

---

## Lo spesometro e le operazioni immobiliari

---

di [Nicola Forte](#)

**Publicato il 8 Aprile 2015**

la scadenza dello spesometro porta con sè molti dubbi: vediamo le specifiche esenzioni che riguardano le operazioni immobiliari in fase di compilazione dello spesometro (tali esenzioni interessano principalmente le società immobiliari e le loro controparti commerciali)

Si avvicina la prossima scadenza dell'anno ed i contribuenti sono ora tenuti ad effettuare la comunicazione dei dati relativi alle operazioni rilevanti ai fini Iva. Si tratta del c.d. "spesometro" obbligatorio ai sensi dell'art. 21 del D.L. n. 78/2010.

E' prevista una **duplice scadenza**. I contribuenti **mensili** sono obbligati all'invio dei dati entro il 10 aprile dell'anno successivo a quello di riferimento. Invece i contribuenti **trimestrali** devono assolvere l'obbligo entro il giorno 20, quindi con dieci giorni in più a disposizione per la verifica dei dati.

Non è necessario, però, inviare i dati relativi a tutte le operazioni attive e passive. Il legislatore ha previsto talune specifiche esclusioni in quanto le informazioni sono già disponibili per il Fisco, quindi un ulteriore invio avrebbe determinato una duplicazione con un maggior rischio di errori per l'Agenzia delle entrate. Infatti, uno dei maggiori problemi che incontra l'Amministrazione finanziaria è la gestione, ai fini del corretto uso, dei dati acquisiti anche attraverso molteplici canali.

Ad esempio **non devono essere comunicate nel modello le importazioni e le esportazioni, le cessioni di beni e le prestazioni di servizi da e verso Paesi c.d. Black list, le operazioni risultanti dai modelli Intra...**

Alcune incertezze, almeno in passato, hanno interessato le operazioni immobiliari. Per tali ragioni è opportuno effettuare il punto della situazione.

Con riferimento ai **contratti di locazione immobiliare**, dal periodo di imposta 2010 è obbligatoria l'indicazione, nella modulistica di riferimento, dei dati catastali. Conseguentemente, trattandosi di dati già presenti negli archivi del Fisco, le fatture emesse e ricevute non devono essere incluse nello spesometro.

A tale criterio fa eccezione la locazione finanziaria di immobili da parte delle società di leasing (diversa dall'affitto di immobili). L'Agenzia delle Entrate ha precisato che l'esonero in questione deve considerarsi di tipo "soggettivo" e quindi riservato alle società di leasing ed agli operatori commerciali che pongono in essere l'operazione, mentre, in capo ai soggetti utilizzatori, rimane l'obbligo di comunicazione di cui all'art. 21 del DL 78/2010.

Devono essere inclusi nel modello di comunicazione gli acconti prezzo sulle **compravendite immobiliari** registrate in anni diversi rispetto alla stipula del rogito notarile che, al contrario, vengono invece esclusi quando «... già indicati nell'atto di compravendita per obbligo di legge purché si riferiscano allo stesso anno d'imposta».

L'ulteriore obbligo viene giustificato in quanto «*si produrrebbe uno sfasamento per l'attività di accertamento, specialmente dell'accertamento sintetico*».

Le società che concedono in uso le sale, che hanno disposizione, per singoli eventi devono prestare attenzione e includere le predette prestazioni nei dati oggetto di comunicazione. Non si tratta, in questi casi, di contratti di locazione oggetto di registrazione. I corrispettivi relativi alla messa a disposizione di una o più sale ad un soggetto terzo per convegni, incontri, convention e simili costituiscono la remunerazione di una prestazione di servizi ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 633/1972. L'Iva deve essere applicata nella misura del 22 per cento e deve essere emessa la relativa fattura.

L'Agenzia delle entrate, proprio in considerazione della mancanza dell'obbligo di registrazione del rapporto non è in grado di acquisire in altro modo i dati relativi alle predette operazioni. Per tale ragione, in questi casi, non è possibile far valere l'esonero dall'obbligo di comunicazione. Trattandosi di operazione che fanno sorgere l'obbligo di emissione della fattura ai sensi dell'art. 21 del Decreto Iva, la comunicazione deve essere effettuata indipendentemente dall'ammontare dei corrispettivi fatturati con riferimento alla singola operazione. L'obbligo di comunicazione riguarda anche il destinatario della prestazione che prende in uso la sala.

8 aprile 2015

Nicola Forte