

Circolare "Decreto Crescita"

Data: 9 Luglio 2012

Indice

Le novità del DL 83/2012	
- Modifiche al regime IVA per cessioni/locazioni immobili uso abitativo e strumentale	Pag.1
- Detrazione per interventi di recupero edilizio al 50 %	Pag.4
- Detrazione per interventi di risparmio energetico al 50%	Pag.4
- Introduzione credito d'imposta del 35% per nuove assunzioni di personale specializzato	Pag.5
- Srl semplificata anche per persone sopra ai 35 anni di età	Pag.6
Le novità del DL 78/2010	
- Compensazione dei crediti verso Regioni ed enti locali con debiti iscritti a ruolo	Pag.7

Le novità del D.L. 83/2012

Il "Decreto Crescita" D.L. n.83 del 22.06.2012 pubblicato in gazzetta ufficiale il 26.06.2012 n.147 ha previsto una serie di novità fiscali a decorrere dal 26.06.2012. Di seguito vengono esaminate le più rilevanti.

**Regime IVA Cessione/Locazione di Fabbricati
(Art.9, D.L. n.83/2012)**

Modificato il regime Iva applicabile alle locazioni e alle cessioni di fabbricati ad uso abitativo e strumentale. La norma in esame ha sostituito i punti 8, 8bis e 8-ter del comma 1 dell'art.10 del DPR 633/72 riscrivendo quindi le regole in materia di Iva sulle locazione e sulle vendite di fabbricati.

Locazioni

Locazione di fabbricati abitativi

E' confermato in generale il regime di esenzione Iva.

L'art. 9 DL. 83/0212, prevede che la locazione di fabbricati abitativi, può essere soggetta ad Iva per opzione:

- da parte di imprese costruttrici degli immobili o che ha eseguito degli interventi di recupero edilizio ex art. 3, comma 1 lett. c), d), f), DPR n. 380/2001;
- qualora i contratti di locazione abbiano per oggetto fabbricati destinati ad alloggi sociali ex DM 22.04.2008.

Non è più prevista l'imponibilità delle locazioni di durata non inferiore a 4 anni, effettuate in attuazione di piani di edilizia abitativa convenzionata.

Ora le imprese costruttrici o di ristrutturazione possono optare per l'imponibilità IVA, evitando così l'indetraibilità dell'imposta relativa agli acquisti di beni/servizi effettuati per la realizzazione/ristrutturazione degli immobili.

Relativamente alle locazioni degli immobili in esame si applica l'aliquota Iva ridotta del 10%.

Locazione di fabbricati strumentali

Per la locazione di fabbricati strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni trova applicazione, in generale, l'esenzione IVA, salva l'opzione per l'imponibilità da parte del locatore nell'atto.

In precedenza, per le locazioni effettuate nei confronti di "privati", nonché di imprese con diritto di detrazione Iva in misura non superiore a 25 % era prevista l'imponibilità IVA. Adesso tali locazioni sono esenti ex art 10 DPR 633/72, salvo opzione per l'imponibilità.

Di seguito tabella riepilogativa:

	Imprese di costruzione o ristrutturazione	Altre imprese
Locazione Fabbricati abitativi	Esente Iva/Imponibile Iva per opzione	Esente Iva/Imponibile per opzione solo in caso di fabbricati destinati ad alloggi sociali
Locazione Fabbricati strumentali	Esente Iva/Imponibile Iva per opzione	Esente Iva/Imponibile Iva per opzione

Cessioni

Cessione di fabbricati abitativi

E' confermato in generale il regime di esenzione Iva.

Per la cessione di fabbricati abitativi, l'art. 9 del D.L. 83/2012 prevede la possibilità per le imprese costruttrici e le imprese che hanno eseguito opere di intervento edilizio, di applicare l'Iva anche alle vendite effettuate successivamente a cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento di ristrutturazione mediante opzione da rendere nell'atto di vendita.

Le cessioni di fabbricati abitativi dunque effettuate da imprese che li hanno costruiti o che vi hanno eseguito interventi di ristrutturazione edilizia, possono essere imponibili indipendentemente dalla circostanza che siano trascorsi o meno cinque anni dalla data di ultimazione dei lavori. Per le cessioni ultra quinquennali l'imponibilità Iva è un regime opzionale a differenza di quelle infra quinquennali per le quali il regime naturale è quello dell'imponibilità.

Le predette modifiche consentono alle imprese costruttrici o di ristrutturazione, che non sempre riescono a cedere nei cinque anni dalla fine lavoro le costruzioni realizzate, di optare per il regime di imponibilità IVA della cessione oltre i cinque anni, evitando così l'indetraibilità dell'imposta relativa agli acquisti di beni e servizi effettuati ai fini della realizzazione/ristrutturazione degli immobili.

Cessione di fabbricati strumentali

Anche per la cessione di fabbricati strumentali è confermato, in generale, il regime di **esenzione IVA**, salva l'imponibilità ora prevista per quelle cessioni:

- effettuate dall'impresa costruttrice o dall'impresa che ha eseguito, anche tramite appalto, interventi di recupero entro 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione/intervento ;
- per le quali il cedente esercita nell'atto l'opzione per l'imponibilità.

Per le cessioni dei fabbricati strumentali per natura il decreto è dunque intervenuto:

1. ad ampliare, da quattro a cinque anni, il periodo entro il quale la cessione di fabbricati da parte di imprese che li hanno costruiti o che vi hanno eseguito interventi di ristrutturazioni edilizie è imponibile Iva;
2. ad eliminare due fattispecie in cui l'imponibilità era obbligatoria ed in particolare per le cessioni effettuate nei confronti di acquirenti soggetti passivi d'imposta che svolgono in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione d'imposta pari o inferiore al 25% e per le cessioni effettuate nei confronti di acquirenti "privati".

Per effetto di tale intervento normativo, ora sono esenti anche le cessioni, precedentemente imponibili, effettuate nei confronti di acquirenti:

- soggetti passivi IVA con diritto di esercitare la detrazione dell'IVA a debito in misura **non superiore al 25 %**;
- che **non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione** ("privati").

Le modifiche normative in tema di cessione di immobili strumentali hanno comportato inevitabilmente anche la variazione delle precedenti previsioni in tema di "reverse charge" ex art. 17 comma 6 DPR 633/72.

Ora l'autofatturazione e la conseguente emissione di fattura senza applicazione di Iva da parte del cedente, viene estesa a tutte le compravendite che abbiano ad oggetto immobili (siano essi residenziali o strumentali), alla sola condizione che l'imponibilità Iva non sia obbligatoria, ma derivi da opzione del venditore.

Naturalmente il "reverse charge" trova applicazione solo nel caso in cui ad acquistare l'immobile sia un soggetto passivo Iva, mentre nel caso di cessione a "privati" verrà applicata l'IVA direttamente dal cedente.

Di seguito tabella riepilogativa:

	Imprese di costruzione o ristrutturazione		Altre imprese
	Prima del quinquennio	Dopo il quinquennio	
Cessione Fabbricati abitativi	Imponibile Iva	Esente Iva ovvero Imponibile Iva per opzione (con applicazione del "reverse" in caso di acquirente titolare di partita Iva – con applicazione dell'Iva direttamente dal cedente in caso di acquirente "privato")	Esente Iva
Cessione Fabbricati strumentali	Imponibile Iva	Esente Iva ovvero Imponibile Iva per opzione (con applicazione del "reverse" in caso di acquirente titolare di partita Iva – con applicazione dell'Iva direttamente dal cedente in caso di acquirente "privato")	Esente Iva ovvero Imponibile Iva per opzione (con applicazione del "reverse" in caso di acquirente titolare di partita Iva – con applicazione dell'Iva direttamente dal cedente in caso di acquirente "privato")

**Nuova Misura delle detrazioni per gli interventi del recupero edilizio
(Art.11, D.L. n.83/2012)**

Il decreto in esame interviene sulla misura delle detrazioni spettanti relativamente alle spese sostenute per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

Dal 26.06.2012 al 30.06.2013, per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, la detrazione IRPEF, disciplinata ai sensi dell'art. 16-bis TUIR, è fissata nella misura del 50% (anziché 36%) e spetta per una spesa massima complessiva di € 96.000 (anziché € 48.000), per ciascuna unità immobiliare.

Tale maggior detrazione ai fini IRPEF, vige solamente dal 26.06.2012 al 30.06.2013; dal 1.07.2013 si applicherà la precedente detrazione al 36% con il limite di € 48.000.

Sono confermate le disposizioni previste per l'art. 16-bis e pertanto la stessa detrazione è prevista:

- per le sole unità immobiliari residenziali (qualsiasi categoria catastale) e le relative pertinenze;
- in 10 rate annuali di pari importo;
- per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, compresi quelli di ripristino o ricostruzione degli immobili danneggiati da eventi calamitosi, a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza.

Rientrano tra le spese soggette alla detrazione del 50% le spese professionali, inclusa l'Iva, le imposte di bollo, i diritti pagati per eventuali concessioni, autorizzazioni, Dia, Scia, o comunicazione oltre agli oneri di urbanizzazione.

**Nuova Misura delle detrazioni per gli interventi di risparmio energetico
(Art.11, D.L. n.83/2012)**

Il decreto in esame interviene sulla misura delle detrazioni spettanti relativamente alle spese sostenute per gli interventi di riqualificazione energetica.

Le nuove misure delle suddette detrazioni di recupero del patrimonio edilizio, sono applicabili anche per le spese sostenute per gli interventi di risparmio energetico da parte di:

- **persone fisiche o lavoratori autonomi** il cui pagamento è effettuato, con le consuete modalità (bonifico bancario/postale), dal 26.06.2012;
- **imprese** avendo riguardo al principio di competenza, ossia per i beni mobili, al momento di consegna/spedizione ovvero alla data in cui si verifica l'affetto traslativo o costitutivo della proprietà; per i servizi, alla data di ultimazione.

Si ricorda che il bonifico incompleto determina il disconoscimento dell'agevolazione. Il bonifico deve essere compilato in modo che risulti "parlante", cioè con:

- la causale del versamento con riferimento alle disposizioni istitutive della detrazione: legge 449/97 per il 36% e legge 296/06 per il 55%);
- il codice fiscale del beneficiario dell'agevolazione;
- la partita Iva o il codice fiscale dell'impresa beneficiaria del bonifico.

Da quanto sopra si evince che:

Periodo sostenimento spese	Recupero patrimonio edilizio	Risparmio energetico qualificato			
		Pannelli Solari	Caldaie	Coibentazione e Infissi	Riqualificazione energetica
Dal 1.01.2012 al 25.06.2012	Detrazione Irpef del 36% con limite di spesa di 48.000 € per unità immobiliare	Detrazione Irpef o Ires del 55% con limite di spesa di 60.000 € (spesa massima agevolabile € 109.090,91)	Detrazione Irpef o Ires del 55% con limite di detrazione di 30.000 € (spesa max. agevolabile di € 54.545,45)	Detrazione Irpef o Ires del 55% con limite di detrazione di 60.000 € (spesa max. agevolabile di € 109.090,91)	Detrazione Irpef o Ires del 55% con limite di detrazione di 100.000 € (spesa max. agevolabile di € 181.818,18)
Dal 26.06.2012 al 31.12.2012	Detrazione Irpef del 50% con limite di spesa di 96.000 € per unità immobiliare	Detrazione Irpef o Ires del 50% con limite di spesa di 60.000 € (spesa max. agevolabile di € 120.000)	Detrazione Irpef o Ires del 50% con limite di detrazione di 30.000 € (spesa max. agevolabile di € 60.000)	Detrazione Irpef o Ires del 50% con limite di detrazione di 60.000 € (spesa max. agevolabile di € 120.000)	Detrazione Irpef o Ires del 50% con limite di detrazione di 100.000 € (spesa max. agevolabile di € 200.000)
Dal 1.01.2013 al 30.06.2013					
Dal 1.07.2013	Detrazione Irpef del 36 % con limite di spesa di 48.000 € per unità immobiliare	Stop all'agevolazione (resta quella del 36%)	Stop all'agevolazione (resta quella del 36%)	Stop all'agevolazione (resta quella del 36%)	Stop all'agevolazione (resta quella del 36%)

**Credito d'imposta per assunzione personale altamente qualificato
(Art.24, D.L. n.83/2012)**

La norma in questione istituisce un contributo, sotto forma di credito d'imposta, riservato a tutte le imprese che effettuano nuove assunzioni di profili altamente qualificati

A favore delle imprese è previsto, a decorrere dal 26.06.2012, il riconoscimento di un credito d'imposta nella misura del **35% del costo aziendale**, con un massimo di € 200.000 annui (per impresa), sostenuto per le assunzioni a tempo indeterminato di personale in possesso di:

- un **dottorato di ricerca universitario** conseguito presso un'università italiana o estera, se riconosciuta equipollente;
- una **laura magistrale** in discipline di ambito tecnico o scientifico, quali (design, farmacia, fisica, informatica, ingegneria, architettura, matematica, biologia, ecc.);

Impiegato nelle seguenti attività di ricerca e sviluppo:

- lavori sperimentali o teorici finalizzati all'acquisizione di nuove conoscenze sui fondamenti di fenomeni e di fatti osservabili senza che siano previste applicazioni o utilizzazioni pratiche dirette;
- ricerca pianificata o indagini critiche finalizzate ad acquisire nuove conoscenze, da utilizzare per mettere a punto nuovi prodotti, processi, servizi o permettere il miglioramento di quelli già esistenti o la creazione di componenti di sistemi complessi, esclusi i prototipi di cui al successivo punto;
- acquisizione ed utilizzo delle conoscenze e capacità esistenti di natura scientifica, tecnologica e commerciale con l'intento di produrre piani, progetti o disegni per prodotti, processi o servizi nuovi, modificati o migliorati, compresa la realizzazione di prototipi utilizzabili per scopi commerciali, se il relativo costo di fabbricazione è troppo elevato per utilizzarlo solo ai fini di dimostrazione e convalida. Gli eventuali redditi derivanti dall'utilizzo commerciale vanno dedotti dai costi ammessi ai fini del credito d'imposta.

Il credito d'imposta in esame:

- è riconosciuto a **qualsiasi impresa, a prescindere dalla forma giuridica**, dalle dimensioni aziendali, dal settore economico in cui opera, nonché dal regime contabile adottato;
- va indicato nel mod. UNICO relativo al periodo d'imposta di **maturazione** ed in quello relativo ai periodi d'imposta nei quali lo stesso è **utilizzato**;
- va utilizzato esclusivamente in compensazione ex art. 17, D.Lgs. n. 241/97 e non è soggetto al limite

- annuale (€ 250.000) ex art. 1, comma 53, Legge n. 244/2007;
- non concorre alla formazione del reddito né della base imponibile IRAP;
- non rileva ai fini del rapporto di cui agli artt. 61 e 109, comma 5, TUIR (ROL).

Modalità di richiesta del credito d'imposta

Per poter fruire del credito d'imposta in esame è necessario presentare un'apposita istanza, secondo le modalità che saranno individuate da un Decreto di prossima emanazione.

Le spese sostenute devono risultare da una certificazione, da allegare al bilancio, rilasciata da un professionista iscritto al Registro dei Revisori contabili o dal Collegio sindacale (se presente). Per le imprese non soggette a revisione contabile e prive del Collegio sindacale la certificazione deve essere rilasciata da un Revisore contabile o da un professionista iscritto al Registro dei Revisori contabili che, nei 3 anni precedenti, non abbia avuto un rapporto di collaborazione o di dipendenza con l'impresa.

Le spese sostenute per la predisposizione di tale certificazione possono essere considerate per la determinazione del credito d'imposta in esame nel limite di € 5.000.

Decadenza del beneficio

La possibilità di utilizzare il credito d'imposta decade se:

- il numero complessivo dei dipendenti è inferiore o pari a quello indicato nel bilancio presentato nel periodo d'imposta precedente all'applicazione dell'agevolazione;
- i posti di lavoro creati non sono conservati per un periodo minimo di 3 anni (2 in caso di piccole e medie imprese);
- sono definitivamente accertate violazioni non formali, sia alla normativa fiscale che a quella contributiva in materia di lavoro dipendente, per le quali sono state irrogate sanzioni non inferiori a € 5.000 o violazioni alla normativa sulla salute e sulla sicurezza dei lavoratori, nonché nei casi in cui sono emanati provvedimenti definitivi della Magistratura contro il datore di lavoro per condotta antisindacale.

Srl semplificata (Art.44, D.L. n.83/2012)

Introdotta la nuova figura che affianca le Srl semplificate.

Come noto, in base all'art. 2463-bis C.c., introdotto dall'art. 3, DL n. 1/2012, c.d. "Decreto Liberalizzazioni", i soggetti aventi determinati requisiti possono costituire una "Società a responsabilità limitata semplificata".

A seguito delle modifiche apportate dal Decreto in esame la nuova tipologia di società, il cui capitale sociale non può essere inferiore ad € 1 e superiore a € 10.000, può ora essere **costituita anche "da persone fisiche che abbiano compiuto i trentacinque anni di età"** alla data della costituzione".

Va evidenziato che in tal caso:

- la costituzione può avvenire mediante contratto o atto unilaterale;
- l'atto costitutivo va redatto per atto pubblico;
- 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 elettronico destinato alla comunicazione collegato con la rete telematica ad accesso pubblico".

Inoltre è previsto che alle Srl a capitale ridotto sono applicabili, in quanto compatibili, le disposizioni del Codice civile in materia di srl "ordinaria".

Le novità del DL 78/2010

In sede di conversione del Decreto Sviluppo D.L. 78/2010, sono stati inseriti due decreti attuativi inerenti la compensazione dei crediti verso la P.A.

**Compensabili i crediti verso Regioni ed enti locali con debiti iscritti a ruolo
(Art.31, comma 1-bis D.L. n.78/2012)**

Publicati sulla Gazzetta Ufficiale del 2 luglio 2012 i provvedimenti per disciplinare i rapporti di credito e debito tra Pubblica Amministrazione e imprese fornitrici, ossia quello della certificazione del credito vantato dall'impresa e della sua possibile compensazione con debiti fiscali iscritti a ruolo.

I crediti non prescritti, certi, liquidi ed esigibili maturati, nei confronti delle Regioni, degli Enti locali e degli enti del Servizio sanitario nazionale per somministrazione, forniture e appalti, possono essere compensati con le somme dovute a seguito **d'iscrizione a ruolo** alla data del **30 aprile 2012**.

La norma prevede che l'utilizzo del credito vantato nei confronti della P.A. per il pagamento, totale o parziale, delle somme dovute a seguito dell'iscrizione a ruolo, sia condizionata all'acquisizione della certificazione del credito che deve essere predisposta dall'amministrazione debitrice.

Entro 60 giorni dalla presentazione dell'istanza da parte dell'impresa, l'amministrazione debitrice dovrà rilasciare la certificazione.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e porge cordiali saluti.

LS LexJus Sinacta - Avvocati e Commercialisti Associati