ITALIA
F.I.M.A.A.

n. 12 – 23 dicembre 2020

Circolare Fiscale

Le principali regole di fatturazione dell'agenzia immobiliare

Gentili Associati,

con la presente circolare si riepilogano le **principali regole** che l'agente immobiliare è tenuto a rispettare relativamente alla **fatturazione** nell'ambito dell'esercizio della propria attività d'impresa.

In particolare, nel prosieguo si analizzerà una serie di **casistiche pratiche** che si presentano con maggiore frequenza nell'operatività quotidiana dell'agenzia immobiliare, sia nell'ambito dell'**attività di intermediazione immobiliare** sia in quella di **mandato a titolo oneroso nel settore immobiliare**.

> **LA TIPOLOGIA DI ATTIVITÀ SVOLTA DALL'AGENZIA IMMOBILIARE**
> *Sul piano civilistico e tributario va precisato che **l'agente immobiliare** – nell'esercizio della sua attività tipica e ordinaria – **effettua sempre "prestazioni di servizi"** e mai "cessioni di beni".*
> *Tale puntualizzazione riveste un'importanza centrale per l'individuazione delle **regole applicabili alla fatturazione delle prestazioni dell'agenzia immobiliare**, sia sul piano IVA sia relativamente alle imposte sui redditi, ai contributi previdenziali e – per coloro che vi sono obbligati – alla predisposizione del bilancio annuale d'esercizio.*

La struttura adottata per la redazione del presente documento è quella della *domanda e risposta*; si vuole in tal modo facilitare la lettura e la comprensione delle tematiche proposte, al fine di fornire all'agente immobiliare un vero e proprio *vademecum* in merito alle principali regole di fatturazione da conoscere.

1. Quando devo emettere la fattura di vendita per i servizi prestati?

Secondo quanto stabilito dalla vigente normativa IVA le prestazioni di servizi si considerano effettuate **all'atto del pagamento del corrispettivo**.

Come regola generale, quindi, la fattura deve **essere emessa nella stessa data in cui è stato**

ricevuto il pagamento della prestazione resa dall'agenzia immobiliare.

Resta tuttavia ferma la possibilità per l'agente immobiliare di emettere la fattura **prima di aver ricevuto il pagamento**.

Una volta emessa la fattura - sia in concomitanza al pagamento sia anticipatamente ad esso - l'IVA esposta su quest'ultima confluirà nella liquidazione IVA del periodo (mensile o trimestrale, a seconda del regime applicato o applicabile) con **conseguente obbligo di versamento dell'imposta all'Agenzia delle Entrate**, al netto dell'IVA detraibile sugli acquisti di beni e servizi inerenti allo svolgimento dell'attività di agente immobiliare.

> **IL RAPPORTO TRA L'ULTIMAZIONE DEL SERVIZIO E L'EMISSIONE DELLA FATTURA AI FINI IVA**
> ***Ai fini IVA**, dunque, **l'ultimazione del servizio da parte dell'agenzia immobiliare** (ad esempio l'avvenuta conclusione dell'affare tra le parti o la maturazione della provvigione) **è del tutto irrilevante ai fini degli obblighi di emissione della fattura**.*
> *Infatti, ciò che rileva ai fini dell'individuazione del corretto momento di emissione della fattura è esclusivamente il pagamento della prestazione (che rappresenta il **momento ultimo in cui emettere la fattura**), ferma restando la possibilità di emettere volontariamente la fattura in anticipo rispetto al momento del pagamento della prestazione.*

NOTA BENE: l'articolo 35, comma 22, del D.L. n. 223/2006 prevede che all'atto della cessione dell'immobile, anche se assoggettata ad IVA, le parti abbiano l'obbligo di dichiarare se si siano avvalse di un mediatore e "*(…)* ***l'ammontare della spesa sostenuta per tale attività e le analitiche modalità di pagamento della stessa*** *(…)*".

In questa sede si vuole evidenziare come tale norma di legge **non obblighi in alcun modo l'agente immobiliare ad emettere la fattura per le provvigioni entro la data dell'atto definitivo di compravendita dell'immobile** (fermo restando che ciò dovrebbe costituire il comportamento ordinario).

Pertanto, qualora il cliente e l'agente immobiliare pattuiscano, ad esempio, un pagamento della provvigione posticipato di 30 giorni rispetto alla data del suddetto atto, **la fattura potrà essere emessa successivamente al rogito notarile**, al momento del pagamento effettivo della provvigione da parte del cliente[1].

[1] Resta in ogni caso fermo l'obbligo di indicare nell'atto notarile l'ammontare dell'importo dovuto al mediatore, le tempistiche di pagamento pattuite e le eventuali modalità di versamento. Sul punto l'Agenzia delle Entrate, esprimendosi in relazione al pagamento del prezzo di compravendita posticipato rispetto alla data dell'atto notarile,

2. Quanti giorni ho a disposizione per trasmettere la fattura elettronica emessa?

L'articolo 21 del d.P.R. n. 633/72 stabilisce che "*(…) la fattura, cartacea o elettronica, si ha per emessa all'atto della sua consegna, spedizione, trasmissione o messa a disposizione del cessionario o committente (…)*".

In caso di fattura elettronica[2], questa si **considera emessa nel momento in cui viene trasmessa tramite il Sistema di Interscambio (SDI)** gestito dall'Agenzia delle Entrate.

Ciò detto, **per la trasmissione tramite il SDI della fattura elettronica la legge vigente prevede un termine di 12 giorni**, che decorrono dalla data di effettuazione dell'operazione ai fini IVA.

Con riferimento specifico alle agenzie immobiliari (la cui attività consiste sempre in una prestazione di servizi e non in una cessione di beni), la fattura elettronica deve quindi essere trasmessa tramite il SDI entro 12 giorni calcolati:

1) **dalla data di ricezione del pagamento**; oppure

2) **dalla data di predisposizione della fattura (indicata in quest'ultima)**, qualora si sia optato per la fatturazione della prestazione anticipatamente al pagamento della stessa da parte del cliente.

ALCUNI ESEMPI SUL MOMENTO DI EMISSIONE/TRASMISSIONE DELLA FATTURA ELETTRONICA

*a) incasso della provvigione in data 31 agosto 2020: **la fattura elettronica deve essere predisposta indicando la data del 31 agosto 2020**. Tale fattura potrà essere trasmessa il 31 agosto 2020 o nei giorni successivi, ma non oltre il 12 settembre 2020;*

*b) emissione fattura in data 31 agosto 2020, con incasso della provvigione in data 30 settembre 2020: **la fattura elettronica deve essere predisposta indicando la data del 31 agosto 2020**. Tale fattura potrà essere trasmessa il 31 agosto 2020 o nei giorni successivi, ma non oltre il 12 settembre 2020.*

---

ha chiarito che "*(…) in relazione ai pagamenti rinviati ad un momento successivo rispetto al perfezionamento degli atti di cessione di diritti immobiliari, l'obbligo di indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo possa essere assolto fornendo in atto gli elementi utili alla identificazione, in termini di tempi, importi ed eventuali modalità di versamento, di quanto dovuto a saldo (…)*" (Risoluzione n. 53/E del 20 maggio 2014). Alle medesime conclusioni si potrebbe dunque giungere in relazione all'importo e alle modalità di pagamento dei compensi dovuti all'agente immobiliare in un momento successivo all'atto notarile.

[2] Alla data in cui si scrive la fattura elettronica risulta obbligatoria per tutti i soggetti, ad eccezione dei c.d. "forfettari" per i quali non sussiste alcun obbligo in tal senso, fatta salva la facoltà di adottare – su base opzionale e volontaria – l'utilizzo della fatturazione elettronica.

NOTA BENE: in caso di trasmissione della fattura elettronica **oltre il termine dei 12 giorni** è prevista l'applicazione di un **sanzione amministrativa**. A tal fine occorre distinguere due ipotesi:

- se la tardività nella trasmissione **non ha inciso** sulla corretta quantificazione dell'IVA periodica (mensile o trimestrale), **la sanzione varia da un minimo di euro 250 ad un massimo di euro 2.000** (mediante il ravvedimento operoso la sanzione in questione può essere sensibilmente ridotta, a condizione che la regolarizzazione spontanea sia perfezionata prima dell'inizio di un controllo tributario);

- se la tardività nella trasmissione **ha inciso** sulla corretta quantificazione dell'IVA del periodo (mensile o trimestrale), **la sanzione varia da un minimo del 90% ad un massimo del 180% dell'IVA relativa all'imponibile non correttamente documentato** - con una sanzione minima di euro 500 (con il ravvedimento operoso la sanzione in questione può essere sensibilmente ridotta, a condizione che la regolarizzazione spontanea sia perfezionata prima dell'inizio di un controllo tributario).

IL CORRETTO CONTEGGIO DEI 12 GIORNI
Secondo i chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate con la risposta n. 129/2020, la fattura deve essere trasmessa entro 12 giorni dall'effettuazione dell'operazione, ***anche se il relativo termine scade in un giorno festivo****.*
Non trova applicazione *in questo caso la disposizione di cui all'art. 7, lett. h), del D.L. n. 70/2011, secondo cui "(…) i versamenti e gli adempimenti, anche se solo telematici, previsti da norme riguardanti l'Amministrazione economico-finanziaria* ***che scadono il sabato o in un giorno festivo sono sempre rinviati al primo giorno lavorativo successivo*** *(…)".*

3. L'emissione della fattura ai fini IVA ha impatto sul reddito annuale fiscale dell'agenzia immobiliare?

Nel caso di agente immobiliare che operi in **regime fiscale di contabilità semplificata**[3] il reddito annuale fiscale (e, conseguentemente, il reddito su cui si calcolano anche i contributi dovuti alla Gestione Commercianti INPS) è determinato – come regola generale – **in base al *principio di cassa***.

[3] In base all'articolo 18 del d.P.R. n. 600/73 le imprese individuali e le società di persone che prestano esclusivamente servizi (quali, ad esempio, le agenzie immobiliari) possono tenere la contabilità in forma semplificata qualora i ricavi conseguiti in un anno intero non abbiano superato l'ammontare di 400.000 euro. Resta tuttavia ferma la possibilità anche per questi soggetti di optare volontariamente per la tenuta della contabilità in forma ordinaria, alle condizioni di cui al d.P.R. n. 442/97.

In altri termini, concorrono a formare il reddito annuale fiscale i soli **compensi *incassati* nell'anno** (indipendentemente dalla data di ultimazione della prestazione e/o dalla maturazione del diritto alla provvigione e/o dalla data di emissione della fattura).

ESEMPIO 1
In questo tipo di regime fiscale, se una trattativa di compravendita immobiliare viene conclusa il 30 novembre 2020 e la fattura per la prestazione d'intermediazione viene emessa nella medesima data ma il pagamento della provvigione avviene il 10 gennaio 2021, il relativo importo concorre a formare il reddito fiscale dell'anno 2021 - in quanto l'incasso si è verificato materialmente soltanto nel 2021.

Tuttavia – rimanendo **nell'ambito del regime fiscale di contabilità semplificata**[4] – l'agente immobiliare può optare per una sorta di *finzione giuridica*, **in base alla quale si fa coincidere l'incasso di una fattura emessa con la data della sua emissione** (indipendentemente dal fatto che l'incasso di quella fattura si sia effettivamente verificato).

Nel caso suddetto, dunque, la fattura di vendita - una volta emessa - **concorre a determinare il reddito annuale fiscale** (e, conseguentemente, anche il reddito su cui si calcolano i contributi dovuti alla Gestione Commercianti INPS).

ESEMPIO 2
In questo tipo di regime fiscale, se una trattativa di compravendita immobiliare viene conclusa il 10 dicembre 2020 e la fattura per la prestazione d'intermediazione viene emessa nella medesima data ma il pagamento della provvigione avviene il 10 gennaio 2021, il relativo importo concorre a formare il reddito fiscale dell'anno 2020; l'incasso, infatti, si presume avvenuto – in base ad una finzione giuridica – nella medesima data di emissione della fattura di vendita (10 dicembre 2020).

Nel caso di agente immobiliare che operi in **regime fiscale di contabilità ordinaria**[5], invece, il reddito annuale fiscale (e, conseguentemente, anche il reddito su cui si calcolano i contributi dovuti alla Gestione Commercianti INPS) è determinato **in base al *principio di competenza***.

[4] In base all'articolo 18, comma 5, del d.P.R. n. 600/73 i contribuenti possono tenere i registri IVA senza operare annotazioni relative a incassi e pagamenti e, per finalità di semplificazione, si presume che la data di registrazione dei documenti coincida con quella in cui è intervenuto il relativo incasso o pagamento.

[5] Il regime di contabilità ordinaria è obbligatorio per tutte le società di capitali (indipendentemente dall'ammontare dei ricavi annuali conseguiti) e per le imprese individuali e le società di persone che prestino esclusivamente servizi e che conseguano ricavi annuali superiori a 400.000 euro. Le predette imprese individuali e società di persone possono tuttavia optare volontariamente per la tenuta della contabilità in forma ordinaria, alle condizioni di cui al d.P.R. n. 442/97.

In altri termini, concorrono a formare il reddito annuale fiscale tutti i **compensi *maturati* nell'anno**, indipendentemente dal loro incasso e/o dall'emissione della fattura di vendita. Si tratta quindi di quei **compensi per i quali è maturato per l'agenzia immobiliare il diritto a ricevere la provvigione** (ad esempio perché è stato sottoscritto il contratto preliminare tra le parti messe in contatto dall'agenzia immobiliare).

> **ESEMPIO 3**
> *In questo tipo di regime fiscale, se una trattativa di compravendita immobiliare viene conclusa il 10 dicembre 2020 e la fattura per la prestazione d'intermediazione immobiliare viene emessa il 10 gennaio 2021 in quanto la provvigione viene pagata in tale data, il relativo importo concorre a formare il reddito fiscale dell'anno 2020, in quanto il diritto alla provvigione è maturato nel 2020.*

Infine, nel caso di agente immobiliare che operi nel **regime c.d. *forfettario***[6], il reddito annuale fiscale (e, conseguentemente, il reddito su cui si calcolano i contributi dovuti alla Gestione Commercianti INPS) è determinato sempre **in base al *principio di cassa***.

In altri termini, concorrono a formare il reddito annuale fiscale i soli **compensi *incassati* nell'anno** (indipendentemente dalla data di ultimazione della prestazione e/o dalla maturazione del diritto alla provvigione e/o dalla data di emissione della fattura) (si veda a tal proposito quanto chiarito nel precedente esempio 1).

4. L'agente immobiliare può avvalersi della c.d. *fattura pro forma*?

L'agente immobiliare che abbia **maturato il diritto** a ricevere la provvigione, ma che **non abbia ancora incassato il relativo compenso,** può avvalersi della facoltà di emettere una *fattura pro forma*.

> **CHE COSA È LA *FATTURA PRO FORMA***
> *La c.d. "fattura proforma" **non ha valenza fiscale**; essa è una sorta di **"memorandum" riepilogativo delle somme che il cliente deve pagare**, comprensive di IVA e - ove applicabili - al netto delle ritenute d'acconto.*
> *In sostanza si tratta di un documento che viene **emesso prima della fattura vera e propria** e che consente all'agente immobiliare di **comunicare al cliente il netto a pagare dovuto**.*

[6] Il regime di contabilità ordinaria è obbligatorio per tutte le società di capitali (indipendentemente dall'ammontare dei ricavi annuali conseguiti) e per le imprese individuali e le società di persone che prestano esclusivamente servizi e che conseguano ricavi annuali superiori a 400.000 euro. Le predette imprese individuali e società di persone possono tuttavia optare volontariamente per la tenuta della contabilità in forma ordinaria, alle condizioni di cui al d.P.R. n. 442/97.

Esso viene utilizzato soprattutto nei casi in cui l'agenzia immobiliare abbia già maturato il proprio diritto alla provvigione, ma sia stato pattuito che il pagamento della stessa avverrà solo alla data dell'atto definitivo di trasferimento.

Non trattandosi di una vera e propria fattura, l'emissione della *fattura pro forma* **non genera alcun obbligo di versamento dell'IVA**.

Inoltre, l'emissione della *fattura pro forma* non influenza di per sé il computo del **reddito fiscale annuale** dell'agenzia immobiliare, essendo quest'ultimo legato – nei termini illustrati nel precedente paragrafo 2:

- al **principio di cassa/emissione della fattura vera e propria** per i soggetti in contabilità semplificata e per i c.d. *forfettari*; e

- al **principio di competenza** per i soggetti in contabilità ordinaria.

NOTA BENE: Per i **soggetti in contabilità ordinaria** (per obbligo o per opzione), per i quali il reddito fiscale annuale si determina in base al **principio di competenza** (ovvero in base alla data di maturazione del diritto a percepire la provvigione), l'emissione della *fattura pro forma* è un ottimo metodo per la **comunicazione al commercialista degli importi da inserire a fine anno tra i ricavi dell'esercizio**, nonostante non sia stata ancora emessa la relativa fattura di vendita (perché, ad esempio, la provvigione sarà incassata solo nell'anno successivo, al momento dell'atto definitivo di compravendita).

LE MODALITÀ DI COMPILAZIONE DELLA *FATTURA PRO FORMA*

*La c.d. "fattura pro forma" **non ha particolari vincoli di forma**, e può essere predisposta nel medesimo formato grafico della fattura vera e propria.*

*Tale documento può essere redatto tramite un **normale software di videoscrittura** (Word, Excel, ecc.) oppure mediante le apposite funzionalità solitamente messe a disposizione dal medesimo software utilizzato per la predisposizione e l'invio delle vere e proprie fatture elettroniche. Resta inteso che **la "fattura pro forma" non deve e non può essere trasmessa tramite il SDI (Sistema di Interscambio)**, il quale riguarda esclusivamente le fatture elettroniche.*

Ciò detto, è suggeribile il rispetto delle seguenti regole di compilazione della "fattura pro forma":

1) *deve indicare nel corpo del documento la **dicitura "fattura pro forma"**;*
2) *qualora si decidesse di apporre una numerazione sul documento, è opportuno **utilizzare una numerazione progressiva diversa e indipendente da quella delle fatture vere e proprie**;*
3) *deve riportare la seguente dicitura: "Il presente documento non costituisce fattura valida ai fini del D.P.R. n. 633/72. La fattura di cui all'articolo 21 del D.P.R. n. 633/72 verrà emessa*

all'atto del pagamento del corrispettivo (articolo 6, comma 3, D.P.R. n. 633/72)".

Occorre infine evidenziare che, in caso di **errori nella compilazione della *fattura pro forma***, sarà sufficiente emettere una nuova *fattura pro forma* sostitutiva della precedente, **senza dover ricorrere all'emissione di una nota di credito** (come accade invece per la correzione o lo storno delle fatture vere e proprie).

5. Quali sono le prestazioni che l'agente immobiliare può fatturare?

L'attività dell'agenzia immobiliare si articola essenzialmente nella prestazione di due tipologie di servizi:

1) l'acquisizione del **mandato a vendere o locare** un bene immobile;

2) **l'intermediazione nella vendita o nella locazione** di un bene immobile.

In linea generale, quindi, i servizi sopra elencati costituiscono il principale oggetto della fatturazione attiva di un'agenzia immobiliare.

L'agenzia immobiliare può svolgere tuttavia anche una serie di **servizi di natura consulenziale o comunque complementari** alle due principali attività sopra elencate.

In particolare, possono essere oggetto di fatturazione da parte di un'agenzia immobiliare:
- i servizi di **consulenza** nell'acquisto, nella vendita e nell'affitto di immobili per conto terzi;
- la predisposizione di una **relazione di stima immobiliare**;
- la stesura di **un'analisi di un determinato mercato** immobiliare;
- l'assistenza nella **predisposizione di un contratto** di locazione e/o di un contratto preliminare;
- i servizi di **verifica catastale e/o ipotecaria**;
- l'esecuzione di **pratiche amministrative** relative ad un immobile.

RIMBORSO DELLE SPESE AL MEDIATORE

*Va infine ricordato che, secondo le disposizioni di cui all'articolo 1756 del Codice civile, salvo patti o usi contrari, il mediatore ha diritto al rimborso delle spese da parte della persona per incarico della quale sono state sostenute, **anche se l'affare non è stato concluso**.*
Nei casi di applicazione di tale disposizione, dunque, il mediatore potrà indicare - quale oggetto della fattura di vendita - il rimborso delle spese sostenute.

6. Quali controlli è suggeribile effettuare sulle fatture passive ricevute

dall'agenzia immobiliare?

Come regola generale di corretta gestione di un'attività aziendale è sempre opportuno controllare il contenuto e gli importi delle fatture ricevute relative agli acquisti di beni e/o servizi effettuati nell'ambito dell'attività d'impresa.

Ciò consente all'imprenditore di **monitorare i costi aziendali,** oltre che di verificare **la corrispondenza di tali acquisti con gli ordini/preventivi di spesa ricevuti e con i contratti sottoscritti**.

Ciò premesso - in ambito strettamente tributario - è di primaria importanza **verificare il contenuto della fattura passiva**; qualora infatti quest'ultima fosse stata redatta in maniera difforme rispetto ai requisiti di forma e di contenuto prescritti dalla normativa IVA, verrebbe meno la presunzione di veridicità di quanto in essa rappresentato.

La fattura in questione non consentirebbe dunque di conseguenza né la detrazione dell'IVA né la deducibilità del costo.

In base a quanto disposto dall'articolo 21, comma 2, del d.P.R. n. 633/72, infatti, la fattura deve essere datata e numerata in ordine progressivo, in modo univoco, e **deve riportare - fra l'altro, l'indicazione della natura, della qualità e della quantità dei beni e dei servizi che costituiscono l'oggetto dell'operazione**.

Secondo le indicazioni fornite anche dalla Corte di Cassazione[7] tali prescrizioni rispondono a **esigenze di trasparenza e conoscibilità**, essendo funzionali a consentire l'espletamento delle attività di controllo e di verifica da parte dell'Amministrazione finanziaria e, segnatamente, a permettere l'esatta identificazione dell'oggetto della prestazione.

In particolare, la Corte afferma che **debba essere considerata irregolare la fattura che faccia riferimento "contenutisticamente vago e cronologicamente indefinito" a generiche prestazioni eseguite a favore dell'impresa** (ad esempio la dicitura "consulenza prestata a Vs. favore" è da ritenersi eccessivamente generica); simili indicazioni non consentono infatti di identificare l'oggetto della prestazione, né rispondono alle finalità di trasparenza e di conoscibilità sopra richiamate.

7. È corretto fatturare le penali contrattuali senza applicazione dell'IVA?

Secondo quanto disposto dall'articolo 15, comma 1, n. 1, del d.P.R. n. 633/72 "*(…)* ***non concorrono***

[7] Si veda da ultimo l'ordinanza della Corte di Cassazione n. 9912/2020.

a formare la base imponibile *le somme dovute a titolo di (…) di penalità per ritardi o altre irregolarità nell'adempimento degli obblighi del committente (…)*".
In sostanza, le eventuali somme dovute dal cliente (il committente) nei confronti dell'agenzia immobiliare per irregolarità contrattuali commesse dal primo **sono escluse dall'applicazione dell'IVA**.

LE INDICAZIONI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE
Le somme corrisposte a titolo di penale per la ***violazione di obblighi contrattuali*** *non costituiscono il corrispettivo di una prestazione di servizio o di una cessione di un bene, ma* ***assolvono una funzione punitivo-risarcitoria****.*
Di conseguenza, tali somme sono escluse da IVA per mancanza del presupposto oggettivo (Agenzia delle Entrate, Risoluzione 23 aprile 2004, n. 64/E).

Occorre dunque prestare particolare attenzione alla **natura delle somme corrisposte al mediatore immobiliare**.

Si pensi, ad esempio, al caso in cui l'agenzia immobiliare abbia effettuato la sua prestazione avendo messo in contatto le due parti e, successivamente alla **scadenza dell'incarico**, quelle stesse parti concludano la trattativa di compravendita.

In questo caso le somme che l'agenzia immobiliare rivendicherà nei confronti dei clienti **non saranno qualificabili come *penali contrattuali*,** ma rappresenteranno una vera e propria prestazione di servizi; la relativa fattura **non potrà quindi essere emessa senza applicazione dell'IVA**, trattandosi – agli effetti civilistici e tributari – di **provvigioni di intermediazione**.

8. Qual è il cliente nei confronti del quale l'agente immobiliare deve emettere la fattura?

Ai sensi dell'articolo 21 del d.P.R. n. 633/72 **la fattura deve essere sempre emessa nei confronti del *cliente*** e non del soggetto che provvede al pagamento della prestazione resa dall'agenzia immobiliare.

Si pensi ad esempio al caso in cui la provvigione venga pagata dal padre o dalla madre di un giovane cliente acquirente dell'immobile, i quali vogliano in qualche modo supportare finanziariamente il figlio nell'acquisto dell'appartamento.

In questi casi occorre **prestare particolare attenzione** al fine di non incorrere nell'errore di emettere la fattura nei confronti del soggetto sbagliato, in quanto l'Agenzia delle Entrate potrebbe

muovere nei confronti dell'agenzia immobiliare **una contestazione per omessa fatturazione**.

> **LE INDICAZIONI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**
> *Con un datato ma ancora attuale chiarimento l'Agenzia delle Entrate ha stabilito che la fattura debba essere **emessa** dal prestatore del servizio nei confronti del soggetto che ha richiesto l'effettuazione delle operazioni, **a nulla rilevando che terzi subentrino nel pagamento del corrispettivo** (risoluzione ministeriale n. 331350 del 13 giugno 1981).*
> *La normativa IVA prevede infatti che - anche nei casi in cui il pagamento del corrispettivo avvenga ad opera di un terzo e non da parte del cliente (cioè quel soggetto che si è avvalso del servizio di intermediazione immobiliare) - **i criteri di fatturazione non mutino**.*

Alla luce di quanto precede è sempre opportuno verificare e provare – anche documentalmente – **la corrispondenza tra i contratti stipulati dall'agenzia immobiliare con il cliente finale e le relative fatture di vendita emesse**, indipendentemente dall'eventuale intervento di vicende giuridiche che abbiano traslato l'onere del pagamento delle somme concordate in capo ad un soggetto terzo.

In altri termini, occorre sempre **identificare la controparte contrattuale dell'agenzia immobiliare**, ossia quel soggetto con il quale è stata convenuta l'intermediazione immobiliare e che, pertanto, avrà presumibilmente **firmato una proposta d'acquisto o un incarico di vendita** e che sarà anche stato debitamente identificato dal mediatore immobiliare ai fini degli obblighi dettati **in materia di antiriciclaggio**.

9. Qual è il regime IVA del riaddebito al cliente delle spese di registrazione dei contratti preliminari e dei contratti di locazione?

In base a quanto previsto dall'articolo 15, comma 1, n. 3, del d.P.R. n. 633/72 *"(…) **non concorrono a formare la base imponibile** (…) le somme dovute a titolo di rimborso delle **anticipazioni fatte in nome e per conto della controparte**, purché regolarmente documentate (…)".*

Si pensi ad esempio all'ipotesi (molto frequente) in cui l'agenzia immobiliare sia **incaricata dal cliente di registrare**, in nome e per conto di quest'ultimo, il contratto **preliminare** di compravendita o il **contratto di locazione** per il quale è intervenuta l'opera di mediazione o di mandato.

In questa ipotesi le spese vive (imposta di registro e imposta di bollo) che l'agenzia si sia trovata ad anticipare in nome e per conto del cliente potranno essere riaddebitate in fattura a quest'ultimo **in regime di esclusione da IVA *ex* articolo 15 del d.P.R. n. 633/72** solo a condizione che le stesse:

1) rappresentino effettivamente il **rimborso di un'anticipazione fatta in nome e per conto del cliente**;

2) vi sia **idonea e regolare documentazione** attestante il sostenimento di tale spesa.

Supponendo, ad esempio, che sia l'imposta di registro sia l'imposta di bollo siano state pagate dall'agenzia immobiliare mediante il modello F24, occorrerà conservare la copia di quest'ultimo - dal quale dovrà evincersi che **l'intestazione del modello è a nome del cliente** (e non a nome dell'agenzia immobiliare), dimostrando in tal modo che l'agenzia si è limitata esclusivamente ad **effettuare un'anticipazione** di tipo finanziario di un **documento di spesa intestato direttamente al cliente**.

10. Quando viene esposta la ritenuta d'acconto nelle fatture attive emesse dall'agenzia immobiliare?

In relazione al tema delle ritenute d'acconto va innanzitutto chiarito che - per il soggetto che emette la fattura - **non esiste alcun obbligo di legge di esporre la ritenuta d'acconto sulla fattura emessa**.

L'obbligo di operare la ritenuta d'acconto viene infatti fissato dalla legge **esclusivamente in capo ai sostituti d'imposta** (i sostituti d'imposta sono i soggetti IVA che provvedono al pagamento della fattura, con esclusione dei soggetti privati).

Nella prassi corrente quindi, alla luce di quanto sopra indicato, il soggetto che emette la fattura attiva espone in essa - a titolo di cortesia - l'importo corrispondente alla ritenuta d'acconto, **ferma restando la responsabilità esclusiva del sostituto d'imposta per il calcolo ed il versamento della suddetta ritenuta**.

Tutto quanto sopra premesso, la normativa di cui al d.P.R. n. 600/73 prevede l'applicazione della ritenuta d'acconto **esclusivamente sulle somme dovute a titolo di provvigione in relazione ai rapporti di mediazione**.

Tale ritenuta è calcolata **sul 50% dell'imponibile** indicato in fattura (esclusa l'IVA), ed è dovuta **in misura pari all'aliquota IRPEF corrispondente al primo scaglione di reddito** (attualmente pari al 23%)[8].

[8] Qualora entro il 31 dicembre dell'anno precedente, con effetto per l'anno successivo, l'agenzia immobiliare presenti ai propri committenti, preponenti o mandanti, un'attestazione (in carta semplice) in cui dichiari di avvalersi - in via

In conclusione, dunque, **le somme fatturate dall'agenzia immobiliare a titolo diverso dalle provvigioni non sono soggette alla predetta ritenuta d'acconto**, né ad altre tipologie di ritenute fiscali.

A cura del Dott. Cristoforo Florio

(Dottore Commercialista – Consulente fiscale nazionale F.I.M.A.A., specializzato in fiscalità immobiliare)

DISCLAIMER
Le informazioni contenute nel presente documento non sono da considerarsi un esame esaustivo né intendono esprimere un parere o fornire una consulenza di natura legale-tributaria e non prescindono dalla necessità di ottenere pareri specifici con riguardo alle singole fattispecie.

---

continuativa - dell'opera di dipendenti e/o di terzi, la ritenuta d'acconto dovrà essere operata da parte del sostituto d'imposta sul 20% dell'imponibile (in luogo del 50%), sempre in misura pari all'aliquota IRPEF corrispondente al primo scaglione di reddito.