

## Studio Amministrativo e Tributario

Milano, 5 aprile 2019

CARLA BETTEGA  
DOTTOR COMMERCIALISTA  
REVISORE LEGALE

GIANLUCA GUERCILENA  
DOTTOR COMMERCIALISTA  
REVISORE LEGALE

MARCO MAGNAGHI  
DOTTOR COMMERCIALISTA  
REVISORE LEGALE

BARBARA MANTOVANI  
DOTTOR COMMERCIALISTA  
REVISORE LEGALE

SIMONE TINI  
DOTTOR COMMERCIALISTA  
REVISORE LEGALE

DOT.SSA SERENA BERRETTA

DOT.SSA FRANCESCA BOMBINI

DOT. LORENC MEMKO

R.G. DANIELA PAPA

R.G. EMANUELA RAGNO

### Contenuto della Circolare

- |  |  |
|--|--|
| <b>1. Prossimi adempimenti. Chiarimenti</b>      | <b>2. Nuove garanzie per l'acquisto di immobili da costruire</b> |
| 1.1. Chiarimenti sull'Esterometro                | <b>3. Il nuovo "Decreto Crescita" (cenni)</b>                    |
| 1.2. Imposta di bollo sulle fatture elettroniche |  |

✧ ✧ ✧

## 1. Prossimi adempimenti. Chiarimenti.

Rammentiamo le scadenze di questo mese:

- il **10 aprile 2019** scade il termine di presentazione delle LiPe (liquidazioni periodiche IVA) del quarto trimestre 2018 (per chi non avesse già rispettato la scadenza originaria);
- il **23 aprile 2019** scade il termine per pagare l'imposta di bollo sulle fatture elettroniche;
- il **30 aprile 2019** scade il termine di presentazione dell'esterometro relativo ai mesi da gennaio a marzo 2019;
- il **30 aprile 2019** scade il termine di presentazione dello spesometro relativo al secondo semestre 2018 (o al quarto trimestre 2018 per i pochi che hanno scelto la periodicità trimestrale).

### 1.1. Chiarimenti sull'Esterometro.

Con la risposta a interpello 27.3.2019 n. 85, l'Agenzia Entrate ha fornito chiarimenti in merito alle operazioni da includere nell'esterometro.

Rammentiamo che l'adempimento riguarda le operazioni (attive e passive) con controparti estere che non siano già state "tracciate" in Dogana con la "bolletta

Nota Bene. Le informazioni contenute nella presente circolare hanno finalità esclusivamente divulgativa e non possono essere interpretate come prestazioni di consulenza fiscale, contabile, legale o di altra natura professionale né sostituire incontri con consulenti in tali materie. Le informazioni qui contenute possono dunque essere usate a fini personali e interni, senza autorizzazione alla loro divulgazione o diffusione.

doganale” o tramite fattura elettronica (trasmessa allo SdI).

L’Agenzia Entrate ha ora fornito i seguenti chiarimenti specifici.

### **Operazioni verso soggetti esteri privi di partita iva**

L’Agenzia chiarisce che l’esterometro riguarda tutte le operazioni con controparti estere, a prescindere dalla natura di queste ultime.

Il caso esaminato nell’interpello è piuttosto frequente e riguarda soggetti IVA italiani che acquistano servizi da una società di diritto inglese senza Partita IVA poiché soggetta al regime delle “piccole imprese” ex art. 281 ss direttiva 2006/112/CE.

L’Agenzia conferma che anche tali acquisti vanno inclusi nell’“esterometro”, non rilevando la circostanza che il prestatore dei servizi sia privo del numero identificativo IVA (diversamente da quanto accade per i modelli Intrastat).

### **Operazioni non rilevanti ai fini IVA in Italia**

E’ altresì precisato che, ai fini dell’“esterometro”, non è significativa la circostanza che l’operazione sia o meno rilevante ai fini IVA in Italia. Quindi anche un’operazione “non territorialmente rilevante” (ad esempio una vendita di beni “estero su estero”) andrà dichiarata se la controparte non è italiana.

### **Acquisti da soggetti extra-UE**

E’ infine confermato che l’“esterometro” riguarda anche gli acquisti di beni e servizi da soggetti extra-UE, documentati con autofattura ex art. 17 co. 2 DPR 633/72. Tale documento, infatti, non è emesso in formato elettronico tramite lo SdI.

## **1.2. Imposta di bollo sulle fatture elettroniche.**

Entro il 23 aprile (primo giorno lavorativo dopo la scadenza prevista per sabato 20/4) dovrà essere versata l’imposta di bollo sulle fatture elettroniche emesse nel primo trimestre 2019.

La procedura, rammentiamo, sarà gestita direttamente dall’Agenzia che calcolerà l’importo dovuto “estraendolo” dalle fatture elettroniche e ne comunicherà l’ammontare tramite l’area riservata del portale web “Fatture e Corrispettivi”, dando anche le informazioni per il pagamento.

Tale informazione, da quanto appreso dai canali informativi, dovrebbe essere disponibile non prima del 10 aprile.

Link utile:

<https://ivaservizi.agenziaentrate.gov.it/portale/>

## **2. Nuove garanzie per l’acquisto di immobili da costruire.**

D. Lgs. 12 gennaio 2019 n. 14 (Codice della Crisi di Impresa).

Il Codice della Crisi ha ampliato le tutele per le persone fisiche che acquistano immobili da costruire o non ultimati (quindi per le “vendite sulla carta”).

Innanzitutto, il D. Lgs. 14/2019 dispone che il contratto preliminare (ed ogni

altro contratto equiparabile) debba essere stipulato per atto pubblico o per scrittura privata autenticata. Ciò comporterà anche la necessità di procedere, oltre che alla registrazione, alla trascrizione presso la conservatoria immobiliare.

Il Decreto interviene anche sulle fideiussioni e sulle polizze assicurative previste nelle compravendite di immobili in costruzione disponendo:

- che la fideiussione a garanzia degli acconti possa essere rilasciata solo da banche e assicurazioni, con esclusione degli altri intermediari finanziari;
- la predisposizione di un modello standard di fideiussione e di polizza postuma assicurativa (modello ancora da definire);
- l'indicazione nel preliminare degli estremi della fideiussione (obbligo già ora previsto) ed anche l'attestazione della sua conformità al modello standard;
- l'indicazione nel contratto definitivo degli estremi identificativi della polizza assicurativa postuma (a copertura dei danni o dei difetti dell'immobile) e della sua conformità al modello standard;
- che il rogito definitivo è nullo in caso di mancato contestuale rilascio della polizza assicurativa; la nullità potrà essere fatta valere solo dall'acquirente;
- che la fideiussione possa essere escussa, oltre che nel caso in cui il costruttore entri in una "situazione di crisi", anche qualora il notaio comunichi all'acquirente di non aver ricevuto, in sede di stipula del contratto definitivo, la polizza assicurativa.

In via transitoria, nelle more dell'adozione dei decreti ministeriali, il contenuto della polizza e della fideiussione è determinato dalle parti.

Le modifiche si applicheranno ai contratti relativi ad immobili da costruire per i quali il titolo abilitativo sia stato richiesto o presentato (nel caso di *scia*) dal 16 marzo 2019 (in realtà la decorrenza non è chiara, quella qui proposta è l'interpretazione più comune).

### 3. Il nuovo “Decreto Crescita” (cenni).

E' in fase avanzata di discussione un nuovo “Decreto Crescita” con numerose e interessanti novità. Ne diamo menzione anche perché si tratta di misure con molto risalto di stampa. Dobbiamo tuttavia precisare che il decreto non è ancora approvato e che, in ogni caso, dovrà poi essere sottoposto alla procedura di conversione.

Le principali novità riguardano: la reintroduzione del “super ammortamento”; la riduzione dell'aliquota IRES (al 22,5% nel 2020 e poi al 20% dal 2021); modifiche al regime del Patent Box e un incentivo per la registrazione di marchi e brevetti; un notevole potenziamento delle agevolazioni fiscali per favorire il “rientro dei cervelli”.

Di seguito un link al testo provvisorio del decreto:

<https://www.informazionefiscale.it/decreto-crescita-testo-novita-cosa-prevede>

✧ ✧ ✧

A disposizione per ogni chiarimento, porgiamo i migliori saluti.

*Studio Amministrativo & Tributario*