

# Legge di Bilancio 2021

Accertamento e semplificazioni Iva

Dr. Nicola Forte

# LOCAZIONI BREVI E PRESUNZIONE

## **Legge di Bilancio 2021:**

*«Il regime fiscale delle locazioni brevi di cui all'articolo 4, commi 2 e 3, del decreto – legge 24 aprile 2017, n. 50, ..., con effetto dal periodo d'imposta 2021, è riconosciuto solo in caso di destinazione alla locazione breve di non più di quattro appartamenti per ciascun periodo d'imposta»*

# LOCAZIONI BREVI E PRESUNZIONE

## **Legge di Bilancio 2021:**

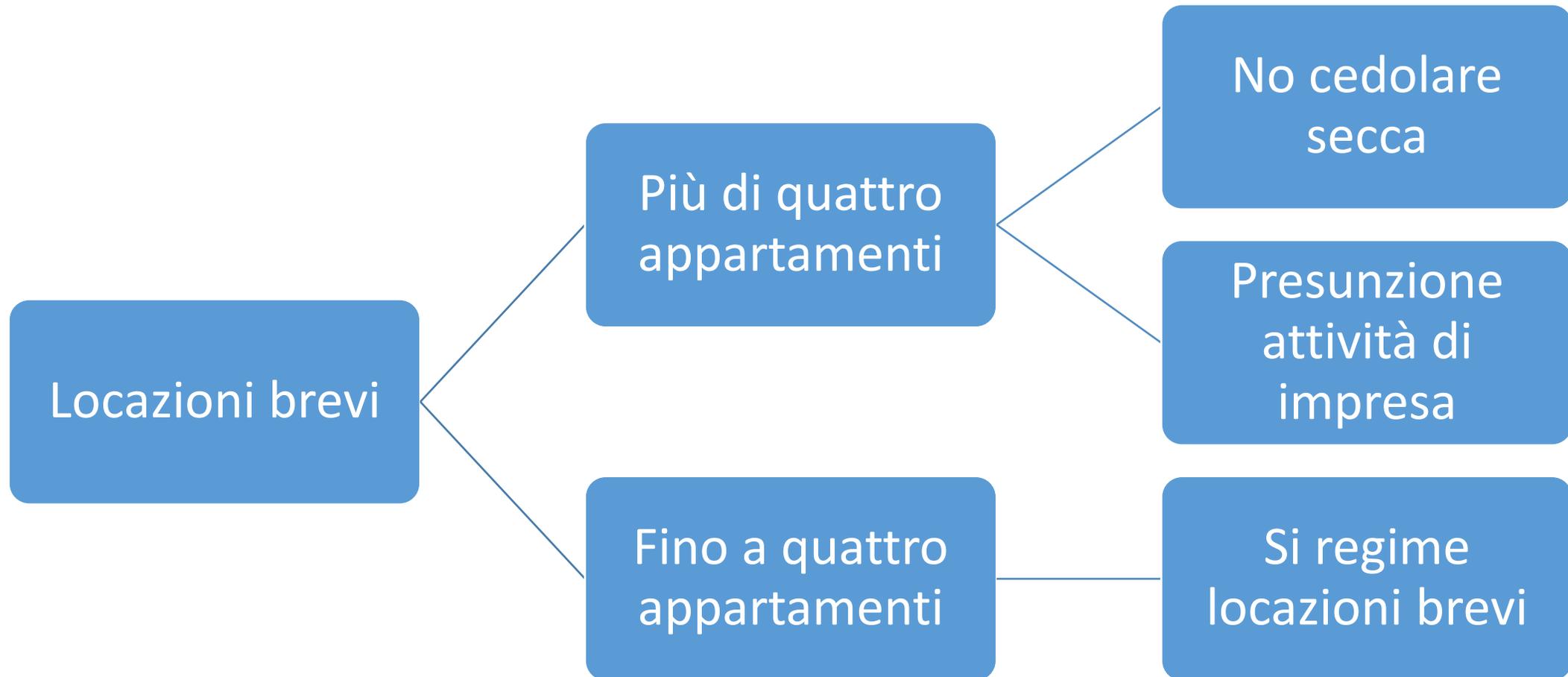
*«Negli altri casi, ai fini della tutela dei consumatori e della concorrenza, l'attività di locazione di cui al presente comma, da chiunque esercitata, si presume svolta in forma imprenditoriale ai sensi dell'articolo 2082 del codice civile».*

# LOCAZIONI BREVI E PRESUNZIONE

## Locazioni brevi (art. 4 del D.L. n. 50/2017)

Sono locazioni brevi i contratti di durata non superiore a 30 giorni, anche se dovessero prevedere la fornitura dei servizi accessori di pulizia e cambio biancheria. La peculiarità consiste nella possibilità di optare per la cedolare secca del 21%. Inoltre, nel caso in cui vi sia l'intervento di intermediari nel pagamento dei canoni, questi sono tenuti ad operare la ritenuta del 21 per cento sull'importo del canone lordo. Sono escluse dalla disciplina le locazioni brevi effettuate in regime d'impresa

# LOCAZIONI BREVI E PRESUNZIONE



# LOCAZIONI BREVI E PRESUNZIONE

Legge di Bilancio 2021

Si supera l'art. 2195 del  
c.c

Per i servizi non  
indicati dall'art. 2195 è  
necessario l'elemento  
organizzativo

# LOCAZIONI BREVI E PRESUNZIONE

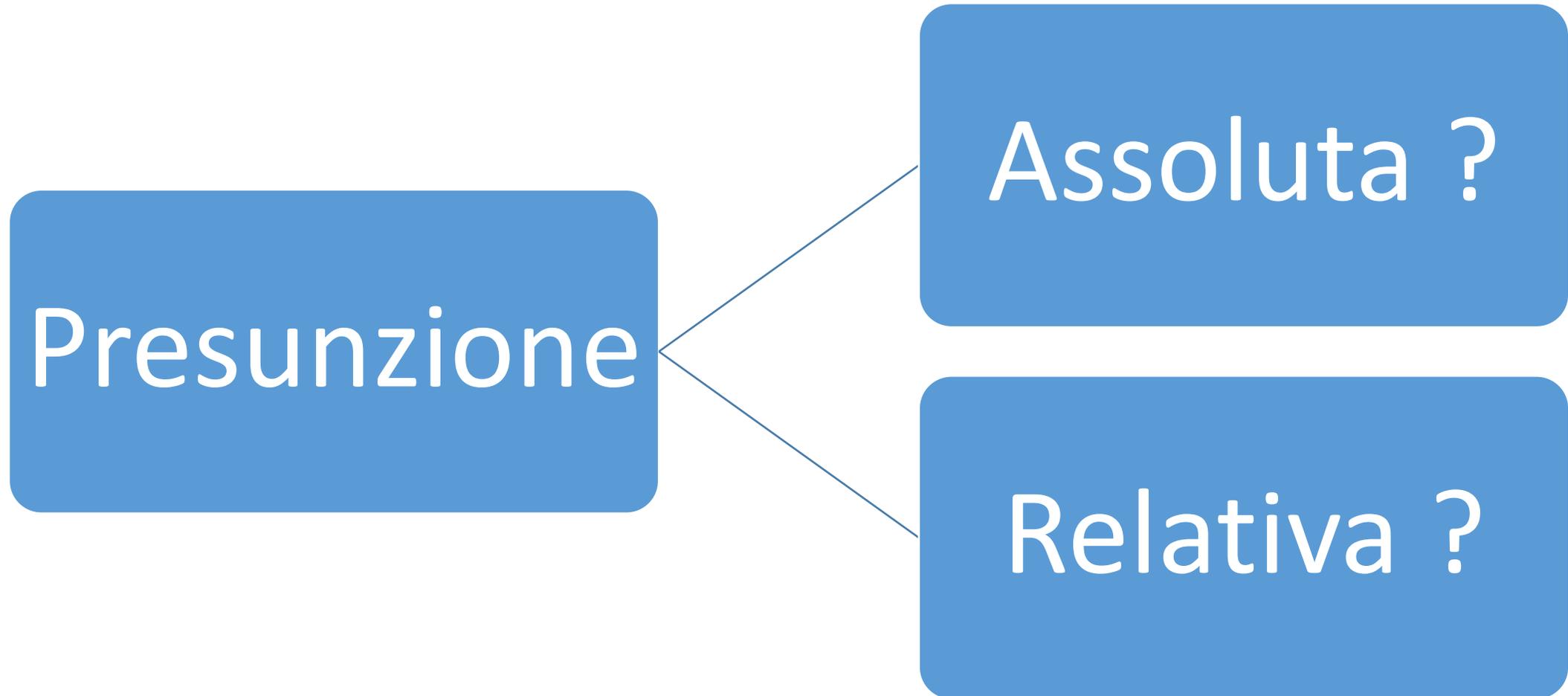
## Fino a 4 appartamenti

- Manca l'elemento organizzativo

## Più di 4 appartamenti

- Si presume l'organizzazione di mezzi (attività d'impresa)

# LOCAZIONI BREVI E PRESUNZIONE



# LOCAZIONI BREVI E PRESUNZIONE



L'organizzazione di mezzi non dipende in via esclusiva dal numero delle unità immobiliari

# LOCAZIONI BREVI E PRESUNZIONE

Nuova presunzione ai fini delle IIDD

Ai fini Iva

Compatibilità con normativa UE ?

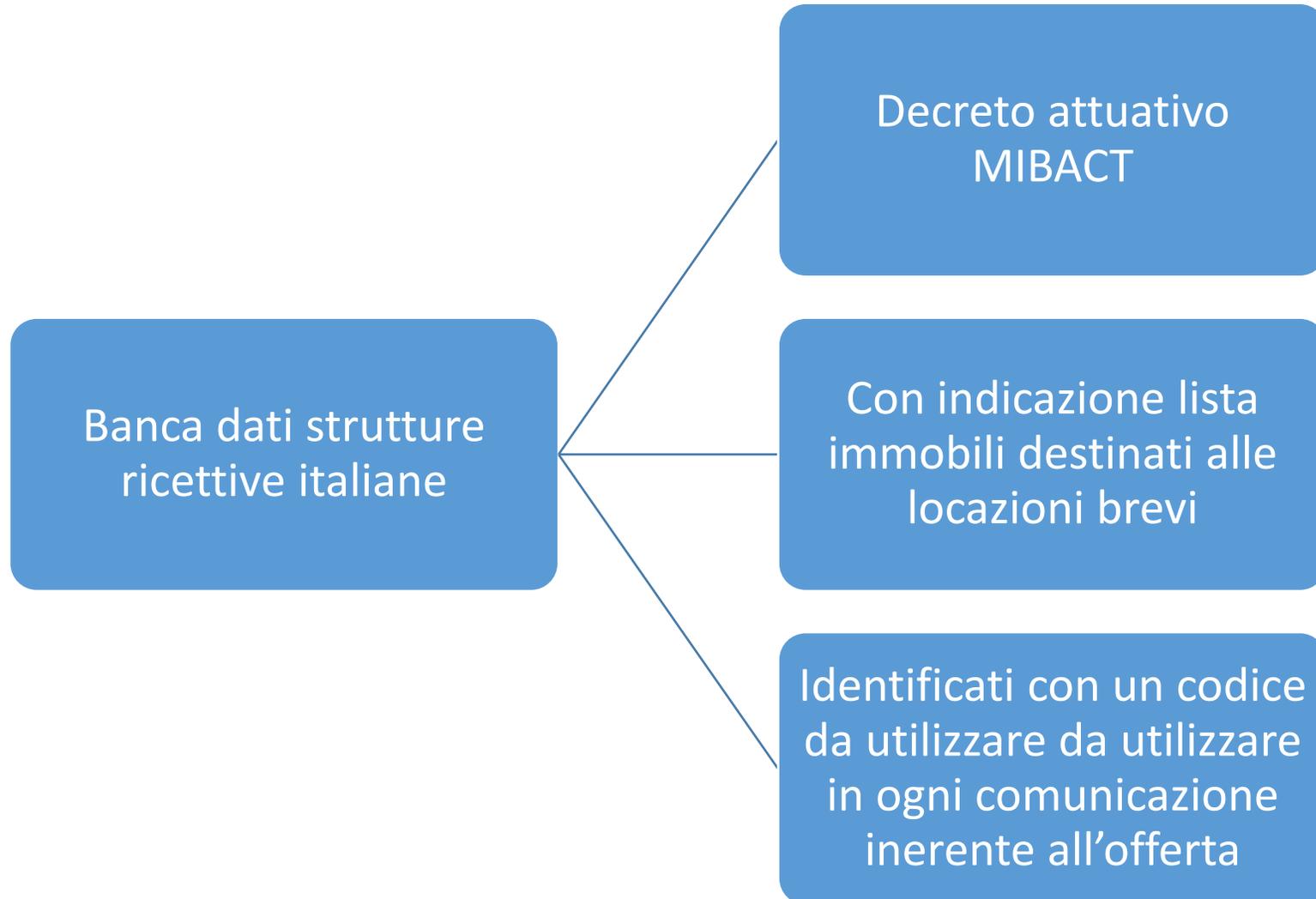
# LOCAZIONI BREVI E PRESUNZIONE

Legge di Bilancio  
2021

Nuova  
presunzione

NO: contratti di  
«locazione» di  
durata ordinaria

# LOCAZIONI BREVI E PRESUNZIONE



# SEMPLIFICAZIONI

Registrazione  
Fatture attive:  
disciplina attuale

- Entro il 15 del mese successivo a quello di effettuazione dell'operazione

Registrazione  
fatture attive  
trimestrali

- Entro la fine la fine del mese successivo al trimestre di riferimento
- Fatture emesse gennaio 2021: registrazione entro il 30 aprile 2021

# SEMPLIFICAZIONI

Dal 1° gennaio  
2022

Dati  
esterometro

Comunicazione  
tramite lo SDI

# SEMPLIFICAZIONI

## Fatture emesse verso l'estero

- Entro 12 giorni dall'effettuazione dell'operazione

## Fatture ricevute dall'estero

- Entro il giorno 15 del mese successivo a quello di ricevimento del documento

# SEMPLIFICAZIONI

**Dal 1° gennaio 2022 nuove sanzioni omessa comunicazione operazioni da o verso l'estero**

In particolare la disposizione prevede che per le operazioni effettuate a partire dal 1° gennaio 2022, in caso di omessa o errata trasmissione dei dati, si applica la sanzione amministrativa di **2 euro per ciascuna fattura**, entro il limite massimo di 400 euro mensili. La sanzione è ridotta alla **metà**, entro il limite massimo di 200 euro per ciascun mese, se la trasmissione è effettuata **entro i quindici giorni successivi** alle scadenze stabilite ovvero se, nel medesimo termine, è effettuata la trasmissione corretta dei dati.

# SEMPLIFICAZIONI

Anno 2021

Soggetti tenuti alla trasmissione dei dati al Sistema Tessera Nazionale

Divieto emissione fattura elettronica

# SEMPLIFICAZIONI - SANZIONI

## Riduzione delle sanzioni

In tutte le ipotesi di mancata o non tempestiva memorizzazione o trasmissione dei dati, ovvero di memorizzazione o trasmissione con dati incompleti o non veritieri, è ora prevista una sanzione pari al **90%** dell'imposta corrispondente all'importo non memorizzato o trasmesso (la nuova misura riguarda anche le violazioni commesse dagli operatori che ancora emettono ricevute, scontrini o documenti di trasporto). Nella relazione illustrativa del Ddl di bilancio si legge che, a fronte **di violazioni inerenti i due diversi momenti (memorizzazione e trasmissione)**, si applica un'unica sanzione, in quanto l'adempimento è da considerare unitario (articolo 2, comma 1, Dlgs n. 127/2015). Pertanto, ad esempio, scatta una sola sanzione per l'infedele memorizzazione di un corrispettivo seguita da trasmissione tardiva od omessa.

# SEMPLIFICAZIONI - SANZIONI

A queste violazioni si applica anche la **sanzione accessoria della sospensione della licenza** o dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività ovvero dell'esercizio dell'attività medesima (da tre giorni a un mese oppure, se l'importo complessivo dei corrispettivi contestati supera i 50mila euro, da uno a sei mesi), già prevista in materia di scontrini e ricevute fiscali in caso di quattro distinte violazioni in giorni diversi all'interno di un quinquennio.

La stessa sanzione del 90% si applica anche in caso di mancato o irregolare funzionamento dei registratori telematici, ossia gli strumenti deputati alla memorizzazione elettronica e alla trasmissione telematica dei corrispettivi. Invece, qualora non vi siano omesse annotazioni, la mancata tempestiva richiesta di intervento per la manutenzione o l'omessa verifica periodica dei registratori è punita con una sanzione da 250 a 2mila euro.

# SEMPLIFICAZIONI - SANZIONI

Per **l'omessa installazione del registratore telematico**, si applica la stessa sanzione, da 1.000 a 4mila euro, vigente per l'omessa installazione degli apparecchi per l'emissione degli scontrini. Mentre nei confronti di chi manomette o altera i registratori oppure li utilizza manomessi o alterati o consente ad altri di usarli per eludere le norme in materia di memorizzazione e trasmissione telematica dei corrispettivi è prevista la sanzione da 3 mila a 12 mila euro, salvo che il fatto costituisca reato. Per l'omessa installazione dei registratori telematici e per la loro manomissione o alterazione si applica anche la sanzione accessoria della sospensione della licenza o dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività nei locali a essa destinati (da 15 giorni a due mesi e, in caso di recidiva, da due a sei mesi), già prevista in caso di omessa installazione degli apparecchi per l'emissione degli scontrini.