



a) **Corrispettivi telematici: quali le novità in vista della scadenza del 01 luglio 2019?**

Aspetto fiscale

L'art. 2 del D.Lgs. 127/2015, come modificato dall'art. 17 DL 119/2018 (collegato alla Finanziaria), stabilisce che i **soggetti che effettuano operazioni di commercio al dettaglio e assimilate** (di cui all'art. 22 Dpr 633/1972) dalla data del 01.01.2020 devono memorizzare elettronicamente e trasmettere telematicamente all'Agenzia delle Entrate i dati relativi ai corrispettivi giornalieri.

La decorrenza di tale adempimento è anticipata al 01.07.2019 per i soggetti che, nel corso del 2018, hanno conseguito un volume d'affari superiore a 400.000 euro.

A seguito dei dubbi sollevati in merito al corretto calcolo del Volume d'affari l'Agenzia delle Entrate con Risoluzione 47/E del 08.05.2019 ha chiarito che:

- Per volume d'affari si intende, come definito dall'art. 20 del DPR 633/72, *"l'ammontare complessivo delle cessioni e delle prestazioni di servizi dallo stesso effettuate, registrate o soggette a registrazione con riferimento ad un anno solare"* intendendo pertanto ricomprendere tutte le attività svolte dallo stesso soggetto passivo di imposta;
- Si escludono, pertanto, le attività iniziate nel corso del 2019;

La Risoluzione, tuttavia, si spinge oltre riportando come: *"dal riferimento contenuto nell'art. 20 (DPR 633/72) al computo su base annuale discende, peraltro, che: per individuare i soggetti alla memorizzazione elettronica ed alla trasmissione telematica dei dati dei corrispettivi giornalieri...occorre fare riferimento al volume d'affari relativo al 2018;"*. **Se interpretato estensivamente tale riferimento comporterebbe, per i soggetti che hanno iniziato l'attività nel corso del 2018, di dover rapportare all'intero anno il volume d'affari conseguito per i mesi**



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA

Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

Piazza Giuseppe Gioachino Belli, 2 - 00153 Roma - Italy - Tel. +39 06 5866476 - Fax +39 06 58310059 - e-mail: fimaa@confcommercio.it - www.fimaa.it



effettivamente lavorati; è del tutto evidente come tale interpretazione estenderebbe il bacino di soggetti coinvolti.

La Risoluzione ricorda infine come la modifica della regola generale comporti, per le date sopra riportate, l'obbligo per gli operatori di **memorizzare elettronicamente** e **trasmettere telematicamente** all'Agenzia delle Entrate i dati dei corrispettivi giornalieri; tale nuovo modo di procedere sostituirà la registrazione dei corrispettivi cartacea eliminando il registro dei corrispettivi oltre a eliminare scontrino fiscale e ricevuta fiscale che saranno sostituite da un documento commerciale.

Aspetto tecnico

Il Provvedimento 0182017 del 28/10/2016 definisce:

- **Registratori Telematici:** gli apparecchi costituiti da componenti hardware e software **atti a registrare, memorizzare in memorie permanenti e inalterabili, elaborare, sigillare elettronicamente e trasmettere telematicamente i dati fiscali introdotti** attraverso dispositivi di input. Il Registratore Telematico risulta "in servizio" al momento della prima trasmissione telematica dei dati dei corrispettivi giornalieri al sistema dell'Agenzia delle entrate
- **Misuratori fiscali:** gli apparecchi che potranno essere utilizzati per la memorizzazione elettronica e la trasmissione telematica dei dati dei corrispettivi purché adattati nel rispetto delle previsioni del provvedimento stesso.

L'accesso alla procedura di invio telematico è garantito attraverso **l'accreditamento** del soggetto passivo **all'interno del proprio cassetto fiscale**. Tale **operazione può essere eseguita anche dal proprio intermediario abilitato previa delega** per la consultazione dei dati rilevanti ai fini IVA e per l'utilizzo dei servizi di fatturazione elettronica.



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA

Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

Piazza Giuseppe Gioachino Belli, 2 - 00153 Roma - Italy - Tel. +39 06 5866476 - Fax +39 06 58310059 - e-mail: fimaa@confcommercio.it - www.fimaa.it



Come successivamente chiarito nel Provvedimento AgE del 18.04.2019 **le informazioni acquisite telematicamente dall’Agenzia delle entrate sono messe a disposizione del contribuente**, titolare dell’apparecchio o di un intermediario abilitato appositamente delegato dal contribuente stesso, **mediante apposita area dedicata e riservata presente sul sito web dell’Agenzia e costituiscono il libretto di dotazione informatico del Registratore.**

Successivamente, all’interno dello stesso Provvedimento, si precisa che **la memorizzazione elettronica e la trasmissione telematica dei dati dei corrispettivi giornalieri può essere effettuata anche utilizzando una procedura web messa gratuitamente a disposizione dei contribuenti in area riservata del sito web dell’Agenzia delle entrate e usabile anche su dispositivi mobili.**

Ad oggi tuttavia non vi è stato alcun rilascio di applicazioni web o per smartphone da parte dell’Agenzia delle Entrate; in mancanza di disposizioni chiare da parte di quest’ultima, e dato anche il periodo molto ristretto per eventuali adattamenti del proprio misuratore fiscale (operazione che gode di un credito di imposta di Euro 50), si ritiene prudente per la professione di Agente Immobiliare di sostituire, a far data dal 01 luglio 2019 per chi supera i 400.000 Euro di fatturato annuo e dal 01.01.2020 per tutti gli altri, scontrini e ricevute fiscali con l’emissione di fatture elettroniche. La fatturazione elettronica, anche verso soggetti privati esteri, rappresenta una valida alternativa al registratore telematico ed è una delle cause di esclusione dalla presentazione dell’esterometro.

Sanzioni

Le Sanzioni collegate alle violazioni come ad esempio il mancato invio dei corrispettivi giornalieri è disciplinato dall’art. 6, comma 3 del D.Lgs. 471/1997 e ammontano al 100% dell’imposta corrispondente all’importo non documentato.



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA

Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari

Piazza Giuseppe Gioachino Belli, 2 - 00153 Roma - Italy - Tel. +39 06 5866476 - Fax +39 06 58310059 - e-mail: fimaa@confcommercio.it - www.fimaa.it



b) Cedolare secca sugli affitti: alcune considerazioni

Il comma 59 contenuto nella Legge 145 del 2018 ha stabilito la possibilità di applicare la cedolare secca alla locazione di un immobile classificato nella categoria catastale C/1 (negozi) se il locatore è una persona fisica che non svolge attività di impresa, arti o professioni. Benché la norma nulla dicesse in merito al requisito soggettivo del conduttore l'ipotesi che questi non potesse in alcun modo essere un soggetto passivo di imposta appariva fin da subito un errore interpretativo, del resto era illogico pensare che il legislatore avesse scritto la norma escludendo dall'applicazione della cedolare secca un immobile destinato all'attività commerciale se condotto da un imprenditore. Tale interpretazione trova conforto nella Risoluzione 50/E del 17 maggio 2019 che chiarisce come la natura del conduttore non rileva ai fini dell'applicazione della cedolare secca per le locazioni di immobili accatastati C/1 destinati ad attività commerciale che non superino i 600 mq.

Discorso diverso per gli immobili abitativi; l'Agenzia delle Entrate rifacendosi alle circolari 26/E/2011 e 12/E/2016 ritiene che il requisito soggettivo richiesto al locatore di non rivestire la qualifica di imprenditore o professionista debba estendersi anche al conduttore. Tale interpretazione rende sostanzialmente impossibile registrare un contratto di locazione abitativa tra un privato e un'impresa oltre ad esporre il locatore ad un accertamento. Vi sono tuttavia numerose sentenze delle commissioni tributarie provinciali che smentiscono tale interpretazione ritenendo al contrario legittima l'applicazione dell'imposta sostitutiva ad un contratto che veda un imprenditore come conduttore.

In caso di locazione abitativa ad un soggetto passivo di imposta si ritiene quindi molto probabile un accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate.

c) Deducibilità IMU immobili strumentali (Decreto crescita)

Il Decreto crescita ha previsto l'aumento della deducibilità dell'IMU calcolata sugli immobili strumentali per i soggetti passivi di imposta; la deducibilità aumenterà progressivamente in ragione delle seguenti percentuali:



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA

Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari



- anno 2018: deducibilità al 40%
- anno 2019: deducibilità al 50%
- biennio 2020-2021: deducibilità al 60%
- anno 2022: deducibilità al 70%

d) Incompatibili le figure di agente immobiliare con quella di amministratore di condominio

Il Mise rispondendo ieri ad un quesito posto dall'associazione degli Amministratori e Revisori contabili condominiali ha confermato in modo chiaro l'incompatibilità tra la professione di mediatore immobiliare e quella di amministratore; ciò in virtù delle modifiche operate dalla Legge 37/2019 alla legge 39/89 in virtù di una Legge europea, ed il cui nuovo impianto normativo riporta:

*“L'esercizio dell'attività di mediazione è incompatibile con: (1) l'esercizio di attività imprenditoriali di produzione, vendita, rappresentanza o promozione dei beni **afferenti al medesimo settore merceologico per il quale si esercita l'attività di mediazione**, nonché con (2) l'attività svolta in **qualità di dipendente di ente pubblico o privato**, o di dipendente di istituto bancario, finanziario o assicurativo ad esclusione delle imprese di mediazione, o con (3) l'esercizio di **professioni intellettuali afferenti al medesimo settore merceologico per cui si esercita l'attività di mediazione** e comunque (4) **in situazioni di conflitto di interessi**”.*

Alessandro Cattelan
Consulente Fiscale Nazionale Fimaa



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA

Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

Piazza Giuseppe Gioachino Belli, 2 - 00153 Roma - Italy - Tel. +39 06 5866476 - Fax +39 06 58310059 - e-mail: fimaa@confcommercio.it - www.fimaa.it