



A cura di Raffaella Pompei, dottore commercialista, funzionario dell'Ufficio fiscale

CON IL DECRETO CRESCITA CAMBIA LA DISCIPLINA IVA PER AFFITTI E VENDITE DI FABBRICATI E SALE AL 50% LO SCONTO IRPEF SUGLI INTERVENTI DI RECUPERO

Con la legge 134 del 7/8/2012 è stato convertito il decreto legge 83/2012, in vigore dal 26/6/2012, di cui si sintetizzano le principali novità fiscali tenendo conto delle modifiche ed integrazioni apportate in fase di conversione.

Nuova disciplina iva per gli affitti di fabbricati

Le imprese che hanno costruito o ristrutturato immobili abitativi, anche tramite imprese appaltatrici, possono affittarli optando nel contratto di affitto per l'applicazione dell'Iva, con aliquota al 10%, al posto del regime di esenzione. Per gli immobili destinati ad alloggi sociali e per quelli strumentali per natura l'opzione per l'applicazione dell'iva può essere esercitata anche da soggetti diversi dalle imprese che li hanno costruiti. Per le locazioni di immobili strumentali, se non viene esercitata l'opzione per l'applicazione dell'iva, il regime di esenzione iva viene ora previsto nella generalità dei casi (anche per le locazioni di fabbricati strumentali a privati o a imprese con diritto alla detrazione IVA in misura non superiore al 25%).

FABBRICATI	LOCATORE	Canoni d'affitto
abitativi	Impresa che li ha costruiti o ristrutturati, in caso di OPZIONE per l'imponibilità nel contratto d'affitto	imponibili iva al 10%
	Impresa che li ha costruiti o ristrutturati, SENZA OPZIONE per l'imponibilità nel contratto d'affitto	esenti iva art.10, comma 1, n.8, DPR 633/1972
abitativi destinati ad alloggi sociali	Qualunque soggetto iva, in caso di OPZIONE per l'imponibilità nel contratto d'affitto	imponibili iva al 10%
	Qualunque soggetto iva, senza OPZIONE per l'imponibilità nel contratto d'affitto	esenti iva art.10, comma 1, n.8, DPR 633/1972
strumentali	Qualunque soggetto iva, in caso di OPZIONE per l'imponibilità nel contratto d'affitto	imponibili iva al 21%
	Qualunque soggetto iva, SENZA OPZIONE per l'imponibilità nel contratto d'affitto	esenti iva art.10, comma 1, n.8, DPR 633/1972

Nuova disciplina iva per le vendite di fabbricati

La cessione di fabbricati, sia abitativi che strumentali, è esente da IVA, salva l'imponibilità per le cessioni effettuate dall'impresa costruttrice o dall'impresa che ha eseguito, anche tramite appalto, interventi di ristrutturazione o di restauro e risanamento conservativo:

- entro 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione/intervento;
- oltre i 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione/intervento a condizione che nell'atto sia esercitata l'opzione per l'imponibilità.

L'opzione per l'applicazione dell'iva è inoltre possibile con riferimento alla cessione di fabbricati strumentali e alla cessione di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali, anche da parte di soggetti diversi dalle imprese che li hanno costruiti. Viene prevista l'applicazione del meccanismo del reverse charge (fattura emessa dal cedente senza addebito dell'iva che viene invece aggiunta

dall'acquirente mediante integrazione della fattura stessa) in tutti i casi in cui il cedente opti per l'imponibilità dell'operazione e il cessionario sia un soggetto passivo iva, anche in caso di cessione di immobili abitativi. L'esenzione iva quindi, in assenza di opzione per l'imponibilità, si applica anche alle cessioni di immobili strumentali effettuate nei confronti di privati e di soggetti passivi IVA con diritto alla detrazione IVA non superiore al 25%, cessioni che in precedenza erano obbligatoriamente imponibili.

FABBRICATI	CEDENTE	Regime iva della cessione
abitativi	Impresa che li ha costruiti o ristrutturati, da meno di 5 anni	imponibile iva
	Impresa che li ha costruiti o ristrutturati, da oltre 5 anni in caso di OPZIONE per l'imponibilità nel contratto di vendita	imponibile iva
	Impresa che li ha costruiti o ristrutturati da oltre 5 anni, SENZA OPZIONE per l'imponibilità nel contratto di vendita	esente iva art.10, comma 1, n.8-bis, DPR 633/1972
abitativi destinati ad alloggi sociali	Qualunque soggetto iva, in caso di OPZIONE per l'imponibilità nel contratto di vendita	imponibile iva
	Qualunque soggetto iva, senza OPZIONE per l'imponibilità nel contratto di vendita	esenti iva art.10, comma 1, n.8-bis, DPR 633/1972
strumentali	Impresa che li ha costruiti o ristrutturati, da meno di 5 anni	imponibile iva
	Qualunque altro soggetto iva comprese le imprese che li hanno costruiti o ristrutturati da oltre 5 anni, in caso di OPZIONE per l'imponibilità nel contratto di vendita	imponibile iva
	Qualunque soggetto iva, comprese le imprese che li hanno costruiti o ristrutturati da oltre 5 anni SENZA OPZIONE per l'imponibilità nel contratto di vendita	esenti iva art.10, comma 1, n.8-ter, DPR 633/1972 -

Si alza dal 36% al 50% la detrazione IRPEF sugli interventi di recupero

La detrazione IRPEF per gli interventi di recupero, per le spese sostenute dal 26/6/2012 al 30/6/2013 spetta nella misura del 50% (anzichè del 36%) per una spesa massima complessiva per ciascuna unità immobiliare di €96.000 (anziché di €48.000). La nuova misura, più conveniente, vale per i pagamenti effettuati a partire dal 26/6/2012, anche se relativi ad interventi già iniziati e a fatture già emesse in precedenza (la detrazione del 36% e il limite a 48.000 resta invece confermata per i pagamenti già effettuati entro il 25/6/2012, anche se tale limite potrà essere superato per gli ulteriori pagamenti effettuati dopo tale data, tenendo conto del nuovo limite annuo di 96.000 per unità immobiliare).

Si ricorda che la detrazione è riconosciuta:

- per le unità immobiliari residenziali (di qualsiasi categoria catastale) e relative pertinenze;
- in 10 quote annuali di pari importo a decorrere dall'anno di pagamento con bonifico delle spese;
- per i gli interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria (quella ordinaria solo per la parti comuni condominiali), ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo e per gli altri interventi già in passato agevolati con la detrazione del 36% (eliminazione di barriere architettoniche, prevenzione di atti illeciti da parte di terzi o di infortuni domestici; bonifica dell'amianto; adozione di misure antisismiche, realizzazione di posti auto pertinenziali, opere

finalizzate al conseguimento di risparmi energetici, alla cablatura degli edifici o al contenimento dell'inquinamento acustico).

Proroga al 30/6/2013 della detrazione del 55% per il risparmio energetico

Viene prevista la proroga al 30/6/2013 della detrazione per gli interventi sui fabbricati esistenti diretti al risparmio energetico previsti dalla legge 296/2006. Inizialmente tale proroga era accompagnata da una riduzione della misura della detrazione dal 55% al 50% per il periodo 1/1/1013-30/6/2013, ma la previsione di tale riduzione è stata abrogata in sede di conversione del decreto legge cosicché la detrazione resta confermata al 55% fino al 30/6/2013.

Responsabilità solidale nel subappalto

Viene previsto che in caso di subappalto l'appaltatore e il subappaltatore siano responsabili in solido, nei limiti del corrispettivo dovuto al subappaltatore, per i versamenti relativi alle ritenute sui redditi da lavoro dipendente e all'iva dovute dal subappaltatore per le prestazioni relative al rapporto di subappalto. Il committente deve verificare il corretto adempimento dei suddetti versamenti da parte del subappaltatore, potendo anche sospendere i pagamenti fino all'esibizione della documentazione che provi la corretta esecuzione dei suddetti obblighi fiscali. Il committente che viola tale previsione è punito con una sanzione da 5.000 a 200.000 euro se i suddetti adempimenti non sono stati correttamente eseguiti dall'appaltatore o dal subappaltatore.

Incentivo per l'acquisto di veicoli ecologici

Viene previsto uno specifico contributo per l'acquisto in Italia, anche tramite leasing, dal 2013 al 2015, di veicoli nuovi a basse emissioni con rottamazione di veicoli di proprietà (o utilizzati in leasing) dell'acquirente (o di un suo familiare convivente) da almeno 12 mesi. Il veicolo acquistato deve essere immatricolato dall'1/1/2013 al 31/12/2015 e deve essere alimentato a trazione elettrica, a trazione ibrida, a GPL, a metano, a biometano, a biocombustibile o a idrogeno.

Il veicolo consegnato per la rottamazione deve essere della stessa categoria del veicolo acquistato e deve risultare immatricolato da almeno 10 anni prima della data d'acquisto del nuovo veicolo. Il contributo è calcolato come percentuale del prezzo d'acquisto e verrà riconosciuto all'acquirente del veicolo dal venditore cui verrà rimborsato dalle imprese costruttrici / importatrici che lo recupereranno quale credito d'imposta utilizzabile in compensazione.

Emissioni di CO2	Acquisto nel 2013 o nel 2014	Acquisto nel 2015
Non superiori a 50g/km	20% del prezzo fino a un massimo di €5000	15% del prezzo fino a un massimo di €500
Non superiori a 95g/km	20% del prezzo fino a un massimo di €4000	15% del prezzo fino a un massimo di €3000
Non superiori a 120g/km	20% del prezzo fino a un massimo di €2000	15% del prezzo fino a un massimo di €1800

Credito d'imposta per l'assunzione di addetti all'attività di ricerca e sviluppo

E' prevista l'introduzione di un credito d'imposta pari al 35% del costo per l'assunzione di personale altamente qualificato impiegato in specifiche attività di ricerca e sviluppo.

Il credito d'imposta, irrilevante ai fini delle imposte dirette e dell'Irap e da utilizzare in compensazione nel modello F24, è concesso sulla base di un'apposita istanza presentata secondo modalità che saranno individuate da un decreto di prossima emanazione.

Regime dell'iva per cassa

Viene ampliata la possibilità di optare per il pagamento dell'iva al momento dell'effettiva riscossione del corrispettivo (liquidazione dell'iva per cassa), estendendola alle cessioni/prestazioni eseguite da soggetti passivi con un volume d'affari fino a €2.000.000 e prevedendo

che, anche in caso di opzione, l'acquirente/committente possa comunque detrarre o l'IVA a credito al momento di effettuazione dell'operazione, a prescindere dal pagamento della fattura. Decorso un anno dall'effettuazione dell'operazione, l'iva diviene comunque esigibile a meno che l'acquirente/committente, prima di tale termine, non sia stato assoggettato a procedure concorsuali. Per beneficiare dell'esigibilità differita dell'iva occorre esercitare un'opzione che deve riguardare tutte le operazioni attive e passive poste in essere dal soggetto che sceglie di operare nel regime dell'IVA per cassa e quindi, al contrario del regime finora vigente, il meccanismo non potrà limitarsi a singole operazioni. Per fruire dell'iva differita è necessario riportare in fattura un'apposita annotazione, in mancanza della quale l'imposta resta esigibile al momento di effettuazione dell'operazione (esigibilità immediata).

La disposizione in esame non si applica se il cedente/prestatore si avvale di regimi speciali IVA o se l'acquirente/committente è un privato o è un titolare di partita iva che assolve l'imposta mediante l'applicazione dell'inversione contabile (reverse charge).

Per rendere operativa tale disposizione è prevista l'emanazione di un apposito DM entro l'11/10/2012.

Deducibilità delle perdite su crediti

Le perdite su crediti sono deducibili in ogni caso:

- se il debitore è assoggettato a procedure concorsuali o ha concluso un accordo di ristrutturazione dei debiti omologato ai sensi dell'art. 182 bis RD 267/42;
- oppure se il diritto alla riscossione del credito è prescritto;
- oppure se le perdite risultano da elementi certi e precisi, ritenendo presenti tali elementi se sussistono entrambe le seguenti condizioni:
 - sono decorsi 6 mesi dalla scadenza del pagamento del credito;
 - il credito è di modesta entità, ossia non supera €2.500 (o non supera €5.000 per le imprese con volume d'affari o ricavi di oltre 100 milioni di euro).

Srl a capitale ridotto

Oltre alla società a responsabilità limitata semplificata, che può essere costituita solo da soci con non più di 35 anni di età e disciplinata dal nuovo articolo art. 2463-bis del codice civile, recentemente introdotto dal Decreto Liberalizzazioni, viene introdotta la società a responsabilità limitata a capitale ridotto, un'ulteriore tipologia di società di capitali con capitale sociale non superiore a €10.000 che può essere costituita da persone fisiche che hanno anche più di 35 anni di età.

La costituzione deve avvenire per atto pubblico, mediante contratto o atto unilaterale, gli amministratori possono anche essere persone fisiche diverse dai soci, la denominazione di srl a capitale ridotto, l'ammontare del capitale sottoscritto e versato, la sede della società e il Registro delle Imprese presso il quale la stessa è iscritta devono essere indicati negli atti, nella corrispondenza e nello spazio web.

20 settembre 2012