

# SCHEDE DEI MODULI SOFTWARE OPZIONALI

Cod. Prod. GEAGCA100

Anno: 2012

Numero: 0002

Data: 31/07/2012

## Gestione Contratti di Affitto, di Somministrazione e delle Convenzioni

Presentazione e specifiche del  
prodotto

### La problematica

La gestione amministrativa dei **beni locati a terzi** è generalmente complessa in quanto legata all'attento controllo delle scadenze dei canoni ed alla conseguente emissione delle fatture ai conduttori, degli adeguamenti ISTAT, dei versamenti dell'Imposta di Registro e di tutti gli adempimenti previsti dalla normativa vigente.

Al contempo in presenza di tipologie contrattuali che prevedono canoni con **quote variabili** (es.: compartecipazione ai ricavi), **somministrazioni** (es.: importo variabile in base al prezzo di mercato collegato alle quantità vendute) e **convenzioni** (es.: royalties sul movimentato) si aggiunge la componente di attività collegata alla rilevazione dei dati necessari a determinare l'addebito al conduttore.

Infine quale ulteriore complessità dal punto di vista contabile, i ricavi collegati ai beni in locazione sono per la maggior parte soggetti alla rilevazione dei **ratei e risconti**.

### La soluzione

ADEL ha realizzato un modulo applicativo denominato **Gestione Contratti di Affitto**, in grado di rispondere a molte delle esigenze gestionali evidenziate al punto precedente.

La mappa delle procedure collegate al modulo applicativo è illustrata nella figura successiva.

```
(pma100)                ***** G E A O I L 5.0 *****          31 Jul 2012 - 09:42
                          Mappa Menu & Programmi Applicativi
+--<adel_01/AIX/4.3>-----<5.10.3.3/geaoil/FG/27352>--+
-----Lista Completa-----
*gecomenu | 15 Gestione Contratti
*gecpmenu | . 1 Parametri della Gestione Contratti
gafp100   | . . 7 Parametri Contratti di Affitto
>*gcafmenu | . 9 Contratti di Affitto
*gpafmenu | . . 1 Tabelle e Anagrafiche Beni Locati
gafb100   | . . . 1 Gestione Beni Oggetto di Locazione
gafbr100  | . . . 2 Report Beni Oggetto di Locazione
cpv100    | . . . 3 Colori Punti Vendita
pv100     | . . . 4 Anagrafica Punti Vendita
istat100  | . . . 5 Storico ISTAT
gafc100   | . . 2 Gestione Contratti di Affitto
gafcr100  | . . 3 Report Contratti di Affitto
gafal00   | . . 4 Adeguamento ISTAT Contratti Affitto
gafql00   | . . 5 Inserimento Quote Var. (x Addebito)
gafcql00  | . . 6 Inserimento Quote Var. (x Contratto)
gafs100   | . . 7 Inserimento Somministrazioni
fcal00    | . . 8 Fatturazione Contratti Affitti
jgaf100   | . . 9 Journal Gestioni Affitti
-----ADEL-Srl-----
```

## 1) Tipologie di contratti supportate

La procedura è in grado di trattare in modo completo:

- locazioni ad **uso abitativo** anche nella forma di contratto transitorio con durata inferiore all'anno solare (es.: per studenti);
- locazioni ad **uso strumentale** per attività industriali e artigianali;
- locazioni **commerciali** anche con la componente variabile del canone;
- locazione di **rami d'azienda**, anche con durata annuale e rinnovo automatico;
- contratti di **comodato d'uso** sia gratuito che oneroso;
- locazioni di **terreni agricoli**;
- contratti di **somministrazione** collegati a beni ceduti in comodato d'uso con la compartecipazione ai ricavi;
- **convenzioni** con terzi per l'utilizzo di aree, spazi pubblicitari o beni che prevedano anche la riscossione di royalties.

Il modulo applicativo è anche particolarmente specializzato nella gestione delle locazione collegate ai punti vendita delle reti di distribuzione carburanti.

## 2) Tipologia degli addebiti e loro caratteristiche

La procedura prevede la possibilità di addebitare ai conduttori: **canoni** periodici riferiti al bene locato; **rivalse**, anche parziali, di **spese** collegate al contratto (es.: imposta di registro) o al bene locato (es.: IMU); **addebiti una tantum** per spese sostenute o prestazioni fornite dalla proprietà.

### 2.1) Canoni e addebiti riferiti al bene locato

I **canoni** sono normalmente **fissi** con la possibilità di essere integrati da **quote variabili** in presenza di locazioni diverse dall'uso abitativo.

Le **quote variabili** del canone possono assumere le seguenti caratteristiche:

- 1) quantità **variabile** e importo **fisso**, ad esempio nel caso di importo concordato sui gettoni di un lavaggio self-service in un punto vendita.
- 2) Quantità **fissa** e importo **variabile**, ad esempio una quota percentuale dei ricavi di un bar. Assume queste caratteristiche anche l'addebito dell'IMU sugli immobili commerciali.
- 3) Quantità e importo **variabili**, con l'addebito di un importo non predeterminato in funzione delle quantità di beni o prestazioni di servizi erogate. In questo caso ricadono, ad esempio, le rilevazioni delle **somministrazioni** al fine del calcolo delle royalties.

Le **modalità di fatturazione** degli addebiti sono definibili in modo **differenziato** per ciascuno di essi compilando opportunamente le relative predisposizioni.

```
-----Predisposizioni-----
| MATUREAZIONE FATTURA:   Giorno 1   Mese: [A]nticipato, [P]osticipato, [N]o N |
| PERIODICITA`: Rata 12   Annuale           Fasa Anno Solare: [S]i, [N]o N |
| Quota a Carico Conduttore % 100,000   ISTAT: [S]i, [N]o S   Percentuale 100 |
| Centro di Ricavo      5   RETE |
+--<Money:EURO>-----ADEL-Srl-----+
```

- **Maturazione Fattura: Giorno, Mese**

I campi stabiliscono il giorno di scadenza del canone e se il canone debba essere considerato anticipato o posticipato, la predisposizione No equivale a Anticipato, ai fini del calcolo dei ratei e risconti.

- **Periodicità: Rata, Fasa Anno Solare**

I valori ammessi per la periodicità della rata sono: mensile, bimestrale, trimestrale, quadrimestrale, semestrale, annuale;

La fasatura all'anno solare consente di spezzare il periodo in due distinti segmenti, per anno solare, quando la periodicità è diversa da mensile e la maturazione non sia posticipata.

La separazione consente di applicare in modo corretto gli adeguamenti ISTAT ai diversi segmenti della rata.

- **Quota a carico del conduttore**

Il campo consente di definire la quota percentuale a carico del conduttore in presenza di addebiti con quote variabili; il dato è particolarmente significativo quando si tratta di compartecipazione ai ricavi con rilevazione degli stessi al lordo.

- **ISTAT e percentuale**

Mediante i campi è possibile differenziare il trattamento ISTAT dell'addebito rispetto a quanto previsto per l'insieme del contratto.

I valori sono modificabili solo se per l'addebito nei parametri è previsto l'adeguamento ISTAT.

L'eventuale rivalsa dell'**Imposta Municipale Unica (IMU)**, essendo riferita al bene locato, ricade in questa tipologia di addebiti e presenta la particolarità, comunque impostata nei parametri precaricati, di avere **ricorrenza annuale con data fissa** (20 giugno).

Non è prevista per questo addebito la suddivisione in acconto-saldo; nel caso particolare dell'anno 2012 è presente una voce specifica relativa al saldo con scadenza unica a dicembre 2012.

### ***2.2) Addebiti riferiti al contratto e/o rivalse di spese sostenute dalla proprietà***

In questa tipologia di addebiti ricade principalmente l'**imposta di registro** che, **contestualmente** alla rilevazione del debito verso l'erario nello scadenziario specifico presente nell'anagrafica del contratto, viene **automaticamente** riversata, per la quota di competenza del conduttore, nella sezione degli **addebiti generali del contratto** con scadenza pari al termine inserito dall'utente nella sezione a debito.

È altresì possibile predisporre un addebito automatico di **spese aggiuntive** all'imposta di registro quale rivalsa per l'espletamento della pratica da parte della proprietà.

Nella stessa sezione (Addebiti Generali del Contratto) è possibile inserire **rivalse non ricorrenti** indicandone l'importo, la causale e la scadenza di fatturazione.

La **fatturazione** di questi addebiti è **automatica** alla maturazione della scadenza.

### ***2.3) Adeguamento ISTAT dei canoni***

La procedura prevede il calcolo dell'adeguamento ISTAT dei canoni sulla base dei dati mensili memorizzati nell'apposito archivio.

L'aggiornamento può operare:

- sull'**importo del canone**, in modalità standard sempre che una delle sue componenti (quantità-valore) sia **fissa** e le predisposizioni lo prevedano;
- sulla **quota percentuale a carico** del conduttore, se la tipologia dell'addebito ricade nel caso 3) del precedente paragrafo 2.1 (importo e quantità variabili), sempre che le predisposizioni lo prevedano.

L'adeguamento ISTAT deve essere operato dall'utente per **singolo contratto** sulla base del **report di scadenario** aggiornamenti, prodotto dalla procedura di reporting.

È altresì possibile **sospendere** l'aggiornamento ISTAT di un contratto qualora la proprietà lo concordi con il conduttore; la **ripresa** sarà consentita a decorrere dalla scadenza di aggiornamento successiva all'ultimo canone fatturato inserendo nell'apposito campo dell'anagrafica contratto il mese e l'anno dell'ultimo aggiornamento **non eseguito**.

#### ***2.4) Adeguamento dell'importo dei canoni fissi non soggetti ad ISTAT***

Qualora i termini contrattuali lo prevedano è possibile definire un **importo adeguato** del canone in corrispondenza del **rinnovo** (es.: dal 7° anno con contratto 6+6) o della **ennesima proroga** (es.: 13°, 19°, ecc. anno sempre con contratto 6+6).

L'utente può impostare la **decorrenza** e l'**importo** del nuovo canone già all'inserimento del contratto, o in un momento successivo purché anteriore alla data di decorrenza dell'adeguamento; la sua **attuazione** sarà operata da una procedura automatica che giornalmente verifica la presenza di adeguamenti e/o rinnovi pendenti.

La predisposizione non è inseribile sui contratti di tipo abitativo e sugli addebiti già assoggettati ad aggiornamento ISTAT.

#### ***2.5) Imposta di Registro***

Nella procedura è presente uno scadenario dell'imposta da versare, le scadenze possono riferirsi alle quote fisse dei canoni in forma **anticipata**, ovvero in forma **posticipata** annuale per le quote di canone variabili.

Per le **imposte anticipate** è possibile definire le modalità di versamento in **unica rata** o in **rate annuali**; lo sviluppo delle scadenze è automatico sulla base della modalità e della prima data di scadenza inserite dall'operatore.

Le scadenze delle eventuali **imposte posticipate** relative alle quote variabili sono create in modo autonomo dalla procedura se nella sezione addebiti è presente una voce di questa tipologia.

Gli importi sono trasferiti automaticamente nella sezione di addebito al conduttore al momento della rilevazione dell'imposta.

#### ***2.6) Rilevazione delle cauzioni***

L'utente può rilevare le **cauzioni versate** dal conduttore e la data di rimborso prevista, nella sezione Addebiti Generali dell'anagrafica contrattuale.

È altresì possibile rilevare, nella stessa sezione, anche i **rimborsi** delle cauzioni versate e l'importo cauzionale pari a zero con le note di motivazione dell'assenza del deposito.

I dati inseriti sono riepilogati in un report di scadenario delle cauzioni versate dai conduttori.

### ***3) Durata, disdetta e proroga dei contratti***

La durata dei contratti è stabilita dai parametri di ciascuna tipologia, l'utente può integrare la tabella delle tipologie con voci che, a parità di **caratteristiche generali**, presentino **durate contrattuali diverse** da quelle standard (es.: ramo d'azienda 5+5 anziché 6+6).

È anche ammesso predisporre contratti con durata **difforme** tra il primo periodo ed il periodo di primo rinnovo conferma (es.: affitto immobile strumentale 3+2).

Le successive **proroghe** si baseranno sulla durata del primo rinnovo, o secondo periodo, del contratto (es.: in caso di 3+2 proroga = 2 anni).

In tutti i casi il **numero di mesi** di ciascuna annualità deve essere identico per entrambi i primi due periodi contrattuali e non può essere **inferiore a 12**.

Un **valore diverso da 12** è ammesso solo per i contratti **transitori** che non prevedono il secondo periodo di rinnovo.

### ***3.1) Disdetta di un contratto***

Nell'anagrafica del contratto è possibile predisporre i **mesi di preavviso** per la disdetta da cui la procedura determina la **data limite** (data disdetta) di ricezione della comunicazione.

Per attivare la disdetta è dunque sufficiente inserire la **data di ricezione** della comunicazione, l'utente può decidere la **sospensione** della fatturazione con decorrenza **immediata**, in pratica dalla prima scadenza non ancora fatturata, ovvero dall'**annualità successiva**.

Un contratto non disdetto entro i termini previsti può essere prorogato, vedi il successivo punto 3.2), o terminare alla scadenza naturale.

### ***3.2) Conferma e proroga di un contratto***

Decorso il termine di disdetta è possibile prorogare il contratto inserendo la **data conferma**, la procedura crea automaticamente il periodo di proroga e le relative scadenze.

L'operazione è **reversibile** mediante l'annullamento della data precedentemente inserita, purché ovviamente, nel frattempo non siano già state fatturate scadenze del periodo.

La conferma non è necessaria per il rinnovo (secondo periodo del contratto) e nel caso di contratti di Ramo d'Azienda con durata annuale e rinnovo automatico illustrati al successivo punto 3.3).

### ***3.3) Contratti di affitto Ramo d'Azienda annuale con proroga automatica***

I contratti relativi a Ramo d'Azienda con durata 1+1 e rinnovo automatico presentano la caratteristica di avere **durata illimitata**, ovvero rimangono operativi fino a che non viene valorizzato il campo relativo alla Data Disdetta.

Per questi contratti il termine di preavviso è fisso e pari a **12 mesi**, in sostanza entro la fine di ogni annualità deve essere inserita la disdetta diversamente la procedura provvede al rinnovo per una successiva annualità.

Il rinnovo è operato da un programma **automatico** eseguito **giornalmente** all'ingresso in applicativo del primo utente, senza alcuna necessità di intervento da parte dello stesso, che scansiona tutti i contratti presenti in archivio e laddove esistano le condizioni attua il rinnovo.

### ***3.4) Sospensione di un contratto***

Un contratto operativo per il quale sia già stata emessa almeno una fattura e per il quale debba essere bloccata la fatturazione delle scadenze può essere portato nella condizione di **sospeso**.

In tale condizione il contratto viene escluso dalle procedure di reporting delle scadenze e di fatturazione delle stesse.

La condizione normale del contratto può essere ripristinata dall'utente in qualsiasi momento, le scadenze per le quali sono già trascorsi i termini di fatturazione sono ripresentate come arretrati da fatturare al primo ciclo di emissione successivo.

#### 4) *Cessazione e subentro di un conduttore, cointestatari*

La procedura prevede la gestione della **cessazione** e del **subentro** del conduttore in un contratto operativo.

E' sufficiente che l'utente dichiari la **sostituzione** del conduttore e la **decorrenza** della cessazione per poter inserire un nuovo conduttore subentrato al precedente.

La fatturazione sarà intestata al precedente soggetto per le scadenze anteriori alla data di cessazione, per poi passare automaticamente al nuovo intestatario.

È altresì possibile inserire in un contratto più **cointestatari**, o **co-conduttori**, definendo anche la **quota** di canone di competenza di ciascuno di essi.

In fase di fatturazione la scadenza è automaticamente **suddivisa** per ciascun soggetto e sono emesse tante fatture quanti sono i soggetti interessati.

#### 5) *Caratteristiche e funzionalità dei programmi componenti il modulo applicativo*

##### • **Parametri Contratti di Affitto**

La procedura consente di impostare i parametri di riferimento dell'applicazione, in particolare:

- codificare gli addebiti, definirne le caratteristiche, la competenza, la periodicità di fatturazione, l'assoggettamento a ISTAT;
- impostare l'abbinamento con i codici articoli, o di ricavo generico, da utilizzarsi in fase di fatturazione;
- Predisporre una eventuale descrizione personalizzata dell'addebito da esporre in fattura in sostituzione di quella standard presente nell'anagrafica articoli o voci di ricavo.

##### • **Tabelle e Anagrafiche Beni Locati**

Il gruppo di programmi permette la codifica dei beni oggetto di locazione e la gestione della tabella di riferimento per gli adeguamenti ISTAT.

##### • **Anagrafica dei Contratti**

La procedura prevede che il **Contratto di Affitto** venga intestato ad uno, o più, clienti codificati contabilmente anche quando è prevista la condizione di invio della documentazione fiscale, connessa alle transazioni commerciali, ad un terzo.

Il Contratto è costituito da diverse e distinte sezioni che memorizzano i parametri e le condizioni del contratto di seguito specificate:

- Dati generali del contratto contenente gli estremi di registrazione del contratto, le varianti di pagamento e banca d'appoggio rispetto all'anagrafica principale del soggetto intestatario.
- Intestatari e Subentri, con una sottosezione dedicata alle "note di profilo" del soggetto intestatario.
- ISTAT e altre condizioni, in cui sono definiti i parametri di aggiornamento ISTAT e altre predisposizioni per la fatturazione.
- Termini Contrattuali, che contiene i periodi contrattuali, la decorrenza, i termini di preavviso, la disdetta e la conferma proroghe.
- Beni Locati e Addebiti, in cui si elencano i beni locati, i relativi addebiti con le predisposizioni (data, posticipata/anticipata, fasatura anno solare, soggetto ISTAT, ecc.) per la creazione delle scadenze di fatturazione o l'adeguamento del canone. In una sottosezione è presente per ciascun addebito lo scadenario con evidenziati per ogni rata gli estremi della fattura emessa.

- Tasse e Imposte, dove sono memorizzati i periodi e gli importi della tassa di registro, compresi gli estremi del versamento operato.
- Addebiti Generali del Contratto, che contiene oltre allo scadenzario delle rivalse dell'Imposta di Registro, le cauzioni prestate e altri eventuali addebiti non collegati ai beni locati ma al contratto.
- Fatture, in cui sono riepilogate le fatture emesse al conduttore tempo per tempo.
- Scadenzario delle Partite Aperte, dove sono evidenziate le fatture non ancora saldate del soggetto debitore.
- Note al Contratto, al cui interno l'utente può memorizzare in forma libera notizie, precisazioni e/o condizioni particolari concordate con il soggetto intestatario.

La procedura prevede anche una funzione di reporting sia generale del contratto che per le singole sezioni laddove necessario per l'attività dell'utente.

Tramite questa procedura si opera anche l'adeguamento ISTAT dei canoni ad esso soggetti.

#### • **Report dei Contratti di Affitto**

Il programma raggruppa il reporting specifico relativo alle scadenze ed agli adempimenti connessi ai contratti presenti in archivio.

Sono previste le opzioni:

- Riepilogo Cauzioni;
- Scadenze Contratti e Disdette;
- Scadenze Tassa Registro c/Azienda;
- Decorrenza Adeguamento ISTAT;
- Riepilogo Addebiti da Fatturare.

#### • **Inserimento Quote Variabili (x Addebito)**

#### • **Inserimento Quote Variabili (x Contratto)**

#### • **Inserimento Somministrazioni**

Il gruppo di procedure facilita all'utente l'inserimento delle componenti variabili dei canoni laddove il contratto le preveda e la rilevazione delle somministrazioni necessarie per la determinazione dell'addebito periodico.

L'inserimento delle quote variabili può essere eseguito con due modalità: la prima prevede la selezione per addebito e per periodo di competenza dei contratti interessati, la seconda opera come sottoinsieme della gestione anagrafica contratti con la modifica nella sezione beni Locati e Addebiti dei dati collegati alla scadenza di cui si vuole procedere alla fatturazione.

L'inserimento delle somministrazione avviene sempre attraverso la selezione dell'addebito e del periodo di fatturazione; diversamente dalle quote variabili le somministrazioni prevedono l'inserimento dei dati in quantità e valore per qualsiasi data ricadente nel periodo di competenza selezionato.

#### • **Fatturazione Contratti di Affitto**

La fatturazione degli addebiti é automatica e le scadenze dei pagamenti sono quelle stabilite contrattualmente, a prescindere dalla condizione di pagamento prevista in anagrafica cliente.

In presenza della condizione contrattuale di fatturazione con più intestatari, l'addebito verrà fatturato in ragione della quota di competenza.

La procedura di fatturazione è in grado, in base al periodo di competenza, di predisporre in modo automatico l'eventuale rilevazione di risconti passivi.

È possibile operare una simulazione della fatturazione, che produce un report con il contenuto completo delle fatture create dalla generazione effettiva.

Infine l'utente può indicare gli estremi di selezione degli addebiti da fatturare valorizzando opportunamente i campi:

- Contratto: Abitativo, Commerciale, Convenzione, Tutti
- Modalità: Standard, Forniture, Tutte (solo per Contratti Commerciali)
- Tipologia: Fissa, Variabile, IMU, Tutte.

• **Journal Gestioni Affitti**

Il programma visualizza la log della gestione contratti in cui sono registrati tutti gli eventi significativi avvenuti sia per intervento dell'utente sia quelli collegati alla procedura automatica di aggiornamento e proroga contratti.

**7) Limitazioni e prestazioni non presenti**

- Non è previsto il calcolo automatico dell'Imposta Municipale Unica (IMU), la sua rilevazione ai fini della fatturazione dovrà essere operata tramite il programma di inserimento delle quote variabili.
- Non è previsto il raggruppamento in un'unica fattura degli addebiti collegati a diversi contratti anche facenti capo allo stesso soggetto.
- Non è prevista la stampa di modulistica contrattuale da utilizzare per la sottoscrizione dell'accordo, né modulistica specifica per gli altri adempimenti connessi alla locazione e in carico alla proprietà.

=====  
Fine documento  
=====