



CONFERME E NOVITÀ del "DECRETO CRESCITA"

CONVERTITO IN LEGGE N. 134 DEL 7.8.2012

REGIME IVA CESSIONI / LOCAZIONI DI FABBRICATI

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

- da parte delle imprese costruttrici o che hanno eseguito, anche tramite appalto, interventi di recupero ex art. 3, comma 1, lett. c), d) ed f), DPR n. 380/2001 (Testo unico sull'edilizia);
- per i contratti aventi ad oggetto fabbricati destinati ad alloggi sociali ex DM 22.4.2008.

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 quindi, le imprese costruttrici / 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. Alle locazioni degli immobili in esame è applicabile l'aliquota IVA ridotta del 10%.

Per le 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 del 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 da parte del locatore nell'atto.

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

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

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) ed f), DPR n. 380/2001 entro 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione / intervento;
- per le quali il cedente esercita nell'atto l'opzione per l'imponibilità.

In sede di conversione, l'opzione per l'imponibilità è stata estesa anche alle cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali ex DM 22.4.2008.

Per effetto di tale intervento normativo, sono esenti (salvo opzione per l'imponibilità) anche le cessioni, precedentemente imponibili, effettuate nei confronti di acquirenti:

- soggetti passivi IVA con diritto alla detrazione IVA in misura non superiore al 25%;
- non soggetti passivi IVA ("privati").

Alle cessioni di fabbricati o relative porzioni per le quali, a seguito delle novità in esame, il cedente manifesta nell'atto l'opzione per l'imponibilità è applicabile il reverse charge

NUOVA MISURA DELLE DETRAZIONI PER INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO E DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

In relazione alla misura delle detrazioni spettanti relativamente alle spese sostenute per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, è confermato 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.

In relazione alla detrazione in esame sono confermate le disposizioni del citato art. 16-bis e pertanto la stessa è riconosciuta:

- per le sole unità immobiliari residenziali 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.

In sede di conversione è stata eliminata la disposizione che prevedeva dall'1.1 al 30.6.2013, per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici, la detrazione IRPEF / IRES nella misura del 50% (anziché del 55%), fermi restando i requisiti richiesti ed i valori massimi di spesa.

Ora, la detrazione del 55% è riconosciuta per le spese sostenute fino al 30.6.2013 (in precedenza fino al 31.12.2012).

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

- per le spese sostenute 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), dal 26.6.2012. A tale proposito si rammenta che il bonifico incompleto determina il disconoscimento dell'agevolazione;
- per le spese sostenute per gli interventi di riqualificazione energetica da parte delle imprese, a decorrere dal 26.6.2012, avendo riguardo al principio di competenza, ossia:
 - per i beni mobili, al momento di consegna / spedizione ovvero alla data in cui si verifica l'effetto traslativo o costitutivo della proprietà;
 - per i servizi, alla data di ultimazione.

PERIODO SOSTENIMENTO SPESE	DETRAZIONE INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO	DETRAZIONE PER 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 30.6.2013	50%, con il limite di € 96.000	
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, ex art. 1, commi da 344 a 347, Finanziaria 2007.

NUOVA "IVA PER CASSA"

È stata ampliata la portata applicativa della c.d. "IVA per cassa", prevedendo l'"esigibilità differita" dell'IVA con riferimento alle cessioni / prestazioni eseguite da soggetti passivi con un volume d'affari non superiore a € 2.000.000 (attualmente il limite è pari a € 200.000) nei confronti di soggetti passivi d'imposta.

La disposizione in esame non si applica qualora:

1. il cedente / prestatore si avvale di "regimi speciali IVA" (ad esempio, regime del margine);
2. l'acquirente / committente assolve l'imposta mediante l'applicazione del reverse charge;
3. l'acquirente / committente è un soggetto privato.

L'IVA, fermo restando il momento di effettuazione dell'operazione, risulta quindi esigibile al momento del pagamento.

Va tenuto presente però che per i soggetti in esame "l'esercizio del diritto alla detrazione dell'imposta relativa agli acquisti dei beni o dei servizi sorge al momento del pagamento dei relativi corrispettivi".

Rispetto alla disciplina vigente, l'acquirente / committente può detrarre l'IVA a credito al momento di effettuazione dell'operazione, a prescindere dal fatto che il pagamento della fattura non sia stato ancora eseguito.

Decorso un anno dall'effettuazione dell'operazione, l'imposta diviene comunque esigibile a meno che l'acquirente / committente, prima di tale termine, non sia stato assoggettato a procedure concorsuali (rispetto alla disciplina vigente non sono richiamate le procedure esecutive).

Per beneficiare dell'esigibilità differita oltre a dover esercitare un'opzione, il soggetto interessato dovrà riportare in fattura un'apposita annotazione, in mancanza della quale l'imposta è considerata esigibile al momento di effettuazione dell'operazione (esigibilità immediata).

L'operatività delle nuove disposizioni è comunque subordinata all'emanazione di un apposito DM, da emanare 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 se le stesse risultano da "elementi certi e precisi".

In merito, gli "elementi certi e precisi" sussistono se:

⇒ il credito è di modesta entità e sono decorsi 6 mesi dalla scadenza del pagamento dello stesso. In merito il Legislatore precisa che il credito è di modesta entità per:

- le imprese "di più rilevante dimensione", ossia quelle con un volume d'affari o di ricavi non inferiore a 100 milioni di euro, quando lo stesso non supera € 5.000.

In merito va evidenziato che sono considerate imprese "di più rilevante dimensione" quelle con un volume d'affari o di ricavi non inferiore a 100 milioni di euro;

- le altre imprese quando lo stesso non supera € 2.500;

⇒ il diritto alla riscossione del credito è prescritto.

SRL "A CAPITALE RIDOTTO"

Come noto, in base all'art. 2463-bis C.c., i soggetti aventi determinati requisiti possono costituire una "Società a responsabilità limitata semplificata".

È confermato che 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".

In sede di conversione è stato previsto che il MEF promuove un accordo con l'ABI al fine di fornire credito a condizioni agevolate ai soggetti di età inferiore a 35 anni che costituiscono una società in commento.