

Le locazioni passive

Non possedendo sufficienti risorse finanziarie per acquistare beni immobili di cui si ha bisogno per svolgere la propria attività, si può ricorrere alla locazione (affitto).

Se il locatore (chi dà in affitto il bene) è una persona fisica non soggetto IVA, la locazione non è soggetta a IVA altrimenti sulla locazione viene applicata l'IVA con aliquota del 20%.

Quasi sempre al momento della stipulazione del contratto di locazione viene richiesta una cauzione (a titolo di eventuali danni subiti) pari a tre mensilità.

Le cauzioni sono somme di denaro che devono essere versate al momento della stipulazione del contratto e che, se non ci sono intoppi, dovranno essere restituite insieme agli interessi legali maturati, al momento della estinzione del contratto di locazione. Rappresentano quindi contemporaneamente un debito (somma da versare al momento della stipulazione del contratto) e un credito (somma da riscuotere al termine del contratto).

Esempio 1: fitto senza cauzione

01/02 Ricevuta fattura n. 45 relativa alla locazione di un capannone adibito a magazzino come segue:

Fitto relativo al mese di febbraio	1.000
IVA 20%	200
	<u>1.200</u>

ANALISI ECONOMICO-FINANZIARIA

<i>Data</i>	<i>Motivazione</i>	<i>Tipo di variazione</i>	<i>Conto</i>	<i>sezione</i>	<i>importo</i>
01.02	+ Debiti	Finanziaria passiva	DEBITI V. FORNITORI	AVERE	1.200
01.02	+ Crediti	Finanziaria attiva	IVA NS. CREDITO	DARE	200
01.02	Costo	Economica negativa	FITTI PASSIVI	DARE	1.000

LIBRO GIORNALE

<i>Data</i>	<i>Denominazione conti e descrizione</i>		<i>DARE</i>	<i>AVERE</i>
01.02	DEBITI V. FORNITORI	Finanziaria passiva		1.200
01.02	IVA NS. CREDITO	Variaz. finanziaria attiva	200	
01.02	FITTI PASSIVI	Variazione ec. neg.	1.000	

CONTI

DEBITI V. FORNITORI	IVA NS. CREDITO	FITTI PASSIVI
<u>1.200</u>	<u>200</u>	<u>1.000</u>

Esempio 2: fitto con cauzione

01/02 Ricevuta fattura n. 45 relativa alla locazione di un capannone adibito a magazzino, comprendente cauzione pari a 3 mensilità, come segue:

DOCUMENTO

Fitto relativo al mese di febbraio	1.000
IVA 20%	200
	<hr/>
	1.200
Cauzione (n.i. art. 15)	3.000
Totale fattura	<hr/>
	4.200

ANALISI ECONOMICO-FINANZIARIA

<i>Data</i>	<i>Motivazione</i>	<i>Tipo di variazione</i>	<i>Conto</i>	<i>sezione</i>	<i>importo</i>
01.02	+ Debiti	Finanziaria passiva	DEBITI V. FORNITORI	AVERE	4.200
01.02	+ Crediti	Finanziaria attiva	CREDITI PER CAUZIONI	DARE	3.000
01.02	+ Crediti	Finanziaria attiva	IVA NS. CREDITO	DARE	200
01.02	Costo	Variazione ec. neg.	FITTI PASSIVI	DARE	1.000

LIBRO GIORNALE

<i>Data</i>	<i>Denominazione conti e descrizione</i>		<i>DARE</i>	<i>AVERE</i>
01.02	DEBITI V. FORNITORI	Finanziaria passiva		4.200
01.02	CREDITI PER CAUZIONI	Finanziaria attiva	3.000	
01.02	IVA NS. CREDITO	Variaz. finanziaria attiva	200	
01.02	FITTI PASSIVI	Variazione ec. neg.	1.000	

CONTI

DEBITI V. FORNITORI	IVA NS. CREDITO	FITTI PASSIVI
<hr/>	<hr/>	<hr/>
4.200	200	1.000
CREDITI PER CAUZIONI		
<hr/>		
3.000		

Conti utilizzati:

<i>Nome del conto</i>	<i>Classif.</i>	<i>sottoclassif.</i>	<i>Collocazione</i>	<i>Coll. Specifica</i>
DEBITI V. FORNITORI	Finanziario	Debiti	Patrimonio	Debiti
CREDITI PER CAUZIONI	Finanziario	Crediti	Patrimonio	Crediti
IVA NS. CREDITO	Finanziario	Crediti	Patrimonio	Crediti
FITTI PASSIVI	Economico	Costo esercizio	Reddito	Costi god. beni terzi