

STUDIO MORISCO RAGNI

DOTTORI COMMERCIALISTI ASSOCIATI

Corso Francia 177/bis - 10139 TORINO
☎ +39.011.749.10.32 / Fax +39.011.749.10.32
address email: morragni@tin.it / web site: www.studiomoriscoragni.com

Dott. FORTUNATO MORISCO

DOTTORE COMMERCIALISTA
REVISORE CONTABILE
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
PERITO DEL TRIBUNALE

Dott. MARIAVIRGINIA RAGNI

DOTTORE COMMERCIALISTA
REVISORE CONTABILE
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
PERITO DEL TRIBUNALE

Ai Signori Clienti
Ai Loro Indirizzi

Torino, lì 27 giugno 2012

Circolare 08/2012: D.L 83/2012 (“Decreto Crescita”)

Gentile Cliente,

con la presente La informiamo che è stata pubblicata nella G.U. del 26.06.2012 il DL n. 83/2012, c.d. “Decreto Crescita”, in vigore, a decorrere dal 26.06.2012, nell’ambito del quale sono contenute alcune novità fiscali, di seguito esaminate

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.

1. Locazioni

Per le **locazioni di fabbricati abitativi 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.

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.

2. 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.

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.

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.
- 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 evidenzia che le **nuove misure** delle suddette detrazioni sono **applicabili**:

- 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;
- 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:
 - 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.

CREDITO D'IMPOSTA PER ASSUNZIONE PERSONALE ALTAMENTE QUALIFICATO

È stata modificata la misura delle detrazioni spettanti relativamente alle spese sostenute

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:

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

impiegato in determinate **attività di ricerca e sviluppo previste** dal decreto in questione.

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.

SRL SEMPLIFICATA

E' previsto che 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”* alle condizioni previste dal decreto in questione

* * * * *

Restando a disposizione per approfondire gli argomenti sopra citati porgiamo cordiali saluti

dr. Fortunato Morisco