

Il bilancio degli studi notarili

La gestione dello studio notarile: profili economici e tributari

○ **Il bilancio – lo stato patrimoniale ed il conto economico**

Le aree dell'attivo e del passivo (immobilizzazioni, attivo circolante, passività a breve, medio e lungo termine)
Il ciclo finanziario e l'equilibrio tra flussi in entrata ed uscita
La struttura del conto economico (ricavi, costi fissi e costi variabili)
Il carico tributario (IRPEF ed IRAP – incidenza % sull'utile e sull'onorario)
Il ciclo economico e l'equilibrio tra proventi ed oneri

○ **Le entrate – l'onorario, i rimborsi spese ed il rimborso delle anticipazioni**

La copertura dei costi fissi e delle spese generali (ammortamenti, costi del personale, canoni di locazione, canoni leasing, utenze, consulenze professionali, cancelleria, ecc...)
Il recupero dei costi variabili e delle anticipazioni (spese per visure, marche da bollo, contributi al Consiglio notarile ed alla Cassa del notariato, aggi all'Archivio notarile, diritti e bolli CCIAA, altre imposte e tasse indirette gravanti sull'atto, ecc...)
La remunerazione degli oneri figurativi (stipendio direzionale, interesse di computo e fitto figurativo)

○ **I profili fiscali – la fatturazione e gli accertamenti degli Uffici finanziari**

La struttura della fattura (imponibile IVA, somme escluse dalla base imponibile ed Imposta di bollo)
Le somme in deposito ed il differimento dei termini di fatturazione
La verifica fiscale da parte degli Uffici finanziari e la documentazione da conservare nel fascicolo del cliente
Brevi cenni sulle *indagini finanziarie* e sulla documentazione da produrre nel contraddittorio con l'Ufficio accertatore

BILANCIO
Stato patrimoniale

Attività	Passività
<p>Immobilizzazioni:</p> <p><i>mobili ed arredi</i> 20</p> <p><i>macchine elettroniche</i> 15</p> <p><i>autovettura</i> 10</p> <hr style="width: 100%;"/> <p style="text-align: right;">45</p> <p>Attivo circolante:</p> <p><i>crediti v/clienti</i> 20</p> <p><i>anticipazioni per imposte</i> 18</p> <p><i>crediti v/Erario ritenute acconto</i> 6</p> <p><i>c/c bancario</i> 6</p> <p><i>cassa contanti/assegni</i> 5</p> <hr style="width: 100%;"/> <p style="text-align: right;">55</p>	<p>Patrimonio netto:</p> <p><i>titolare c/utili</i> 15</p> <hr style="width: 100%;"/> <p style="text-align: right;">15</p> <p>Debiti M/L termine:</p> <p><i>mutui passivi</i> 30</p> <p><i>debiti v/finanziarie</i> 15</p> <hr style="width: 100%;"/> <p style="text-align: right;">45</p> <p>Passivo corrente:</p> <p><i>debiti v/fornitori</i> 20</p> <p><i>debiti somme in deposito</i> 10</p> <p><i>debiti v/Erario</i> 5</p> <p><i>debiti v/Enti previdenziali</i> 5</p> <hr style="width: 100%;"/> <p style="text-align: right;">40</p>
Totale attività	Totale passività
100	100

CICLO FINANZIARIO

Necessità da parte dello studio di perseguire una dinamica equilibrata fra flussi finanziari in entrata e in uscita

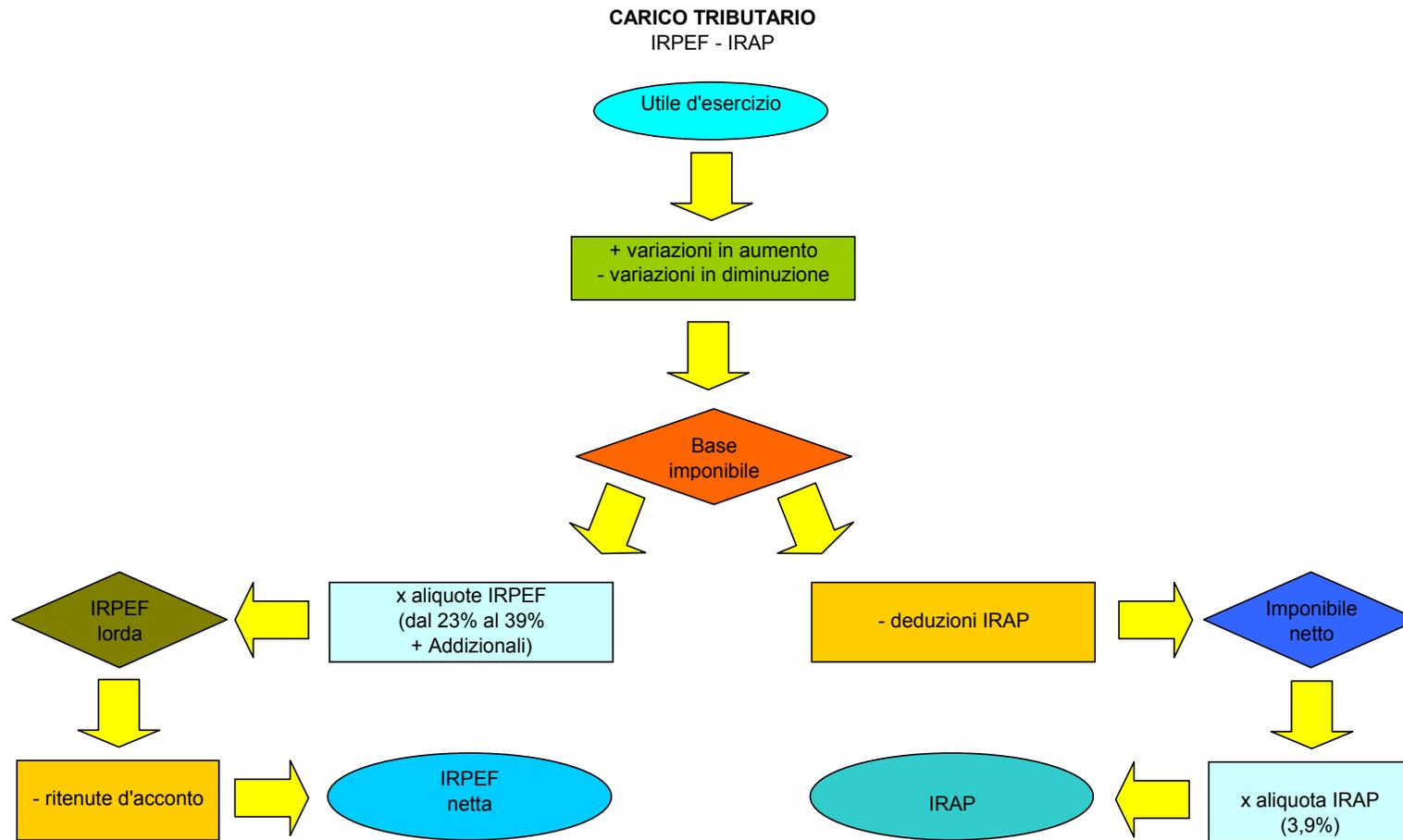


Capacità dello studio di onorare le obbligazioni che scadono nel breve termine attraverso le risorse finanziarie che si rendono disponibili nel medesimo arco temporale

$$\text{Indice liquidità} = \frac{\text{Attivo circolante}}{\text{Passivo corrente}} \geq 1$$

BILANCIO
Conto economico

Costi		Ricavi	
Costi fissi/spese generali:		Onorari:	
<i>ammortamenti</i>	20	<i>Onorari assoggettati a r.a.</i>	30
<i>personale dipendente</i>	15	<i>Onorari non assoggettati a r.a.</i>	85
<i>canoni locazione/leasing</i>	10		115
<i>utenze elettrica/telefonia/acqua/gas</i>	8		
<i>consulenze professionali</i>	5	Ricavi diversi:	
<i>cancelleria</i>	5	<i>Contributi in c/esercizio</i>	3
<i>interessi passivi</i>	2	<i>Interessi attivi</i>	2
	65		5
Costi variabili:			
<i>visure Conserv./Catasto/CCIAA</i>	15		
<i>contributi Cassa notariato</i>	10		
<i>contributi Consiglio notarile</i>	7		
<i>aggi Archivio notarile</i>	5		
<i>marche da bollo</i>	3		
	40		
Totale costi	105	Totale ricavi	120
Utile d'esercizio	15		
Totale a pareggio	120		



CARICO TRIBUTARIO IRPEF - IRAP

Quale è l'incidenza del carico fiscale (IRPEF ed IRAP) sull'utile d'esercizio?

- variabilità in ragione della presenza di **altri redditi** ovvero dell'ammontare degli **oneri deducibili e detraibili**
- mediamente si riscontra un'incidenza fra il **46%** ed il **53%**

Quale è l'incidenza del carico fiscale (IRPEF ed IRAP) sull'onorario del notaio?

- variabilità in ragione del rapporto fra **totale ricavi e utile d'esercizio** (*maggiore è il quoziente minore è l'incidenza*)
- mediamente si riscontra un'incidenza fra il **13%** ed il **22%**

CICLO ECONOMICO

Necessità da parte dello studio di coprire i costi di gestione (fissi, generali e variabili) con i propri ricavi



Lo studio si trova in condizioni di **equilibrio economico** quando i ricavi della gestione sono tali da coprire i costi della stessa e da lasciare un margine per un compenso considerato *equo* all'attività del notaio

$$\text{R.O.S.} = \frac{\text{Risultato operativo}}{\text{Totale ricavi}} > 0$$

CONTO ECONOMICO

Parametri di struttura

Quale è il valore ottimale del R.O.S.?

- variabilità in ragione (essenzialmente) dell'ammontare dei **costi fissi - spese generali** (*maggiore è il R.O.S. migliore è la performance in termini di redditività dello studio*)
- mediamente si riscontra un valore fra lo **0,26** e lo **0,43**

Quale deve essere l'incidenza del **costo del personale** sull'onorario del notaio?

- variabilità in ragione di alcuni fattori quali il numero delle **sedi operative** e la propensione dello studio ad **esternalizzare** (outsourcing) alcune attività
- mediamente si riscontra un'incidenza fra il **20%** ed il **40%**

CONTO ECONOMICO

Costi fissi

I **costi fissi** (ovvero **spese generali**) sono quelli che si mantengono sostanzialmente costanti al variare del volume di attività entro una definita area di rilevanza. Il loro ammontare, pertanto, non varia in misura strettamente proporzionale al numero di atti stipulati.

Costi fissi - Spese generali	
Ammortamenti	Manutenzioni e riparazioni <i>(beni mobili ed immobili)</i>
Personale dipendente/collaboratori <i>(retribuzioni, contributi previdenziali ed assistenziali, TFR, ecc...)</i>	Carburante
Canoni locazione immobile	Licenze software
Canoni noleggio attrezzature	Manuali, testi, riviste, quotidiani specializzati
Canoni leasing <i>(mobiliare ed immobiliare)</i>	Corsi formazione professionale
Fornitura utenze <i>(elettrica, telefoniche, idrica, ecc...)</i>	Oneri finanziari <i>(interessi passivi, commissioni disponibilità fondi, spese bancarie, ecc...)</i>
Consulenze professionali e servizi amministrativi <i>(adempimenti fiscali, gestione personale, elaborazione dati contabili, ecc...)</i>	Perdite su crediti
Cancelleria	Altri di minore rilevanza

CONTO ECONOMICO

Costi variabili

I **costi variabili** sono quelli che variano in misura sostanzialmente proporzionale in ragione del volume di attività. Il loro ammontare, pertanto, cambia in misura strettamente correlata al numero di atti stipulati.

Costi variabili
Visure (Conservatoria, Catasto, CCIAA, ecc...)
Contributi Cassa Notariato
Contributi Consiglio Notarile
Aggi Archivio Notarile
Marche da bollo
Altri di minore rilevanza

CONTO ECONOMICO

Oneri figurativi

Gli **oneri figurativi** rappresentano dei costi che non trovano evidenza nel Conto economico dello studio notarile in quanto non comportano un esborso monetario. Rappresentano, infatti, la remunerazione dei *fattori produttivi* apportati dal notaio.

Oneri figurativi
Stipendio direzionale <i>(compenso per l'attività professionale prestata dal notaio)</i>
Interesse di computo <i>(remunerazione del capitale investito nello studio)</i>
Fitto figurativo <i>(canone per l'utilizzo di locali di proprietà del notaio)</i>

CONTO ECONOMICO
Onorario

L'**onorario**, al fine di perseguire un soddisfacente **equilibrio economico**, deve necessariamente *coprire* i **costi fissi**, i **costi variabili** e gli **oneri figurativi**.



ONORARIO

Copertura dei costi fissi - spese generali

In quale misura l'**onorario** di ciascun atto deve *contribuire* alla *copertura* dei **costi fissi - spese generali**?

- non è opportuno *ripartire* i **costi fissi - spese generali** secondo una *media aritmetica semplice* :

$$\frac{\text{Totale annuo costi fissi - spese generali}}{\text{n° complessivo atti annuo}}$$

- è più corretto *ponderare* la *media aritmetica* tenendo conto della variabile *tempo* che ciascun atto *impegna* lo studio:

$$\frac{\text{Totale annuo costi fissi - spese generali}}{\text{T1}} \times \text{T2}$$

T1 = n° complessivo annuo ore attività (per formazione atti) dello studio
T2 = n° ore che il singolo atto impegna lo studio

COPERTURA DEI COSTI FISSI - SPESE GENERALI

Esempio

Costi fissi/spese generali:	
ammortamenti	20
personale dipendente	15
canoni locazione/leasing	10
utenze elettrica/telefonia/acqua/gas	8
consulenze professionali	5
cancelleria	5
interessi passivi	2
	<hr/>
	65

<i>n° complessivo annuo ore attività (per formazione atti) dello studio</i>	
T1	<input type="text" value="100"/>
<i>n° ore che il singolo atto (es. compravendita) impegna lo studio</i>	
T2	<input type="text" value="3"/>

Contributo alla copertura dei **Costi fissi - Spese generali** dell'onorario relativo all'atto di compravendita

$$\frac{65}{100} \times 3 = 1,95$$

ONORARIO
Copertura dei costi variabili

La *copertura* dei **costi variabili** non presenta particolari problematiche, comportando il *mero* riaddebito delle spese sostenute per la redazione dell'atto (*visure, contributi Cassa Notariato, contributi Consiglio Notarile, aggi Archivio Notarile, valori bollati, ecc...*)

ONORARIO

Copertura degli oneri figurativi

In quale misura l'**onorario** di ciascun atto deve *contribuire* alla *copertura* degli **oneri figurativi**?

- con riferimento allo *stipendio direzionale* la valutazione è di carattere strettamente soggettivo da parte del notaio, in relazione alla *complessità* ed al *valore* della pratica
- per l'*interesse di computo* ed il *fitto figurativo*, invece, la metodologia può essere la medesima utilizzata per i **costi fissi - spese generali**:

$$\frac{\text{Totale annuo interessi di computo - fitti figurativi}}{T1} \times T2$$

T1 = n° complessivo annuo ore attività (per formazione atti) dello studio
T2 = n° ore che il singolo atto impegna lo studio

ONORARIO

Considerazioni conclusive

Nella quantificazione dell'**onorario** il notaio deve considerare:

- oltre alla *copertura* dei **costi fissi - spese generali**, dei **costi variabili** e degli **oneri figurativi**, l'ammontare dell'**onere tributario** (*IRPEF* ed *IRAP*)
- l'**onorario** mediamente richiesto su piazza per atti simili
(*eventuale necessità di rivisitazione della composizione dei costi fissi - spese generali ovvero degli oneri figurativi*)

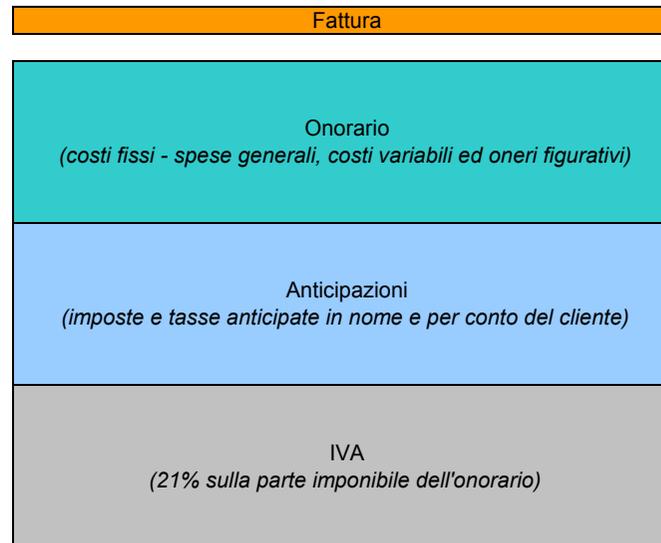
STATO PATRIMONIALE
Anticipazioni

In relazione alla quasi totalità degli atti il notaio effettua delle **anticipazioni in nome e per conto** del cliente a titolo di imposte e tasse.

Anticipazioni
Imposta di registro
Tassa ipotecaria
Imposta ipotecaria
Imposta catastale
Imposta di bollo
Tassa d'archivio
Tassa iscrizione R.G.T.
Imposta sostitutiva sulle plusvalenze immobiliari
Altre di minore rilevanza

PROFILI FISCALI
Fattura

La fattura emessa dallo studio notarile è scomponibile generalmente in **onorario**, **anticipazioni** e **IVA** (21%)



FATTURA IVA

D.P.R. 26 ottobre 1972, n° 633 - Art. 1

L'imposta sul valore aggiunto si applica sulle **cessioni di beni** e le **prestazioni di servizi** effettuate nel territorio dello Stato nell'esercizio di imprese o nell'esercizio di arti e **professioni** e sulle importazioni da chiunque effettuate

D.P.R. 26 ottobre 1972, n° 633 - Art. 2, comma 3, lettera i)

Non sono considerate cessioni di beni: ... le cessioni di **valori bollati** e postali, marche assicurative e similari

D.P.R. 26 ottobre 1972, n° 633 - Art. 15, comma 1, numero 3)

Non concorrono a formare la base imponibile: ... le somme dovute a titolo di rimborso delle **anticipazioni fatte in nome e per conto** della controparte

R.M. 16 gennaio 1978, n° 360393

... i presupposti per l'applicazione della richiamata disposizione contenuta nell'**art. 15** ricorrono qualora le spese sopra indicate sostenute **in nome e per conto** della controparte siano provate mediante documentazione a questa intestata ... ovvero, siano costituite da diritti corrisposti agli uffici e risultanti da apposita specifica di liquidazione effettuata nel modulo intestato al cliente committente del servizio ...
... le altre somme che non rivestono tale carattere o per le quali non è possibile esibire la relativa documentazione concorrono a formare la **base imponibile** ... alla stessa stregua del compenso percepito ...

FATTURA
IVA

Trattamento IVA	Tipologia addebito
Escluso art. 2 - 3	Valori bollati ed altri oneri di natura tributaria (<i>diritti conservatoria, catasto, ecc...</i>)
Escluso art. 15	Imposta di registro, Tassa ipotecaria, Imposta ipotecaria, Imposta catastale, Imposta di bollo, Tassa d'archivio, Tassa iscrizione R.G.T., Imposta sostitutiva plusvalenze
Imponibile 21%	Tutti gli altri addebiti

FATTURA
Termini di emissione

D.M. 31 ottobre 1974 - Art. 3

Per le somme ricevute **in deposito**, globalmente ed indistintamente, sia a titolo di **corrispettivo** che a titolo di spese da sostenere **in nome e per conto** dei clienti, gli esercenti la professione **notarile**, quella forense nonché quella di commercialista, devono emettere la fattura, relativamente al pagamento dei corrispettivi, entro **sessanta giorni** dalla data di costituzione del deposito ...

I soggetti di cui al comma precedente devono annotare giornalmente l'ammontare delle somme ricevute in deposito, distinto per ciascuna operazione, in apposito **registro** che deve essere tenuto e conservato a norma dell'art. 39 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n° 633

FATTURA
Imposta di bollo

D.P.R. 26 ottobre 1972, n° 642 - Art. 13 (tariffa)

Fatture, note, conti e simili documenti, recanti addebitamenti o accreditamenti ..., ricevute e quietanze rilasciate dal creditore, o da altri per suo conto, a liberazione totale o parziale di un'obbligazione pecuniaria (**Imposta di bollo € 1,81 per ogni esemplare - per importi superiori ad € 77,47**)

D.P.R. 26 ottobre 1972, n° 642 - Art. 6 (tabella)

Fatture ed altri documenti di cui agli articoli 19 e 20 della tariffa (*attualmente il riferimento va inteso all'articolo 13*) riguardanti il pagamento di corrispettivi di **operazioni assoggettate ad imposta sul valore aggiunto (esenzione da imposta di bollo)**

R.M. 3 luglio 2001, n° 98

... si osserva che il beneficio di esenzione a favore delle fatture ed altri documenti di cui all'articolo 6 della tabella, riguardanti il pagamento di corrispettivi di operazioni assoggettate ad I.V.A., non può in alcun modo essere esteso a corrispettivi esenti o fuori campo di applicazione I.V.A.

Ciò posto, si comunica che le **fatture** emesse a fronte di più operazioni, i cui **corrispettivi in parte non sono assoggettati ad I.V.A.**, scontano l'Imposta di bollo, nel caso in cui la somma di uno o più componenti dell'intero corrispettivo fatturato non assoggettato ad I.V.A., **superi Lit. 150.000 (€ 77,47)**

FATTURA
Aspetti sanzionatori

Violazione	Sanzione
Irregolare/tardiva fatturazione operazioni imponibili IVA	Dal 100% al 200% dell'IVA fatturata irregolarmente/tardivamente, con un minimo di € 516,00 <i>(D.Lgs. 18 dicembre 1997, n° 471 - Art. 6, commi 1 e 4)</i> <i>(C.M. 25 gennaio 1999, n° 23)</i>
Omesso/insufficiente assolvimento Imposta di bollo	Dal 100% al 500% dell'Imposta di bollo omessa totalmente/parzialmente <i>(D.P.R. 26 ottobre 1972, n° 642 - Art. 25, comma 1)</i>

PROFILI FISCALI

Controlli dell'Amministrazione finanziaria

D.P.R. 29 settembre 1973, n° 600 - Art. 32, comma 1, n° 7 (ai fini IRPEF-IRAP)

D.P.R. 26 ottobre 1972, n° 633 - Art. 51, comma 2, n° 7 (ai fini IVA)

Per l'adempimento dei loro compiti gli uffici delle imposte possono: richiedere, previa autorizzazione ..., alle **banche**, alla società **Poste Italiane S.p.a.**, per le attività finanziarie creditizie, alle **società ed enti di assicurazione** per le attività finanziarie, agli **intermediari finanziari**, alle **imprese di investimento**, agli **organismi di investimento collettivo del risparmio**, alle **società di gestione del risparmio** e alle **società fiduciarie**, dati, notizie e documenti relativi a qualsiasi rapporto intrattenuto od operazione effettuata, ivi compresi i servizi prestati, con i loro clienti, nonché alle garanzie prestate da terzi o dagli operatori finanziari sopra indicati e le generalità dei soggetti per i quali gli stessi operatori finanziari abbiano effettuato le suddette operazioni e servizi o con i quali abbiano intrattenuto rapporti di natura finanziaria

D.P.R. 29 settembre 1973, n° 600 - Art. 32, comma 1, n° 2 (ai fini IRPEF-IRAP)

D.P.R. 26 ottobre 1972, n° 633 - Art. 51, comma 2, n° 2 (ai fini IVA)

Per l'adempimento dei loro compiti gli uffici delle imposte possono: invitare i contribuenti, indicandone il motivo, a comparire di persona o per mezzo di rappresentanti per fornire dati e notizie rilevanti ai fini dell'**accertamento** nei loro confronti, anche relativamente ai rapporti ed alle operazioni, i cui dati, notizie e documenti siano stati acquisiti a norma del numero 7), ... I dati ed elementi attinenti ai rapporti ed operazioni acquisiti e rilevati rispettivamente a norma del numero 7) ... sono posti a base delle **rettifiche** e degli **accertamenti** previsti dagli artt. 38, 39, 40 e 41 se il contribuente non **dimostra** che ne ha **tenuto conto** per la determinazione del **reddito** soggetto ad imposta o che **non hanno rilevanza** allo stesso fine; alle stesse condizioni sono altresì posti come **ricavi** o **compensi** a base delle stesse **rettifiche** ed **accertamenti**, se il contribuente non ne indica il **soggetto beneficiario** e sempreché non risultino dalle **scritture contabili**, i **prelevamenti** o gli **importi riscossi** nell'ambito dei predetti rapporti od operazioni

PROFILI FISCALI

Controlli dell'Amministrazione finanziaria

C.M. 19 ottobre 2006, n° 32

... Giova peraltro rilevare, tra le altre considerazioni, che una siffatta regola assume anche una chiara valenza rigoristica e deterrente per **avvisare** e **indurre** i **professionisti**, non meno che gli imprenditori, a prestare una particolare attenzione a una **coerente rispondenza** tra movimenti, compresi i **prelievi** in conto corrente, e registrazioni (sul registro dei compensi e delle spese o sui registri IVA sostitutivi), in quanto eventuali prelievi non annotati per i quali non si possa o non si voglia disporre di documentazione giustificativa dei pagamenti, non risulta per nulla illogico che vengano reputati quali **compensi**.

Alla luce di tutte le suesposte considerazioni, si ritiene opportuno che gli uffici procedenti, sotto il profilo operativo, si astengano da una valutazione degli elementi acquisiti - non solo dai conti correnti ma da qualsiasi altro rapporto od operazione suscettibili di indagine - particolarmente **rigida e formale**, tale da trascurare le eventuali dimostrazioni, anche di natura **presuntiva**, che trattasi di spese non aventi rilevanza fiscale sia per la loro **esiguità**, sia per la loro **occasionalità** e, comunque, per la loro **coerenza** con il **tenore di vita** rapportabile al **volume di affari** dichiarato.

In altri termini, nell'ambito di una generale esigenza sussistente nei riguardi anche delle categorie imprenditoriali, necessita un ulteriore sforzo ricostruttivo e **motivato** dell'ufficio che, lungi dall'**automatico** trasferimento delle risultanze "patrimoniali" emerse in sede di indagini in capo al contribuente destinatario del controllo, qualifichi le stesse in senso "economico" e quindi **reddituale** secondo la metodologia e tipologia di accertamento in concreto adottata per l'esercizio della pretesa tributaria

C.M. 4 agosto 2006, n° 28

... Invero, i contribuenti interessati possono ritenersi sollevati dall'onere di fornire la predetta dimostrazione in relazione a **prelievi** che, avuto riguardo all'**entità** del relativo importo ed alle **normali** esigenze personali o familiari, possono essere **ragionevolmente** ricondotte nella gestione **extra-professionale**

PROFILI FISCALI

Documentazione probatoria

Per ottimizzare la gestione del contraddittorio con gli Uffici finanziari sarebbe opportuno che lo **studio notarile**:

- conservi all'interno del fascicolo di ciascun cliente la **documentazione** delle **spese** che sono state addebitate in fattura senza applicazione dell'**IVA**
- predisponga ordinatamente la *prima nota* **cassa e banca**
(*necessità di dettagliare compiutamente gli incassi a fronte dei quali solitamente viene effettuato un versamento cumulativo sul conto corrente bancario/postale*)
- utilizzi il più possibile canali bancari (**bonifici, assegni e carte di credito**) per la gestione delle spese, limitando al minimo l'utilizzo del **contante**
(*consigliabile anche con riferimento alle spese di carattere personale del notaio*)
- utilizzi conti correnti separati per la gestione delle **spese personali** del notaio
(*opportunità di alimentare i conti correnti "personali" a mezzo bonifici dai conti "studio" piuttosto che con versamenti di contante*)