



REGIME IVA CESSIONI / LOCAZIONI DI FABBRICATI

È modificato il regime IVA applicabile alle locazioni / cessioni di fabbricati ad uso abitativo e strumentale disciplinato dal comma 1, nn. 8, 8-bis e 8-ter dell'art. 10, DPR n. 633/72.

Locazioni

Per le locazioni di fabbricati abitativi, pur essendo confermato, in generale, il regime di esenzione IVA, ora l'opzione per l'imponibilità IVA è ammessa:

☞ → da parte dell'impresa costruttrice degli immobili o che ha eseguito sugli stessi, anche tramite appalto, interventi di recupero ex art. 3, comma 1, lett. c), d), f), DPR n. 380/2001;

☞ → per i contratti aventi ad oggetto fabbricati destinati ad alloggi sociali ex DM 22.4.2008.

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

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

È stato inoltre "aggiornato" il n. 127-duodevices), Tabella A, Parte III, DPR n. 633/72 che dispone l'applicazione dell'aliquota IVA ridotta del 10% per le locazioni degli immobili in esame.

Con riguardo alle locazioni 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 locatore nell'atto.

In precedenza, per le locazioni effettuate nei confronti di soggetti non passivi IVA ("privati") nonché di imprese con diritto alla detrazione IVA in misura non superiore al 25% era prevista l'imponibilità IVA. Ora anche tali locazioni sono esenti, salvo opzione per l'imponibilità.

Cessioni

Per le cessioni di fabbricati abitativi è confermato il regime di esenzione IVA, salva l'imponibilità ora prevista per le cessioni effettuate dall'impresa costruttrice o che ha eseguito, anche tramite appalto, interventi di recupero di cui al citato art. 3, comma 1, lett. c), d), f), DPR n. 380/2001:

☞ → entro 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione / intervento (come già disposto in precedenza);

☞ → oltre 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione / intervento, a condizione che nell'atto sia esercitata l'opzione per l'imponibilità.

L'imponibilità IVA non è pertanto più limitata né al quinquennio né alle cessioni successive solo se aventi ad oggetto fabbricati locati per un periodo non inferiore a 4 anni in attuazione di piani di edilizia residenziale convenzionata ovvero destinati ad alloggi sociali ex DM 22.4.2008.

Come si evince dalla Relazione illustrativa al Decreto in esame, le predette modifiche consentono alle imprese costruttrici / di ristrutturazione, che *"non sempre riescono a cedere nei cinque anni dalla fine dei lavori le costruzioni realizzate"*, di optare per il regime di imponibilità IVA della cessione, evitando così l'indetraibilità dell'imposta relativa agli acquisti di beni e servizi effettuati ai fini della realizzazione / ristrutturazione degli immobili.

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

☞ → effettuate dall'impresa costruttrice o che ha eseguito, anche tramite appalto, interventi di recupero di cui al citato art. 3, comma 1, lett. c), d), f), DPR n. 380/2001 entro 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione / intervento (come già disposto in precedenza);

☞ → per le quali il cedente esercita nell'atto l'opzione per l'imponibilità.

Sono quindi esenti (salvo opzione per l'imponibilità) anche le cessioni, precedentemente imponibili, effettuate nei confronti di acquirenti:

☞ ■ soggetti passivi IVA con diritto alla detrazione dell'IVA in misura non superiore al 25%;

☞ ■ che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione ("privati").

È stata inoltre "aggiornata" la lett. a-bis) dell'art. 17, comma 6, DPR n. 633/72 prevedendo l'applicazione del reverse charge alle cessioni di fabbricati per le quali, a seguito delle novità in esame, il cedente manifesta nell'atto l'opzione per l'imponibilità.

NUOVA MISURA DELLE DETRAZIONI PER INTERVENTI SUGLI IMMOBILI

È stata modificata la misura delle detrazioni spettanti relativamente alle spese sostenute per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica. In particolare è disposto che per le spese sostenute:

☞ → dal 26.6.2012 al 30.6.2013 per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio la detrazione IRPEF 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. Si rammenta che dal 2012 la detrazione del 36% è stata introdotta "a regime"; di conseguenza la stessa risulta maggiorata al 50% e con il limite di € 96.000 per il predetto periodo 26.6.2012 - 30.6.2013 per poi tornare al 36% con il limite di € 48.000.

È confermato che la detrazione in esame è riconosciuta:

☞ ■ per le sole unità immobiliari residenziali (di qualsiasi categoria catastale) e relative pertinenze;

☞ ■ in 10 quote annuali di pari importo a decorrere dall'anno di sostenimento delle spese;

☞ ■ per i "consueti" 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;

⑩ → dall'1.1.2013 al 30.6.2013 per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti la detrazione IRPEF / IRES è riconosciuta nella misura del 50% (anziché del 55%), fermi restando i requisiti richiesti ed i valori massimi di spesa.

Si rammenta che la detrazione del 55% era stata riconosciuta per le spese sostenute fino al 31.12.2012. Ora, il Decreto in esame prevede una "proroga" per la prima parte del 2013, sia pure nella misura "ridotta" del 50%.

Si evidenzia che le nuove misure delle suddette detrazioni sono applicabili:

⑩ → per le spese sostenute dal 26.6.2012 per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio ovvero di risparmio energetico da parte di persone fisiche / lavoratori autonomi il cui pagamento è effettuato, con le consuete modalità (bonifico bancario / postale). A tale proposito si rammenta che il bonifico incompleto determina il disconoscimento dell'agevolazione;

⑩ → per le spese sostenute dal 26.6.2012 per gli interventi di riqualificazione energetica da parte delle imprese, avendo riguardo al principio di competenza, ossia:

- ⑩▪ per i beni mobili, al momento di consegna / spedizione ovvero alla data in cui si verifica l'effetto traslativo o costitutivo della proprietà;
- ⑩▪ per i servizi, alla data di ultimazione.

Da quanto sopra si evince che:

PERIODO SOSTENIMENTO SPESE	DETRAZIONE INTERVENTI DI RECUPERO PATRIMONIO EDILIZIO	DETRAZIONE INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA
dall'1.1.2012 al 25.6.2012	36% con il limite di € 48.000	55% (*)
dal 26.6.2012 al 31.12.2012	50% con il limite di € 96.000	55% (*)
dall'1.1.2013 al 30.6.2013	50% con il limite di € 96.000	50% (*)
dall'1.7.2013	36% con il limite di € 48.000	36% con il limite di € 48.000 (per interventi ex art. 16-bis, lett. h, TUIR)

(*) Il limite di spesa varia, da € 54.545 a € 181.818, a seconda del tipo di intervento effettuato.

CREDITO D'IMPOSTA PER ASSUNZIONE PERSONALE ALTAMENTE QUALIFICATO

È riconosciuto un credito d'imposta nella misura del 35% del costo aziendale, con un limite massimo di € 200.000 annui, in relazione alle assunzioni a tempo indeterminato di personale in possesso di:

⑩ → un dottorato di ricerca universitario conseguito presso un'Università italiana o estera, se riconosciuta equipollente;

⑩ → una laurea magistrale in discipline di ambito tecnico o scientifico (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 spetta a qualsiasi impresa, a prescindere dalla forma giuridica, dalle dimensioni aziendali, dal settore economico in cui opera, nonché dal regime contabile adottato.

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 va 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 della certificazione possono essere considerate per la determinazione del credito d'imposta nel limite di € 5.000.

Decadenza del beneficio

Si perde il diritto al credito d'imposta 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

Per effetto delle modifiche apportate all'art. 2463-bis, C.c., la srl semplificata, il cui capitale sociale non può essere inferiore ad € 1 e superiore a € 10.000, può essere costituita anche "da persone fisiche che abbiano compiuto i trentacinque anni di età alla data della costituzione". 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".
- Alle srl a capitale ridotto sono applicabili, in quanto compatibili, le disposizioni del Codice civile in materia di srl "ordinaria".