



Paolo Nazzaro

dottore commercialista - revisore legale

Strada delle Marche n. 90 - 61122 Pesaro (PU)

Partita Iva 02402140418 Cod. Fisc. NZZPLA73S12F205S

Cellulare: 328 3893557

e-mail: paolo.nazzaro@live.com

pec: paolo.nazzaro@pec.it

VALORE AGGIUNTO

Circolare N. 8 del 26.09.2023

FOCUS

Modello 770/2023.....pag. 2

NOVITA' E ULTIMI PROVVEDIMENTI

IVA - nota di credito: termine di emissione e accordi transattivi.....pag. 6

IVA - Enti non Commerciali: esercizio del diritto alla detrazione dell'imposta.....pag. 6

IVA - interventi di recupero e di urbanizzazione: aliquota applicabile.....pag. 7

Registro - cartolarizzazione: regime agevolativo anche per gli atti di retrocessione di immobili.....pag. 7

Dichiarazioni fiscali - sottoscrizione con firma elettronica e conservazione.....pag. 8

ISTAT: Indice dei prezzi al consumo di agosto 2023.....pag. 9

MODELLO 770-2023

Rif.: provvedimento del 27 gennaio 2023 - Agenzia delle Entrate

L'Agenzia delle Entrate ha pubblicato sul proprio sito Internet il modello di dichiarazione 770/2023 relativa all'anno 2022, con le relative istruzioni, che dovrà essere presentato, per via telematica, entro il **31 ottobre 2023**.

Occorre utilizzare il modello per comunicare i dati relativi alle **ritenute** operate nell'anno 2022 ed i **relativi versamenti** effettuati dai sostituti d'imposta.

Il modello 770/2023 è altresì utilizzato per l'indicazione delle compensazioni operate nonché per l'indicazione dei crediti d'imposta utilizzati e dei dati relativi alle somme liquidate a seguito di procedure di pignoramento presso terzi.

COSA INDICARE NEL MOD. 770

I dati relativi alle retribuzioni ed ai compensi erogati, già comunicati con la CU **non** vanno riportati nel mod. 770, in quanto la CU ha natura dichiarativa. Al contrario, devono essere certificate le erogazioni e le relative ritenute che non sono già confluite nella CU. Quindi per gli enti locali si tratta dei **contributi corrisposti** ad imprese da Regioni, Province, Comuni e altri Enti Pubblici **soggetti a ritenuta d'acconto del 4%** ex art. 28, co. 2, DPR n. 600/1973. I relativi dati saranno esposti nel quadro SF.

L'indennità di esproprio non va più indicata nel modello 770 in quanto è confluita nella CU.

Nel Mod. 770/2023 devono essere indicate tutte le **ritenute operate** nell'anno 2022 ed i **relativi versamenti** (es. codici 100E, 104E, 381E, 384E, etc.), che saranno indicati nei quadri ST ed SV, oltre alle compensazioni effettuate che saranno riepilogate nel quadro SX, insieme alla situazione dei crediti maturati.

I **pignoramenti** e le **eventuali ritenute** effettuate nei confronti delle persone fisiche sono stati certificati nella CU e non vanno riportati anche nel 770. Nel prospetto **SY** si devono riportare solamente i pignoramenti, non soggetti a ritenuta, relativi al creditore pignoratizio persona giuridica.

COMPILAZIONE DELLA DICHIARAZIONE

Frontespizio - Redazione della dichiarazione: Occorre sempre valorizzare, nel riquadro "**Redazione della dichiarazione**", le caselle relative alle ritenute operate, indicando il flusso che viene trasmesso.

Le tipologie di ritenute da indicare con crocetta da apporre nella sezione "Quadri compilati e ritenute operate" del frontespizio sono:

- **dipendenti** (che comprende anche gli assimilati);
- **autonomi** (che comprende anche le provvigioni e i redditi diversi inclusi gli occasionali);
- **capitali** (che comprende anche le ritenute 4% sui contributi alle imprese);
- **locazioni brevi**;
- **altre ritenute** (che comprende anche le ritenute per indennità di esproprio e per pignoramento).

La sezione "**Gestione separata**" dev'essere compilata qualora il sostituto voglia trasmettere i dati separatamente in più flussi ed abbia indicato il codice 2 nella casella «Tipologia invio».

Il modello 770 può essere inviato:

- in un **unico flusso** ed in questo caso è necessario indicare nel campo "Tipologia invio" il codice 1 oltre a barrare i quadri compilati (es. SF, ST, SV, SX) e le tipologie di ritenute operate (es. dipendenti e autonomi);
- in **più flussi** suddividendo le tipologie di ritenute dichiarate indicando il codice 2 nel campo "Tipologia invio". In tal caso si possono inviare al massimo 3 flussi: dipendenti; autonomi; capitali.

In questo caso, oltre a barrare i quadri compilati e le ritenute operate, si dovrà indicare anche il codice fiscale dei soggetti che hanno trasmesso la restante parte della dichiarazione indicando quali ritenute hanno inviato gli altri soggetti.

Negli enti locali tipicamente vengono predisposti due flussi (anche se è chiaro che i dati possono essere trasmessi con un unico modello):

- uno con le ritenute dei dipendenti e dei pignoramenti;
- uno con le ritenute da lavoro autonomo, espropri e contributi alle imprese.

L'invio suddiviso non crea problema se viene effettuato da un intermediario anche se quest'ultimo trasmette entrambi separatamente.

Sottoscrizione del modello 770: il modello 770 deve essere firmato:

- dal **legale rappresentante**, ovvero per i Comuni dal Sindaco. Le istruzioni identificano il codice 14 da indicare nel frontespizio della dichiarazione: "Soggetto che sottoscrive la dichiarazione per conto di una pubblica amministrazione", ma può essere utilizzato indifferentemente anche il codice 01 ovvero "rappresentante legale".
- dall'**organo di revisione**, distinguendo il caso in cui lo stesso sia formato da un unico revisore (indicare il codice 1) o da un collegio di revisori (codice 4). In quest'ultima ipotesi, vanno specificati tutti i componenti il suddetto collegio.

Il visto di conformità per i crediti superiori a 5.000 euro: In caso di compensazione di crediti per importi superiori a 5.000 euro annui, è necessaria l'apposizione del visto di conformità di cui all'art. 35, co. 1, lett. a) D.Lgs. n. 241/1997.

La compensazione in F24 (orizzontale) di crediti superiori ai 5.000 euro può essere effettuata già dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello di competenza e quindi prima della presentazione della dichiarazione annuale. Tuttavia, nel caso in cui si superino i 5.000 euro di compensazione è obbligatoria l'apposizione del visto di conformità da parte di un soggetto abilitato (iscritti negli albi dottori commercialisti e CAF).

Compensazioni ai sensi dell'art. 15 d.lgs. n. 175/2014: La risoluzione 68/2017 ha chiarito che rimangono **esclusi, dall'obbligo di acquisizione del visto di conformità**, i codici dei sostituti d'imposta con i quali si recuperano i crediti maturati per:

- assistenza fiscale (codici **105E, 151E, 152E, 153E, 154E**);
- eccessi di versamento relativi a conguagli (codici **155E, 160E, 161E**);
- erogazione del cd. "bonus Renzi" (codice **165E**);
- erogazione del premio previsto dall'art. 63 DL n. 18/2020 (codice **169E**);
- erogazione del nuovo trattamento integrativo (codice **170E**).

Infatti, dal 2015 i sostituti d'imposta possono recuperare i rimborsi da assistenza fiscale, gli eccessi di versamento ed i conguagli a credito solamente utilizzando la compensazione in F24EP, non essendo più possibile utilizzare il vecchio metodo dello "scomputo" (ovvero sottrazione dell'importo a credito dall'importo a debito, con conseguente versamento dell'importo netto).

La circolare dell'Agenzia delle entrate n. 31/E/2014 ha fornito le prime indicazioni operative, integrate con le successive risoluzioni n. 13/E/2015, n. 103/E/2015, n. 17/E/2020 e n. 35/E/2020 circa i codici da utilizzare per l'esposizione dei crediti da indicare nel modello F24EP.

Tipo di dichiarazione: se il sostituto d'imposta intende, **prima** della scadenza del 31 ottobre 2023, **rettificare o integrare** una dichiarazione già presentata, deve compilare una **nuova dichiarazione**, completa di tutte le sue parti, selezionando la casella **«Correttiva nei termini»**.

Una volta **scaduti** i termini di presentazione della dichiarazione, il sostituto d'imposta può rettificare o integrare la stessa presentando una nuova dichiarazione, comprensiva di tutte le sue parti, su modello conforme a quello approvato per il periodo al quale si riferisce la dichiarazione, selezionando la casella **«Dichiarazione integrativa»**. Costituisce presupposto per poter presentare la dichiarazione integrativa la **valida presentazione della dichiarazione originaria** e a tal fine, si compila la casella **«Protocollo dichiarazione inviata»** per indicare il protocollo della dichiarazione già inviata da correggere o integrare dal momento che la nuova dichiarazione verrà a sostituire integralmente la precedente, individuata appunto con il numero di protocollo.

Sono considerate valide anche le dichiarazioni presentate entro 90 giorni dal termine di scadenza, fatta salva l'applicazione delle sanzioni (articolo 13, comma 1, lett. c), del Dlg 472/1997).

Le novità del 770/2023: Nella nuova dichiarazione sono stati inseriti nuovi codici per la gestione delle proroghe dei versamenti. Inoltre, per l'indicazione dei versamenti effettuati nell'anno 2022, a seguito della rateizzazione prevista per contrastare l'emergenza Covid19, restano attivi nei prospetti riepilogativi gli appositi codici. Nel quadro SO, invece, viene introdotto un nuovo prospetto per la gestione dei piani individuali di risparmio (PIR) ordinari e alternativi. Come precisato dalla circolare 10/E del 4 maggio 2022 i dati relativi alla tipologia di PIR sottoscritto e necessari alla verifica del rispetto del plafond annuale e complessivo utilizzato dal contribuente saranno oggetto di comunicazione, da parte dell'intermediario in qualità di sostituto di imposta presso cui è costituito il PIR, in sede di presentazione della dichiarazione dei sostituti d'imposta e degli intermediari (Modello 770).

QUADRO SF

Nel quadro SF, con riferimento a quanto corrisposto nel 2022, devono essere indicati i dati identificativi dei percipienti di redditi di capitale assoggettati a ritenuta a titolo d'acconto, quali i redditi di capitale corrisposti a soggetti residenti non esercenti attività d'impresa nonché i contributi degli enti pubblici e privati.

Si ricorda che nel punto 13 occorre indicare la causale del pagamento utilizzando il codice (lettera) **D** nel caso di contributi degli enti pubblici.

QUADRO ST

Il quadro ST del modello 770 si compone di quattro sezioni.

La **prima sezione** deve essere utilizzata per indicare i dati relativi alle ritenute alla fonte operate e per assistenza fiscale effettuata, nonché per esporre tutti i versamenti relativi alle ritenute e imposte sostitutive sotto indicate.

Devono riferirsi:

- alle ritenute operate e versate sugli emolumenti erogati nel 2022. Vanno indicate, altresì, le ritenute operate, ai sensi degli artt. 23 e 24 del D.P.R. n. 600 del 1973, sulle somme e valori corrisposti entro il 12 gennaio 2023, se riferiti al 2022 nonché le ritenute operate a seguito di conguaglio di fine anno effettuato nei primi due mesi del 2023;
- alle ritenute effettuate a titolo di saldo e acconti IRPEF, di acconto su taluni redditi soggetti a tassazione separata a seguito di assistenza fiscale prestata nel 2022 nonché ai relativi versamenti;
- alle imposte sostitutive effettuate a titolo di saldo e acconti sulla cedolare secca locazioni a seguito di assistenza fiscale prestata nel 2022 nonché ai relativi versamenti;
- alle imposte sostitutive operate e versate entro il 16 dicembre 2022 relativamente all'acconto sulle rivalutazioni TFR, entro il 16 febbraio 2023 per il saldo.

La **seconda sezione** deve essere utilizzata per indicare i dati relativi alle trattenute di addizionale regionale all'IRPEF comprese quelle effettuate in sede di assistenza fiscale, nonché per esporre tutti i relativi versamenti.

Devono riferirsi:

- alle trattenute e ai relativi versamenti delle addizionali regionali all'IRPEF effettuati in forma rateizzata nell'anno 2022 con riferimento all'anno 2021 (mentre non possono essere indicati le trattenute e i relativi versamenti delle addizionali regionali all'IRPEF effettuati in forma rateizzata nell'anno 2023 con riferimento all'anno 2022).
- alle trattenute relative alle addizionali regionali all'IRPEF effettuate a seguito di cessazione del rapporto di lavoro avvenuta nel corso del 2022,
- alle trattenute relative all'addizionale regionale all'IRPEF effettuate sui compensi erogati ai soggetti impegnati in lavori socialmente utili in regime agevolato nonché sui compensi erogati ai soggetti che svolgono attività sportiva dilettantistica;
- alle trattenute e ai relativi versamenti delle addizionali regionali all'IRPEF, a seguito di assistenza fiscale prestata nel 2022.

La **terza sezione** deve essere utilizzata per indicare i dati relativi alle ritenute operate e imposte sostitutive applicate su redditi di capitale e altri redditi relative ai quadri di riferimento (SF), nonché per esporre tutti i relativi versamenti.

La **quarta sezione** deve essere utilizzata per indicare le imposte sostitutive, l'imposta sul valore degli immobili situati all'estero (IVIE), ed altre di scarso interesse per gli EE.LL.

QUADRO SV

Si impiega il **quadro SV** per esporre le trattenute di **addizionali comunali Irpef**, ricordando che ex articolo 3 del Dm 5 ottobre 2007 il versamento dell'addizionale comunale va attribuito direttamente ai Comuni di riferimento.

I dati da indicare nel quadro SV devono riferirsi alle trattenute e ai relativi versamenti delle addizionali comunali Irpef effettuati **in forma rateizzata** nell'anno 2022 per l'anno 2021, alle trattenute e ai relativi versamenti dell'acconto delle addizionali comunali Irpef effettuati in forma rateizzata nell'anno 2022 con riferimento all'anno 2022, alle trattenute relative alle addizionali comunali Irpef effettuate a seguito di **cessazione del rapporto di lavoro** avvenuta nel corso del 2022, alle trattenute effettuate a titolo di addizionale comunale Irpef a seguito di assistenza fiscale prestata nel 2022 nonché ai relativi versamenti e, infine, ai dati dei **versamenti tardivi** inerenti al periodo d'imposta 2022 effettuati entro la presentazione della dichiarazione.

Non devono essere evidenziati le trattenute e i relativi versamenti delle addizionali comunali Irpef effettuati in forma rateizzata nell'anno 2023 con riferimento all'anno 2022.

Quadro SX

In questo quadro devono essere riportati i dati riepilogativi: • del credito 2021 derivante dalla precedente dichiarazione – Mod. 770/2022 e del suo utilizzo in compensazione esterna, tramite Mod. F24, ai sensi del D.Lgs. n. 241 del 9 luglio 1997 entro la data di presentazione di questa dichiarazione; • dei crediti sorti nel corso del periodo d'imposta 2022 e del loro utilizzo in compensazione esterna tramite F24 ai sensi del D.Lgs. n. 241/1997, come previsto dal comma 1, art. 15 del D.Lgs. n. 175 del 2014, tenuto conto degli eventuali crediti risultanti dal quadro DI.

L'ammontare dei suddetti crediti deve essere indicato al netto di quanto eventualmente recuperato in sede di effettuazione delle operazioni di conguaglio. Pertanto l'utilizzo dei suddetti crediti in compensazione deve essere esposto al netto degli eventuali riversamenti.

Tabella di raccordo codici tributo F24EP - quadri modello 770

Descrizione	Codice tributo F24EP	Quadro modello 770
Ritenute dipendenti	100E	ST - Sezione I
Ritenute su arretrati	102E	ST - Sezione I
Ritenute operate dopo il relativo conguaglio di fine anno	103E	ST - Sezione I
Ritenute autonomi	104E	ST - Sezione I
Ritenute sulle indennità di esproprio	105E	ST - Sezione I
Ritenute sui contributi corrisposti alle imprese - articolo 28 D.P.R. 600/73	106E	ST - Sezione III
Ritenute cessazioni	110E	ST - Sezione I
Ritenuta operata a titolo di acconto sui pignoramenti	112E	ST - Sezione I
IRPEF - Interessi	118E	ST - Sezione I
Acconto tassaz. Separata	129E	ST - Sezione I
IRPEF-ACCONTO	133E	ST - Sezione I
IRPEF - SALDO	134E	ST - Sezione I
IRPEF-ADDIZ Imposta sostitutiva	143E	ST - Sezione I
cedolare secca - acconto	147E	ST - Sezione I
cedolare secca	148E	ST - Sezione I
INTERESSI ADD. REG.LE IRPEF 730	124E	ST - Sezione II
INTERESSI ADD. com.LE IRPEF 730	125E	ST - Sezione II
Addiz. Reg.le 730	126E	ST - Sezione II
Addiz. Reg.le	381E	ST - Sezione II
Addiz. Com.le 730	127E	SV
ADD. COM.LE IRPEF 730	128E	SV
Addiz. Com.le - saldo	384E	SV
Addiz. Com.le - acconto	385E	SV
Imposte erariali rimborsate assistenza fiscale	150E	SX2 - colonna 2
Add.le Reg.le rimborsate assistenza fiscale	153E	SX2 - colonna 2
Add.le Com.le rimborsate assistenza fiscale	154E	SX2 - colonna 2
Eccedenza di versamenti di ritenute da lav. dip. e ass.	155E	SX1 - colonna 7
Eccedenza di versamenti Add.le Reg.le da lav. dip.	160E	SX1 - colonna 7
Eccedenza di versamenti Add.le Com.le da lav. dip.	161E	SX1 - colonna 7
Recupero da parte dei sostituti d'imposta del premio erogato ex art. 63 del DL n. 18/2020	169E	SX1 - colonna 7
Credito maturato dai sostituti d'imposta per l'erogazione del trattamento integrativo	170E	SX49 - colonna 6

IVA - nota di credito: termine di emissione e accordi transattivi

Rif.: Norma di comportamento AIDC 6 settembre 2023, n. 222

Secondo l'Associazione Italiana Dottori Commercialisti, il **termine annuale** per l'**emissione** della **nota di credito** a seguito di **sopravvenuto accordo fra le parti**, previsto dall'art. 26, co. 3, DPR 633/1972, dovrebbe essere circoscritto ai **soli casi di variazione volontaria**, ossia nelle ipotesi in cui non esistano contestazioni in ordine all'esecuzione del contratto e le parti decidano di variane i termini di comune accordo.

Diversamente, qualora l'accordo transattivo sia finalizzato a definire una controversia concernente il corretto adempimento delle obbligazioni da parte del cedente o prestatore, i principi di effettività, neutralità e proporzionalità dell'imposta impongono di consentire la rettifica dell'operazione anche oltre il termine annuale.

Dovrebbe, invece, applicarsi il co. 2 dell'art. 26, ove sono individuate le circostanze al verificarsi delle quali è consentito operare una **rettifica in diminuzione** dell'imponibile e dell'imposta. La variazione può essere effettuata, in tali casi, **entro il termine per la presentazione della dichiarazione** relativa all'anno in cui ha avuto luogo l'evento. In particolare, detti eventi possono essere suddivisi in due categorie:

- 1) patologie **contrattuali**, che conducono alla modifica o all'estinzione della pattuizione originaria (nullità, annullamento, revoca, risoluzione e rescissione);
- 2) figure **"simili"** alle patologie contrattuali, fra le quali potrebbe rientrare anche *«la definizione in via stragiudiziale di una lite che costituisce una forma di sopravvenuto accordo fra le parti, che estingue o modifichi il rapporto»*.

Sul punto viene richiamata la Risposta Interpello, agenzia delle Entrate 3 ottobre 2022, n. 485 che ha ricondotto tra le «figure simili» alle patologie contrattuali tutte quelle cause (come, per l'appunto, gli accordi sopravvenuti) *«in grado di determinare una modificazione dell'assetto giuridico instaurato tra le parti, caducando in tutto o in parte con effetto ex tunc gli effetti dell'atto originario»*.

A titolo esemplificativo, l'AdE ha ricondotto nel novero delle "figure simili" le seguenti ipotesi:

- a) contratto inesistente: il fornitore, truffato da un agente di commercio, ha emesso fatture sulla base di ordini di acquisto (per merce mai richiesta) dai clienti della società (Risposta Interpello n. 331 del 7.08.2019);
- b) condizioni originariamente previste nel contratto: riduzione del prezzo in base a conguagli (Risposta Interpello n. 488 del 5.10.2022);
- c) restituzione della merce rimasta invenduta nell'ambito di contratti estimatori (Risposta Interpello n. 10 del 11.01.2023);
- d) operazione che viene meno per l'intervenuta disposizione di una legge (stralcio dei ruoli) o in base a provvedimenti equiparati alle sentenze del giudice, in specie, lodo arbitrale e delibere Autorità pubbliche (Risposte Interpello 16 aprile 2020, n. 107; 19 marzo 2019, n. 77; 14 febbraio 2019, n. 55; risoluzione 17 febbraio 2009, n. 42/E).

Il co. 3 dello stesso art. 26 sancisce che la disposizione del co. 2 *«non può essere applicata dopo il decorso di un anno dall'effettuazione dell'operazione imponibile qualora gli eventi ivi indicati si verifichino in dipendenza di sopravvenuto accordo fra le parti»*.

Le due norme vanno lette, secondo l'Associazione, in combinazione tra loro, per cui quelli del co. 3 sarebbero una specie (cirscritta) del genere degli accordi sopravvenuti del co. 2. A conferma di ciò, il legislatore ha esteso (con il comma 3-bis dell'art. 26) all'accordo di ristrutturazione dei debiti e al piano attestato, in caso di mancato pagamento, il perimetro di applicazione del menzionato co. 2.

Anche la **giurisprudenza** – in relazione all'interpretazione dell'articolo 90, paragrafo 1, Direttiva 2006/112/Ce (secondo cui, *«In caso di annullamento, recesso, risoluzione, non pagamento totale o parziale o riduzione di prezzo dopo il momento in cui si effettua l'operazione, la base imponibile è debitamente ridotta alle condizioni stabilite dagli Stati membri»*); questa disposizione non può essere derogata dagli Stati membri, come afferma la Corte di Giustizia Ue, 3 marzo 2021, in causa C-507/20, punto 31) – ha precisato che tale disposizione è finalizzata ad obbligare gli Stati membri a ridurre la base imponibile ogni volta che, conclusa l'operazione, il soggetto passivo non percepisca il corrispettivo. In tale ambito, gli Stati membri possono stabilire gli obblighi che ritengano necessari ad assicurare l'esatta riscossione dell'Iva e ad evitare evasioni, ma a condizione che non contrastino con il principio di neutralità (in tema, Corte di Giustizia Ue, sentenza 15 ottobre 2020, in causa C-335/19, punti 21-24).

Secondo questa ricostruzione, nel perimetro applicativo del comma 3 rientrerebbero unicamente gli accordi sopravvenuti nell'ambito di relazioni commerciali, che dipendano da un *«mero mutamento consensuale della volontà dei contraenti»*.

IVA - Enti non Commerciali: esercizio del diritto alla detrazione dell'imposta

Rif.: Risposta Interpello, agenzia delle Entrate 25 agosto 2023, n. 420

Per gli **enti non commerciali** (ad esempio, i Comuni), l'art. 19-ter, DPR n. 633/1972 prevede che l'IVA sia ammessa in **detrazione**:

- a) soltanto se assolta o dovuta in relazione agli acquisti e alle importazioni fatti nell'esercizio di attività commerciali;
- b) a condizione che l'attività commerciale sia gestita con contabilità separata.

In costanza di tali presupposti, l'ente può presentare **dichiarazioni integrative** al fine di poter esercitare la detrazione, relativamente a interventi effettuati su un locale balneare di proprietà dello stesso (nel caso, un Comune), con riferimento all'effettuazione dell'attività commerciale parzialmente realizzata su una parte dello stesso locale.

Nel caso di specie, con riferimento alle annualità 2020-2022, l'istante non ha maturato il diritto ad esercitare la detrazione dell'imposta relativa alle spese sostenute per gli interventi di recupero e riqualificazione del locale poiché i lavori sono stati eseguiti nell'ambito dell'attività istituzionale (il locale era utilizzato per iniziative culturali); pertanto, non si configura alcuna possibilità di presentare la dichiarazione integrativa per detti periodi d'imposta. Ciò, in quanto con riferimento a tali periodi d'imposta, non si configura alcun errore od omissione emendabile tramite l'istituto della dichiarazione integrativa, considerato che l'istante non ha svolto alcuna attività commerciale che legittimerebbe il diritto alla detrazione.

Soltanto a partire dalla stipula dell'atto di concessione di servizi, ossia dal 2023 (da tale data il locale balneare è stato dato in concessione per attività commerciale), può configurarsi in capo al Comune l'attività economica (i canoni andranno fatturati dal Comune ed assoggettati ad Iva) e, di conseguenza, da quel momento il medesimo ente locale può esercitare il relativo diritto alla detrazione dell'Iva assolta per i richiamati interventi.

IVA - interventi di recupero e di urbanizzazione: aliquota applicabile

Rif.: Risposta Interpello, Agenzia delle Entrate 3 agosto 2023, n. 415

Un Comune appalta ad una società un **intervento di recupero** del vecchio mercato di quartiere, nonché un altro consistente nella realizzazione del nuovo mercato di quartiere destinato ad ospitare temporaneamente gli operatori, cioè fino al termine del recupero della struttura già esistente. Entrambi gli interventi godono dell'**Iva** con aliquota al **10%**.

Il **primo intervento** si qualifica come **ristrutturazione** (articolo 3, comma 1, lettera d), Dpr 380/2001, Testo unico dell'edilizia), in quanto consiste nello svuotamento dell'intero edificio, nel ripristino e nella sostituzione delle fondamenta, nella sostituzione della copertura e nella modificazione volumetrica: si applica l'aliquota ridotta ai sensi del numero 127-quaterdecies) della Tabella A, Parte Terza, allegata al Dpr 633/1972, a prescindere dalla tipologia dell'immobile oggetto del recupero (circolare ministero delle Finanze 2/1994). Inoltre, come previsto dal Testo unico dell'edilizia, la ristrutturazione edilizia può comportare anche un aumento della volumetria sempreché sia finalizzata alla realizzazione di un progetto di rigenerazione urbana. Dello stesso tenore anche i chiarimenti della circolare 57/E/1998, secondo la quale dalla ristrutturazione può derivare anche una vera e propria trasformazione urbanistica.

Il **secondo intervento** si qualifica come **opera di urbanizzazione**, che gode del medesimo regime fiscale ai sensi del numero 127-quinquies della citata Tabella A, Parte Terza, allegata al decreto Iva e dell'articolo 4, legge 847/1964, integrato dall'articolo 44, legge 865/1971: infatti, i «mercati di quartiere» sono annoverati tra le opere di urbanizzazione secondaria (ossia quelle destinate a produrre servizi di interesse collettivo, in materia di economia, istruzione, cultura e tempo libero, all'interno di un centro abitato, con lo scopo di migliorare il livello qualitativo di vita dei propri abitanti. Sono agevolabili anche le opere di urbanizzazione che, seppur non necessarie alla soddisfazione dei bisogni primari dei cittadini, sono indispensabili per alzare gli standard qualitativi dei servizi collettivi ricevuti dalla comunità; cfr. risoluzioni 157/E/2001 e 394/E/2007 Risposta Interpello 402/2022) e quindi agevolabili.

Registro - cartolarizzazione: regime agevolativo anche per gli atti di retrocessione di immobili

Rif.: Risposta Interpello, Agenzia delle Entrate 31 agosto 2023, n. 424

La pronuncia di prassi verte sull'applicazione del **regime agevolativo** recato dal disposto di cui agli art. 2, co. 6, DL 351/2001 e 84, co. 2, legge 289/2002 in relazione ad un **atto di retrocessione di immobili** nell'ambito di un'operazione di **cartolarizzazione**.

Si ricorda che gli enti locali possono costituire società a responsabilità limitata (società veicolo) per la realizzazione di operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione dei rispettivi patrimoni immobiliari; per queste operazioni e per tutti gli atti, contratti, trasferimenti e prestazioni posti in essere per il perfezionamento delle stesse, nonché per le formalità ad essi connesse, si applica un **regime di esenzione dall'imposta di registro, dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecaria e catastale** e da ogni altra imposta indiretta, nonché da ogni altro tributo o diritto.

L'agenzia, rispondendo all'istante, conferma che – in ragione dell'ampia formulazione dell'articolo 2, comma 6 citato – il regime agevolativo opera anche nell'ambito dell'accordo con il Comune attraverso il quale le parti stabilivano la retrocessione degli immobili ancora nel patrimonio della società veicolo in luogo del pagamento di un valore determinato (secondo lo schema dell'articolo 1197 Codice civile). L'agenzia osserva che l'iter di una cartolarizzazione è un processo articolato che, di regola, non si esaurisce in un singolo passaggio o in un solo atto o negozio. Pertanto, sia l'accordo programmatico che gli atti di retrocessione degli immobili possono essere ricompresi tra gli atti agevolati, quali atti funzionali alla chiusura dell'operazione (pluriennale) di cartolarizzazione, vista nel suo complesso.

In definitiva, resta fermo il **trattamento ordinario ai fini dell'Iva** dei singoli atti di retrocessione, applicabile sulla base della natura dei beni ritrasferiti, mentre **ai fini dell'imposta di registro, delle imposte ipotecaria e catastale** e ogni altra imposta indiretta può trovare applicazione la **disciplina agevolativa** di cui all'art. 2, co. 6, DL n. 351/2001.

Dichiarazioni fiscali - sottoscrizione con firma elettronica e conservazione

Rif.: Consulenza giuridica agenzia delle Entrate 30 agosto 2023, n. 1

Nella risposta delle Entrate vengono affrontati i temi della **sottoscrizione** e della **conservazione** delle **dichiarazioni fiscali**.

Sottoscrizione delle dichiarazioni fiscali (o altri documenti informatici ai fini tributari).

Viene precisato che, a meno che vi sia una diversa espressa indicazione del legislatore, non è sufficiente la firma elettronica "semplice" (ossia, non qualificata), ma occorre utilizzare la **firma digitale** o una **forma elettronica qualificata o avanzata**. Ciò in quanto la firma elettronica "semplice" non è idonea a garantire i requisiti che i documenti informatici, generati come tali o frutto di copia/dematerializzazione, specie se di natura fiscale, devono possedere sin dal momento della loro formazione. Infatti, l'art. 2, Dm 17 giugno 2014 prevede che – ai fini tributari – la formazione, l'emissione, la trasmissione, la conservazione, la copia, la duplicazione, la riproduzione, l'esibizione, la validazione temporale e la sottoscrizione dei documenti informatici, avvengono nel rispetto delle regole tecniche adottate ai sensi dell'art. 71, Dlgs 82/2005 (Codice dell'Amministrazione Digitale, o CAD).

Le Linee guida emanate dall'Agenzia per l'Italia digitale (AgID) in attuazione del suddetto art. 71, chiariscono che (in caso di documento informatico formato mediante l'utilizzo di strumenti software o servizi cloud) l'immodificabilità e l'integrità del documento sono garantite dall'apposizione di una firma elettronica qualificata, di una firma digitale o di un sigillo elettronico qualificato o firma elettronica avanzata. Nello stesso senso si era espressa l'AdE con altri documenti di prassi (risoluzione 23/E/2021 e risposta interpello 217/2022). L'art. 3, co. 6, DPR 322/1998 stabilisce che gli intermediari abilitati, entro i 30 giorni successivi al termine previsto per la presentazione della dichiarazione in via telematica, devono rilasciare al contribuente:

- la dichiarazione trasmessa, redatta su modello conforme a quello approvato dall'agenzia delle Entrate;
- la copia della comunicazione dell'agenzia delle Entrate attestante il ricevimento della dichiarazione trasmessa in via telematica, ai fini della prova della presentazione della dichiarazione.

Conservazione delle dichiarazioni fiscali (o altri documenti informatici ai fini tributari)

Il successivo co. 9 del citato art. 3 dispone che il contribuente deve conservare, **per il periodo previsto ai fini dell'accertamento**, ed esibire su richiesta dell'Amministrazione finanziaria:

- la dichiarazione trasmessa in via telematica, direttamente o tramite intermediario, redatta su modello conforme a quello approvato e debitamente sottoscritta dal contribuente stesso;
- i documenti rilasciati dal soggetto incaricato di predisporre e trasmettere la dichiarazione (es. impegno alla trasmissione telematica e copia della ricevuta di ricezione dell'Amministrazione finanziaria).

Come detto, le regole sopra esposte valgono sia per le dichiarazioni fiscali sia per tutti gli altri documenti informatici fiscalmente rilevanti, originati come tali o in essi trasformati nel rispetto delle prescrizioni di legge (risposta interpello 217/2022), come i modelli F24, le comunicazioni di cessione dei crediti di cui all'articolo 121, DI 34/2020, i modelli di variazione dei dati Iva, i modelli RLI (per le richieste di registrazione dei contratti di locazione immobiliare).

ISTAT: Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, al netto dei consumi di tabacchi, per le rivalutazioni monetarie

L'indice dei prezzi al consumo è utilizzato tra gli altri per calcolare l'aggiornamento dei canoni di locazione immobiliare.

Indice del mese di AGOSTO 2023 = 119,1

Variazione percentuale rispetto al mese precedente = 0,3

Variazione percentuale rispetto allo stesso mese dell'anno precedente = + 5,2

Variazione percentuale rispetto allo stesso mese di due anni precedenti = + 13,8

Esempio di rivalutazione del canone per locazione di immobile:

Canone di locazione mensile pari ad euro 500,00 riferito al periodo agosto 2022-agosto 2023.

L'aggiornamento del canone di locazione secondo l'indice Istat, è determinato come segue:

- coefficiente di rivalutazione => $5,2\% \times 75\% = 3,9\%$

- rivalutazione canone di locazione => $\text{€ } 500 \times 3,9\% = \text{€ } 19,5$

- canone di locazione aggiornato => $\text{€ } 500 + \text{€ } 19,50 = \text{€ } 519,50$

**TABELLA VARIAZIONI PERCENTUALI DEL MESE INDICATO RISPETTO ALLO STESSO MESE
DELL'ANNO PRECEDENTE**

ANNO	GEN	FEB	MAR	APR	MAG	GIU	LUG	AGO	SET	OTT	NOV	DIC	ANNO
2013	2,2	1,8	1,6	1,1	1,2	1,2	1,2	1,1	0,8	0,7	0,6	0,6	2013
2014	0,6	0,5	0,3	0,5	0,4	0,3	0,1	- 0,1	- 0,1	0,1	0,2	- 0,1	2014
2015	- 0,7	- 0,4	- 0,2	- 0,3	- 0,1	- 0,1	- 0,1	- 0,1	- 0,1	0,0	0,0	0,0	2015
2016	0,3	- 0,2	- 0,3	- 0,4	- 0,4	- 0,3	- 0,1	- 0,1	0,1	- 0,1	0,1	0,4	2016
2017	0,9	1,5	1,4	1,7	1,4	1,1	1,0	1,2	1,1	0,9	0,8	0,8	2017
2018	0,9	0,5	0,7	0,4	0,9	1,2	1,5	1,5	1,3	1,5	1,4	1,0	2018
2019	0,7	0,8	0,8	0,9	0,7	0,5	0,2	0,3	0,1	0,0	0,1	0,4	2019
2020	0,5	0,2	0,1	- 0,1	- 0,4	- 0,3	- 0,4	- 0,7	- 0,6	- 0,4	- 0,3	- 0,2	2020
2021	0,2	0,5	0,7	1,2	1,3	1,4	1,9	2,1	2,6	3,0	3,6	3,8	2021
2022	4,7	5,6	6,4	5,8	6,8	7,8	7,8	8,1	8,6	11,5	11,5	11,3	2022
2023	9,8	8,9	7,4	7,9	7,2	6,0	5,7	5,2					2023

**TABELLA VARIAZIONI PERCENTUALI DEL MESE INDICATO RISPETTO ALLO STESSO MESE
DI DUE ANNI PRECEDENTI**

ANNO	GEN	FEB	MAR	APR	MAG	GIU	LUG	AGO	SET	OTT	NOV	DIC	ANNO
2013	5,4	5,1	4,9	4,4	4,3	4,4	4,2	4,3	3,9	3,4	3,0	3,0	2013
2014	2,8	2,3	1,9	1,6	1,6	1,5	1,3	1,0	0,7	0,8	0,8	0,5	2014
2015	- 0,2	0,1	0,1	0,2	0,3	0,2	- 0,1	- 0,2	- 0,2	0,1	0,2	- 0,1	2015
2016	- 0,5	- 0,6	- 0,5	- 0,7	- 0,5	- 0,4	- 0,2	- 0,2	0,0	- 0,1	0,1	0,4	2016
2017	1,2	1,3	1,1	1,3	1,1	0,8	0,9	1,1	1,2	0,8	0,9	1,2	2017
2018	1,8	1,6	2,1	2,1	2,3	2,3	2,5	2,7	2,4	2,4	2,2	1,8	2018
2019	1,6	1,3	1,5	1,3	1,6	1,7	1,7	1,8	1,4	1,5	1,5	1,4	2019
2020	1,2	1,0	0,9	0,8	0,3	0,2	- 0,2	- 0,4	- 0,5	- 0,4	- 0,2	0,2	2020
2021	0,7	0,7	0,8	1,1	0,9	1,1	1,5	1,5	2,0	2,6	3,3	3,6	2021
2022	4,9	6,1	7,1	7,0	8,1	9,3	9,8	10,4	11,4	14,9	15,6	15,5	2022
2023	15,0	15,0	14,2	14,2	14,5	14,3	13,9	13,8					2023