entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento.

Aiuto una tantum ai lavoratori autonomi o ai liberi professionisti

Come già indicato nella nostra [Circolare 6/2022](#), il cosiddetto "Decreto Aiuti" (art. 33, comma 1, D.Lgs. n. 50/2022) ha istituito anche un fondo di assistenza per i lavoratori autonomi e i liberi professionisti.

I lavoratori autonomi e i liberi professionisti possono richiedere un'indennità pari a Euro 200,00, a condizione che siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- risultano iscritti alla propria gestione previdenziale;
- sono titolari di partita IVA attiva con l'attività lavorativa avviata;



- hanno effettuato almeno un versamento, totale o parziale, per la contribuzione dovuta alla gestione di iscrizione per la quale è richiesta l'indennità, con competenza a decorrere dal 2020.
- non hanno già percepito il contributo di Euro 200,00, previsto dall'art. 31 e dall'art. 32 del D.Lgs. 50/2022 per dipendenti e pensionati;
- il reddito complessivo nell'anno fiscale 2021 non deve essere superiore a Euro 35.000,00.

Recentemente è stata annunciata la tempistica per la richiesta dei sussidi. La domanda può essere presentata a partire dal 20 settembre 2022 e sembra che i fondi stanziati siano sufficienti per tutti i richiedenti.

La domanda deve essere presentata da ciascun interessato **con SPID attraverso il sito web dell'ente previdenziale** competente a cui si è iscritti (INPS o Cassa Geometri, ecc.).

I nostri clienti che in base ai dati a noi disponibili **fanno parte della platea dei soggetti ammissibili riceveranno a breve ulteriori informazioni** su come presentare l'istanza contributiva.

Acquisti da San Marino – il nuovo tipo documento TD28

L'Agenzia delle Entrate recentemente ha aggiornato le specifiche tecniche della fattura elettronica istituendo il Tipo documento **TD28**. Il nuovo TD28, utilizzabile a decorrere dall'1.10.2022, è riservato agli acquisti da San Marino per i quali il cedente sammarinese ha emesso **fattura cartacea con IVA** (tale possibilità è riconosciuta dalla legislazione sammarinese ai soggetti che hanno dichiarato nell'anno precedente ricavi per un importo inferiore a Euro 100.000). Tramite tale documento l'acquirente italiano adempie all'esterometro, ossia all'invio all'Agenzia delle Entrate dei dati relativi ai predetti acquisti. In caso di mancata / irregolare ricezione della fattura, l'acquirente italiano provvede all'emissione / regolarizzazione della stessa nei termini di cui all'art. 6, comma 9-bis, D.Lgs. n. 471/97 (ossia, 4 mesi + 30 giorni dalla mancata / irregolare emissione della fattura da parte del cedente sammarinese). Per ulteriori informazioni, si rimanda alla nostra [Circolare 05/2022](#).

La seguente tabella riepiloga quando deve essere utilizzato quale tipo di documento:

Operazione con San Marino	Documento ricevuto	Tipo documento utilizzabile per integrazione / autofattura	Tipo documento utilizzabile per esterometro
Acquisto beni con IVA	Fattura elettronica	-	-
	Fattura cartacea		TD28
Acquisto beni senza IVA	Fattura elettronica	TD19	-
	Fattura cartacea		TD19
Acquisto servizi senza IVA	Fattura elettronica	TD17	-
	Fattura cartacea		TD17

Fideiussione immobili da costruire

Con il D.Lgs. n. 122/2005 il Legislatore ha introdotto importanti disposizioni relativamente alla tutela patrimoniale dell'acquirente di un'immobile ancora da costruire. In particolare, viene regolamentata la fideiussione che il costruttore deve prestare all'acquirente nel caso in cui l'immobile non dovesse essere "consegnato" per il verificarsi di una situazione di crisi del costruttore stesso.



Nell'ambito delle disposizioni introdotte del Legislatore finalizzate alla tutela dei diritti degli acquirenti di immobili da costruire è previsto il rilascio, a carico del costruttore, di una **fideiussione di importo pari alle somme riscosse o ancora da riscuotere fino al trasferimento della proprietà dell'immobile**. Recentemente il Ministero della Giustizia ha definito il **modello standard** della predetta garanzia fideiussoria. Il rispetto del modello standard è applicabile alle fideiussioni stipulate **dal 23.9.2022**. Le garanzie stipulate dal 16.3.2019 al 22.9.2022 conservano la loro efficacia fino alla scadenza.

Si rammenta che per un immobile da costruire, si intende l'immobile:

- per il quale è stato richiesto il permesso di costruire ma non è stato ancora edificato; ovvero
- la cui costruzione non sia ancora ultimata, essendo in uno stadio tale da non consentire il rilascio del certificato di agibilità.

Il mancato rilascio della fideiussione, prima o contestualmente alla stipula del contratto, determina la nullità dello stesso, che può essere fatta valere esclusivamente dall'acquirente.

La fideiussione:

- deve essere **pari al 100% delle somme e di ogni altro eventuale corrispettivo riscosso** o, secondo quanto stabilito nel contratto, ancora da riscuotere prima del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento. Sono escluse le somme erogate da parte di un soggetto mutuante (ad esempio, banca) e i contributi pubblici già assistiti da un'autonoma garanzia;
- deve **garantire**, in caso di crisi del costruttore, **la restituzione delle somme riscosse, del valore di ogni altro corrispettivo** nonché degli **interessi legali** maturati fino al verificarsi di tale situazione;
- deve prevedere **la rinuncia alla preventiva escussione** del debitore principale (costruttore). Le parti non possono stabilire, con un'apposita clausola contrattuale, che il fideiussore (banca, assicurazione, ecc.) sia tenuto a pagare solo dopo che il creditore (acquirente) abbia infruttuosamente escusso il debitore;
- cessa di avere efficacia all'atto del trasferimento della proprietà o del diritto reale di godimento o dell'atto definitivo di assegnazione.

Tax Planning

Come ogni anno, anche quest'anno offriamo ai nostri clienti la possibilità di confrontare l'attuale andamento economico con quello dell'anno precedente (ovvero di altri anni quando l'anno precedente non fosse paragonabile per motivi della Pandemia) e di analizzare eventuali scostamenti. Ciò comporta anche una proiezione delle imposte e dei contributi previdenziali presumibilmente da sostenere per l'esercizio.

Questo procedimento non solo vi darà una visione fondata dell'anno corrente (con un confronto dei risultati con gli anni precedenti), ma vi mostrerà anche strumenti legali e misure individuali su come il risultato dell'anno corrente può ancora essere influenzato. Come di consueto, in quest'occasione sarà possibile discutere e dibattere anche di progetti di investimento, di miglioramento e di opportunità di risparmio.

La consultazione offre anche l'opportunità di affrontare i possibili cambiamenti e adeguamenti della forma societaria, della composizione dei soci, degli organi amministrativi e di controllo, ecc. e di adeguarli in vista dell'andamento dell'attività nei prossimi anni.

I clienti interessati sono invitati a contattare il proprio consulente dello Studio per fissare un appuntamento.

Il Vs. team di Consulenti

Questa circolare costituisce un'offerta informativa non vincolante e generica. Non sostituisce una consulenza giuridica, fiscale o aziendale. Non siamo responsabili per la correttezza, l'attualità e la completezza delle informazioni.