

N. 14-2022 - Venerdì 29 Aprile 2022

- 
- In questo numero:
 - IVA: CESSIONE DI CONTRATTO CON CAPARRA CONFIRMATORIA
 - IVA: NOTE DI VARIAZIONE PER INSOLVENZA DEL DEBITORE
 - IVA: ADEMPIMENTI PER MANCATA CONSEGNA BENI IN ESPORTAZIONE
 - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE: VENDITORE INADEMPIENTE
 - TUTELE PER I CONSUMATORI: NUOVE NORME DALL'1.1.2022

IVA: CESSIONE DI CONTRATTO CON CAPARRA CONFIRMATORIA

Interessante risposta ad interpello dell'Agenzia delle Entrate, in materia d'IVA (n. 95 del 4.3.2022), riguardo alla **cessione di un preliminare di compravendita**, in cui il promissario acquirente (che cede il preliminare) aveva **versato** al promittente la vendita una **caparra confirmatoria**. Secondo l'Agenzia, il **corrispettivo percepito** per tale cessione di contratto deve essere **assoggettato ad IVA** in quanto, in quella sede, la **rivalsa** della caparra assume il **titolo di corrispettivo** (prestazione di servizi, rilevante ai fini IVA), **perdendo quello di garanzia** per l'esecuzione degli obblighi del promissario.

IVA: NOTE DI VARIAZIONE PER INSOLVENZA DEL DEBITORE

Come noto, per le **procedure concorsuali avviate dal 26.5.2021**, il D.L. n. 73/2021 (che ha modificato l'art. 26 del D.P.R. n. 633/1972) consente di emettere la **variazione in diminuzione** per mancato pagamento del corrispettivo **al momento di apertura** della procedura concorsuale. Molti esperti del settore si sono chiesti se sia possibile, in questi casi, emettere la **sola variazione in diminuzione per IVA** (lasciando <aperto> il credito per l'imponibile fino al termine della procedura). Secondo autorevole dottrina (*Eutekne-info* del 7.3.2022) tale tesi **non è plausibile** in quanto, nell'ambito di un'operazione imponibile, **imposta** ed **imponibile** debbono ritenersi **<intrinsecamente connesse>**. Gli stessi esperti suggeriscono, eventualmente, di accompagnare la nota d'accredito imponibile più IVA con la **precisazione** che tale documento **non** è da **intendersi** come **<definitiva rinuncia all'importo vantato nei confronti del fallito>** ed indicare nello spazio riservato alla descrizione della nota d'accredito che il **documento** è stato **emesso** come previsto dall'art. 26, comma 3-*bis*, del D.P.R. n. 633/1972.

IVA: ADEMPIMENTI PER MANCATA CONSEGNA BENI IN ESPORTAZIONE

Gli eventi bellici che stanno interessando Russia ed Ucraina comportano, tra l'altro, **difficoltà** nel **trasferimento dei beni**, che richiedono considerazioni anche riguardo agli adempimenti IVA. Non vi sono particolari problemi per le **esportazioni dirette**, che implicano l'applicazione della non imponibilità IVA, e che restano **sospese fino all'inizio della spedizione**. Più complessa è la situazione delle consegne <ex works> o <franco fabbrica>, che impongono la **materiale uscita dal territorio nazionale** e dell'unione **entro 90 giorni dalla consegna al cessionario, od al corriere** che agisce per suo conto. Trascorsi i 90 giorni, il cedente dispone di **ulteriori 30 giorni** di tempo per **regolarizzare la fattura con IVA, a meno che**, in questo lasso di tempo, **si perfezioni il trasferimento dei beni all'estero**. Qualora l'**esportazione** avvenisse **oltre tale ulteriore termine** (e si sia provveduto alla <regolarizzazione>), **potrà** essere emessa una **<nota di variazione>**, per rendere nuovamente **<non imponibile>** l'operazione. Tenuto conto che già l'amministrazione finanziaria con la risoluzione n. 370367/1981 aveva ravvisato nello stato di guerra e/o di rivoluzioni civili **<cause di forza maggiore>** per la mancata esportazione, le **rettifiche per integrare l'IVA** non esposta a suo tempo potrà avvenire **senza applicazione di sanzioni ed interessi**. Tali principi sono stati, tra l'altro, recepiti nell'art. 6, comma V, del D.Lgs. n. 472/1997.

PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE: VENDITORE INADEMPIENTE

Nell'ipotesi in cui il **promittente venditore non adempia** all'obbligo di trasferire il bene immobile (obbligo assunto in un contratto preliminare), il **promissario acquirente può**: -domandare la **risoluzione del contratto** per inadempimento, pretendendo la restituzione del doppio della caparra confirmatoria ed il risarcimento dell'eventuale danno che dimostri di aver patito per l'inadempimento; -**domandare l'adempimento del contratto definitivo**, proponendo l'azione di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre (art. 2932 del Codice civile) ed **anche in questo caso** potendo domandare il **risarcimento del danno**; -cumulare, con l'azione di adempimento, anche l'azione che la legge concede all'acquirente che lamenti la presenza di un vizio nella cosa oggetto di compravendita, finalizzata ad ottenere una **riduzione del prezzo** o l'eliminazione del vizio. E' quanto ha deciso la Cassazione con l'ordinanza n. 36241 del 23.11.2021.

TUTELE PER I CONSUMATORI: NUOVE NORME DALL'1.1.2022

Il D. Lgs. n. 170/2021 prevede nuove e più ampie **garanzie a favore dei consumatori** per i **contratti conclusi dall'1.1.2022**. Tale decreto ha infatti modificato il Codice del consumo, sostituendo gli articoli dal 128 al 135-septies, e **reformulando il concetto di conformità**, distinguendo i requisiti soggettivi ed oggettivi. Tra i primi, il bene deve: -**corrispondere alla descrizione** indicata nel **contratto** e possedere **tutte le caratteristiche** in esso previste; -essere **idoneo all'uso** particolare richiesto dal consumatore, purché accettato dal venditore; -essere fornito di **tutti gli accessori e le istruzioni** previste dal contratto; -essere fornito con gli **aggiornamenti** previsti dal contratto. Tra i requisiti oggettivi, il bene deve: -essere **idoneo agli scopi** per cui sono generalmente impiegati beni di quel tipo; -**corrispondere all'eventuale campione** o modello messo a disposizione del consumatore prima della conclusione del contratto; -essere **consegnato con l'imballaggio**, gli accessori e le istruzioni che il consumatore può ragionevolmente aspettarsi di ricevere; -essere della quantità e della qualità, nonché possedere le caratteristiche di durabilità, funzionalità, compatibilità e sicurezza **presenti di norma in beni dello stesso tipo** e comunque ragionevolmente **attese dal consumatore**, anche sulla base della pubblicità o all'etichettatura del prodotto. Inoltre, il consumatore **non** ha più l'**obbligo** di denunciare la presenza di eventuali difetti **entro due mesi** dalla **loro scoperta**, né quello di fornire la prova della loro sussistenza se si manifestano **entro un anno dall'acquisto** (prima questa presunzione durava sei mesi). Restano invariati i termini della valenza della **garanzia (24 mesi)** e di **prescrizione dell'azione del consumatore (26 mesi)**, così come i rimedi esperibili in caso di difformità. Ancora, è stata introdotta la **possibilità**, da parte del consumatore, di **rifiutare il pagamento** fino a quando il venditore non abbia **rimeditato al difetto di conformità**, così come nuova è la norma che **impedisce al consumatore di risolvere il contratto** se il **difetto** è di **lieve entità**. Quanto ai **beni usati**, la **garanzia** di legge resta limitata ad **un anno**, fatta salva la **possibilità** delle parti di concordare dei **termini più lunghi**.

MERCATO FINANZIARIO

EURIBOR	28/04/22	31/12/21	31/12/20	CAMBI	28/04/22	31/12/21	31/12/20	SPREAD	28/04/22	31/12/21	31/12/20
3 mesi	(0,44)	(0,57)	(0,54)	Euro - Usd	1,049	1,133	1,203	Btp vs BUND 10 years	182	136	108
6 mesi	(0,24)	(0,54)	(0,52)	Euro - yen	137,1	130,4	129,2				
1 anno	0,12	(0,49)	(0,50)								

Questa pubblicazione riporta riflessioni, valutazioni e notizie su temi fiscali, economici e legali, inerenti l'attività di avvocato e commercialista. I vari argomenti sono affrontati e risolti su basi assolutamente generali, senza poter tenere conto delle specificità che ogni singolo caso concreto inevitabilmente presenta. Le informazioni qui riportate non intendono pertanto offrire alcuna indicazione immediatamente applicabile, né in alcun modo sostituire il rapporto professionista-cliente. Per queste ragioni, in relazione ad ogni caso concreto, si raccomanda di chiedere parere al proprio professionista di riferimento, prima di mettere in pratica qualsiasi indicazione qui pubblicata.