



Martedì 17/07/2018

Esecuzioni immobiliari: abolita la scissione dei pagamenti (split payment) sui compensi professionali

A cura di: *Studio Custodi*

A partire dal 1° luglio 2017, la Manovra Correttiva 2017 (1) aveva previsto l'applicazione della scissione dei pagamenti (split payment) anche ai compensi per prestazioni di servizi assoggettati a ritenuta ai fini delle imposte sul reddito (ossia i compensi ai professionisti) corrisposti dalle Pubbliche Amministrazioni e da tanti enti o società controllati dalle stesse P.A., direttamente o indirettamente.

L'Agenzia delle Entrate ha confermato che i soggetti che applicano il regime forfettario e quelli in regime di vantaggio sono esclusi dal meccanismo dello split payment.

Il meccanismo dello split payment prevedeva che l'IVA addebitata in fattura ad un Ente Pubblico o a società riconducibile alla pubblica amministrazione (identificata attraverso appositi elenchi stilati dall'Agenzia delle Entrate e periodicamente aggiornati), non viene corrisposta al professionista, ma è lo stesso Ente o società a versarla nelle casse dell'Erario.

Tale meccanismo ha permesso allo Stato di ridurre l'evasione fiscale, ma ha comportato una modifica degli adempimenti a carico dei fornitori. Lo split payment IVA è stato introdotto dalla Legge 190/2014 (Stabilità 2015), con validità dall'1 gennaio 2015 ed è obbligatorio per le cessioni dei beni e le prestazioni di servizi effettuate (fatturate) nei confronti di:

- Stato;
- organi statali ancorché dotati di personalità giuridica;
- enti pubblici territoriali e consorzi tra essi costituiti;
- Camere di Commercio;
- Istituti universitari;
- ASL e degli enti ospedalieri;
- enti pubblici di ricovero e cura aventi prevalente carattere scientifico;
- enti pubblici di assistenza e beneficenza;
- enti di previdenza;
- consorzi tra questi costituiti.

Dal 1° luglio 2017 la scissione dei pagamenti della Pubblica Amministrazione è stata ulteriormente estesa



a:

- tutte le amministrazioni;
- gli enti ed i soggetti inclusi nel conto consolidato della Pubblica Amministrazione;
- le società controllate direttamente o indirettamente dallo Stato, di diritto o di fatto;
- le società controllate di diritto direttamente dagli enti pubblici territoriali;
- le società quotate inserite nell'indice FTSE MIB della Borsa italiana.

Anche nell'ambito delle esecuzioni immobiliari, la fattura emessa (e la pro-forma di fattura), indirizzata ad un soggetto obbligato allo split payment doveva riportare in modo ordinario tutti i dati e gli importi a carico del creditore precedente, ma indicare l'importo da pagare al netto dell'IVA esposta in fattura.

La fattura doveva inoltre specificare il particolare regime applicato, con una dicitura di questo tipo "Operazione assoggettata a split payment con IVA non incassata dal cedente ex art. 17-ter D.P.R. 633/1972".

In sede di registrazione da parte dell'emittente, la fattura veniva annotata nel registro IVA vendite, ma l'importo dell'IVA esposta escluso dalla liquidazione periodica.

Il consiglio dei Ministri n.8 di lunedì 2 luglio 2018 ha approvato il Decreto legge cd "dignità" (2). Tale decreto, successivamente modificato, è stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana n. 161 del 13 luglio 2018 ed è entrato in vigore dal 14.07.2018, giorno successivo a quello della sua pubblicazione.

Il decreto legge prevede, all'articolo 12, una modifica alle disposizioni relative allo Split payment (3), attuata inserendo all'art. 17-ter DPR 633/72 il comma 1-sexies.

Stabilisce la nuova norma che le disposizioni relative allo split payment "non si applicano alle prestazioni di servizi rese ai soggetti di cui ai commi 1, 1-bis e 1-quinquies, i cui compensi sono assoggettati a ritenute alla fonte a titolo di imposta sul reddito ovvero a ritenuta a titolo di acconto di cui all'articolo 25 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600".

In parole semplici: le prestazioni di servizi effettuate nei confronti di amministrazioni pubbliche, enti pubblici e società controllate da enti pubblici, come dettagliatamente specificato negli elenchi in formato excel pubblicati e periodicamente aggiornati dall'Agenzia delle Entrate (4) non sono più assoggettate a split payment.

Pertanto, a partire dall'entrata in vigore del nuovo decreto legge i professionisti assoggettati a ritenute alla fonte a titolo di imposta sul reddito potranno rilasciare fattura secondo le modalità ordinarie e riceveranno il pagamento anche dell'IVA.

Nel settore delle esecuzioni immobiliari, sono molti gli enti e le società, anche bancarie, che hanno applicato lo split payment ai compensi corrisposti (o anticipati) ai professionisti ausiliari del Giudice: delegati



alla vendita, custodi giudiziari, Consulenti Tecnici d'Ufficio (per le perizie di stima), legali, notai.

Nell'ambito delle procedure esecutive immobiliari è spesso capitato nel corso del 2018 che il pagamento delle competenze ai professionisti della procedura sia stato effettuato da soggetti tenuti alla scissione dei pagamenti, quali ad esempio:

- Assicurazioni Generali S.P.A.
- Unicredit S.P.A.
- Mediobanca Banca di Credito Finanziario S.P.A.
- Intesa Sanpaolo S.P.A.
- Unipolsai Assicurazioni Spa
- Banca Generali Spa
- BPER Banca S.P.A.
- Finecobank Banca Fineco S.P.A.
- Banca Mediolanum Spa
- Unione di Banche Italiane Società per Azioni o UBI Banca
- Banco BPM Spa

Nel settore delle esecuzioni immobiliari il creditore procedente anticipa le spese di procedura e versa i fondi spese necessari alla stessa e nel caso in cui tali spese siano assoggettate ad IVA, l'Ente o società pubblica che li paga ha applicato il meccanismo dello split payment, trattenendo l'IVA, che ha versato direttamente all'Erario.

ORA COSA SUCCEDERA' ?

Esistono naturalmente molte prestazioni di servizi non ancora pagate: per alcune sono già state emesse fatture, per altre è stata emessa solo la nota pro-forma.

Prevede espressamente il decreto legge n. 87/2018 che le nuove disposizioni si applicano alle operazioni per le quali è emessa fattura successivamente alla data di entrata in vigore del decreto.

Pertanto:

- tutte le fatture già emesse fino al 13 luglio 2018 (e ancora non pagate) verranno pagate con applicazione dello split payment



- tutte le note pro-forma emesse e non ancora pagate al 13 luglio 2018, dovranno viceversa essere rimesse con indicazione anche dell'IVA da incassare

- a partire dal 14 luglio 2018 (entrata in vigore del nuovo decreto legge) i professionisti assoggettati a ritenute alla fonte a titolo di imposta sul reddito emetteranno note pro-forma o fatture in modo ordinario, con indicazione dell'IVA a debito e senza scissione dei pagamenti.

Note:

1. Decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50 convertito in legge 21 giugno 2017, n. 96
2. Decreto-Legge 12 luglio 2018, n. 87, denominato "Disposizioni urgenti per la dignità dei lavoratori e delle imprese"
3. di cui all'articolo 17-ter del d.p.r. 26 ottobre 1972, n.633
4. l'ultimo in data 9 maggio 2018

Se vuoi condividere i tuoi articoli, le sentenze, le istruzioni o gli strumenti adottati nel tuo tribunale in tema di esecuzioni immobiliari scrivi a esecuzioni@ateneoweb.com

Vi segnaliamo il Software Gestionale Esecuzioni Immobiliari Online: offerta di lancio 15 pratiche, che permette la gestione organizzata ed automatizzata on line degli incarichi affidati dai Giudici delle Esecuzioni del Tribunale ai professionisti ausiliari della procedura.

Dott. Franco Confalonieri, Dott.ssa Francesca Oltolini, Dott. Davide Valla