1
2021

Fondazione Italiana del Notariato

Poste Italiane s.p.a. - Spedizione in a.p. - Aut.MBPA/LO-NO/095/Abb.Postale/2016 Periodico ROC-LO/VA

BIBLIOTECA DELLA FONDAZIONE ITALIANA DEL NOTARIATO
Rivista semestrale
ISSN 2611-4313

LA GESTIONE FISCALE E AMMINISTRATIVA DELLO STUDIO NOTARILE

DI NICOLA FORTE

GIUFFRÈ
GIUFFRÈ FRANCIS LEFEBVRE

BIBLIOTECA DELLA FONDAZIONE ITALIANA DEL NOTARIATO

2021
1

LA GESTIONE FISCALE E AMMINISTRATIVA DELLO STUDIO NOTARILE

GIUFFRÈ
GIUFFRÈ FRANCIS LEFEBVRE

Direttore responsabile
Antonio Delfino

Consiglio di Amministrazione

Presidente
Antonio Areniello

Vice Presidente
Alessandro Corsi

Componenti
Diego Barone
Paolo Guida
Michele Labriola
Giuseppe Montalti
Vincenzo Pappa Monteforte

Il Comitato scientifico della rivista coincide con quello della Fondazione

Coordinamento Editoriale
Emanuela Paolucci

Segreteria di redazione
Vally Cappelli

Proprietario
Fondazione Italiana del Notariato
Via Flaminia 160
00196 Roma

Stampa
Galli Edizioni S.r.l. - Varese

1

2021

Fondazione Italiana del Notariato

BIBLIOTECA DELLA FONDAZIONE ITALIANA DEL NOTARIATO

LA GESTIONE FISCALE E AMMINISTRATIVA DELLO STUDIO NOTARILE

DI NICOLA FORTE

GIUFFRÈ
GIUFFRÈ FRANCIS LEFEBVRE

Prefazione

Quante volte ci è capitato di avere un problema da risolvere, di cercare tra le nostre carte o su banche dati non un titolo, non un autore, ma un brandello di studio, uno spunto, provando varie chiavi di ricerca senza reperire nulla di soddisfacente oppure di trovarci con una enorme quantità di pagine inutili da leggere. È evidente che in questi casi la ricerca ha dato esiti insoddisfacenti.
Ma perché, ci chiediamo, nessuno ha sentito la necessità di approfondire quel determinato argomento?
Perché, per fare un quadro d'insieme, spesso devo leggere centinaia di pagine e poi essere comunque insoddisfatto?
Ecco invece che in questo libro troviamo, riunite in un unico volume, tutte le risposte alle domande che a volte ci facciamo in materia di fiscalità riferita non agli atti quanto agli aspetti contabili della nostra professione; risposte che genericamente conosciamo ma non ricordiamo dove e quando le abbiamo lette. Oppure non conosciamo affatto perché non ci siamo mai fatti quella domanda.
In questo libro non troveremo però solo risposte, troveremo anche delle domande a cui l'Autore cerca di dare delle risposte sulla base della sua lunga esperienza professionale di vicinanza al Notariato.
Sono certo che diventerà una pubblicazione che terremo sempre a portata di mano e che riserverà, per tutti noi, alcune sorprese in ordine alle modalità di approccio alla fiscalità dei nostri studi.
Ciascuno di noi ha una pubblicazione da tenere sempre pronta per la consultazione, anche digitale: c'è chi ha ancora quaderni o sommari cartacei, chi, più moderno, ha raggruppato tutto in cartelle digitali di facile reperimento, chi ha cartelline che al momento giusto non trova mai.
Questo volume, ne sono certo, lo consulteremo tutti perché è molto pratico, sintetico e completo. Un Notaio informato non può ignorare come si gestisce lo studio dal punto di vista fiscale, quali sono le varie strade per acquistare l'immobile destinato all'attività professionale, quali sono le problematiche sull'emissione delle fatture elettroniche o sulla detrazione delle spese per le visure.
Finalmente la nostra ricerca in materia di fiscalità dello studio notarile si limiterà al libro di Nicola Forte e, se nel frattempo non lo avremo perso, ne saremo tutti molto soddisfatti!

Roberto Martino
Notaio in Torino
Segretario Generale della Fondazione Italiana del Notariato

Indice

Premessa 5

Capitolo I
La tenuta della contabilità: imposte sui redditi e Iva 9

Capitolo II
Gli esercenti la professione notarile e l'utilizzo del conto corrente dedicato 43

Capitolo III
La determinazione dei redditi di lavoro autonomo 57

Capitolo IV
L'imposta sul valore aggiunto 163

Capitolo V
L'attività di accertamento degli studi notarili 191

Premessa

Sono quasi venticinque anni che partecipo all'attività della Commissione Studi tributari del Consiglio Nazionale del Notariato e questa esperienza professionale, ancora oggi in corso, mi ha consentito di conoscere e approfondire molteplici aspetti dell'attività notarile spesso sconosciuti a chi non fa parte di tale categoria professionale.
Nel rispondere ai numerosi quesiti fiscali posti alla Commissione, mi sono reso subito conto delle numerose peculiarità che caratterizzano la categoria notarile. Le *specifiche modalità di esercizio dell'attività notarile* sono, certamente, la conseguenza diretta della qualifica di pubblico ufficiale. Il notaio rappresenta lo Stato, è responsabile di imposta e per tali ragioni sono a suo carico numerosi adempimenti non richiesti alle altre categorie professionali.
L'obbligo di *tenuta del repertorio notarile e l'ispezione biennale* a cui devono sottoporsi ogni due anni tutti i notai, rappresentano solo due esempi delle numerose specificità che caratterizzano l'esercizio di tale attività.
Dopo tanti anni di collaborazione mi sono reso conto che, nella maggior parte dei casi, non si ha specifica conoscenza dei compiti e delle responsabilità professionali del notaio, ma anche il legislatore fiscale non ha tenuto conto delle numerose peculiarità della categoria.
Le medesime difficoltà devono essere affrontate dall'Agenzia delle entrate. I verificatori, a cui è demandata l'attività di controllo e di accertamento fiscale, dovrebbero conoscere nei dettagli le specifiche modalità di esercizio dell'attività. In molti casi, la conoscenza appena sufficiente delle specifiche problematiche, determina risultati dell'attività di controllo che lasciano a dir poco perplessi.
Le modalità di determinazione dei contributi previdenziali, da versare mensilmente tramite l'archivio notarile, incidono sulla natura dei predetti oneri che, diversamente dalle altre categorie professionali, concorrono in diminuzione del reddito professionale. Il principio è stato affermato a più riprese dalla Corte di Cassazione in numerose sentenze[1] e da ultimo anche dall'Agenzia delle entrate[2]. Tale soluzione trova origine nell'obbligo di versamento dei contributi che restano dovuti anche per le prestazioni professionali per le quali non sia

[1] Cass. civ., ord. 10 gennaio 2018, n. 321. Per i numerosi precedenti giurisprudenziali di legittimità e di merito cfr. *infra*.
[2] Risoluzione n. 66/E del 12 ottobre 2020.

stato eventualmente riscosso alcun corrispettivo. Gli altri professionisti, invece, determinano l'ammontare dei contributi da versare periodicamente alla Cassa di previdenza cui risultano iscritti solo dopo aver quantificato il reddito imponibile ai fini fiscali.

Il legislatore fiscale indica i criteri di determinazione del reddito di lavoro autonomo nell'articolo 54 del T.U.I.R. *Non sono previste*, però, *specifiche regole per gli esercenti l'attività notarile*. L'interprete, quindi, risulta di fatto obbligato ad "adattare" le modalità di applicazione della disposizione alle specificità dell'attività.

Ai fini della determinazione del reddito professionale deve essere approfondito il *trattamento fiscale* riservato ad *alcuni componenti negativi* che caratterizzano la stessa. Ad esempio, devono essere esaminati i criteri di deducibilità dei *contributi versati al Consiglio Nazionale*, del contributo versato annualmente al *Fondo di Garanzia*, il trattamento fiscale delle *spese anticipate in nome e per conto* dei clienti e degli oneri relativi alle *visure ipotecarie e catastali*.

L'attività notarile ha subito, in misura ancor più marcata rispetto alle altre categorie professionali, la crisi del settore dell'edilizia. La "paralisi" del settore immobiliare e la scarsa propensione delle banche alla concessione del credito, hanno dato luogo ad una crisi senza precedenti che ha colpito anche l'attività notarile.

Il "rallentamento" delle transazioni immobiliari e la rilevante contrazione dell'erogazione del credito bancario hanno determinato una *sensibile diminuzione del numero degli atti e degli onorari repertoriali* e, conseguentemente, dei compensi percepiti. Non è stato possibile però, fare fronte alla crisi del mercato, con una simmetrica riduzione dei costi delle "strutture professionali".

Gli *studi degli esercenti la professione notarile* sono caratterizzati da un *rilevante grado di rigidità*, nella maggior parte dei casi non conosciuta. La "costruzione" di un atto, fino ad arrivare all'ultima fase con l'apposizione del sigillo e la registrazione dello stesso, è un procedimento complesso il cui completamento richiede l'intervento di diverse figure professionali.

Pertanto, la riduzione dell'attività e i minori incassi dovuti alla diminuzione del numero di atti rogati, non possono essere controbilanciati da una simmetrica politica di contenimento delle spese che, almeno nel breve periodo, è difficilmente realizzabile. Per tale ragione i redditi dichiarati dagli esercenti la professione notarile sono progressivamente diminuiti nel corso dell'ultimo ventennio.

La situazione di crisi, ancora oggi in corso, si è ancor più aggravata a causa dell'emergenza epidemiologica di Covid-19. È dunque ancor più evidente la necessità di dotarsi di una specifica organizzazione al fine di controllare

periodicamente i costi di gestione dell'attività. Ciò anche al fine di individuare i margini di "manovra" e di una ragionevole politica di contenimento dei costi, senza però ridurre il livello qualitativo delle prestazioni.
A tal fine *un ruolo essenziale* è rappresentato dalla *variabile fiscale* costituita non solo dal *livello dell'imposizione*, ma anche dagli *oneri indiretti*, cioè dai costi amministrativi che devono essere sostenuti per fare fronte alle eventuali richieste di chiarimenti dell'Agenzia delle entrate, oppure per la gestione delle eventuali verifiche fiscali.
Per tali ragioni, si è da tempo manifestata l'esigenza imprescindibile per gli studi notarili di dotarsi di un'organizzazione amministrativa/fiscale efficiente, ed in grado di contrastare con successo la crisi economica. Ho quindi avuto la possibilità di contribuire ad un approfondimento del tema affrontando le tematiche prospettate con un apposito studio[3] il cui titolo è *La gestione fiscale dello studio notarile: guida agli adempimenti*.
Questo lavoro rappresenta solo il punto di partenza per approfondire problematiche molto più complesse e che necessitano di una trattazione ben più ampia.
Il sistema normativo è stato profondamente innovato. Dal 1° gennaio 2019 è entrato in vigore l'obbligo di emissione della fattura elettronica; gli esercenti la professione notarile sono obbligati all'istituzione di un *apposito conto corrente dedicato* e anche le modalità di accertamento e delle verifiche fiscali sono sensibilmente diverse rispetto a quelle passate.
La categoria notarile, come gli altri professionisti, è chiamata ad un grande sforzo "rimodulando" la propria organizzazione di mezzi e delle modalità lavorative. L'inerzia potrebbe essere fatale ed il mancato controllo della gestione dello studio e dei relativi costi potrebbe rendere ancor più gravi le conseguenze dell'ultima crisi dovuta alla diffusione dell'epidemia.
L'attenzione dovrà anche riguardare *la gestione dei conti correnti*, separando completamente il conto utilizzato per le "movimentazioni" dello studio rispetto a quello utilizzato per finalità personali. Ciò sia al fine di individuare correttamente la capacità dello studio nel produrre redditi, ma anche al fine di evitare possibili contestazioni fiscali qualora la gestione personale e professionale sia "promiscua".
Il presente lavoro intende rappresentare una *guida* per la gestione dello studio notarile non solo *sotto il profilo fiscale*, ma anche al fine di rendere possibile e costante il *controllo delle spese* in modo da individuare la redditività marginale di ogni singolo atto rogato.

[3] Studio n. 186 – 2011/T approvato dalla Commissione studi tributari il 9 novembre 2011.

I criteri di determinazione del reddito di cui all'art. 54 del T.U.I.R., riguardano l'imponibile fiscale, cioè la base di calcolo dell'Irpef. Il legislatore ha previsto, a tal fine, alcune specifiche limitazioni per la deducibilità dei costi. La base imponibile su cui determinare le imposte è dunque più elevata rispetto al reddito effettivo. È dunque opportuno utilizzare un "impianto contabile" che consenta un efficiente controllo di ogni onere sostenuto per la gestione, e della "liquidità" dello studio. Tale sistema dovrebbe consentire la determinazione del reddito effettivo, cioè realmente "spendibile" non tenendo conto delle limitazioni alla deducibilità delle spese valide ai soli fini fiscali. In questo modo sarà possibile determinare l'effettiva produttività della "struttura professionale" ed intervenire con celerità anche al fine di migliorarne l'efficienza.