

Associati

Dott. Giorgio Tassi
Rag. Roberto Tassi
Commercialisti - Revisori Contabili

Collaboratori

Dott.ssa Maria Grazia Rella
Dott.ssa Barbara Scotti
Dott.ssa Chiara Carnazzola
Dott. Luigi Martinelli
Commercialisti - Revisori Contabili

Sondrio, 2 luglio 2012

A tutti i Sigg. Clienti LORO SEDI

CIRCOLARE N. 4/2012

Oggetto: D.L. n.83/2012 “Misure urgenti per la crescita del Paese”

Il 26 giugno 2012 è entrato in vigore il D.L. 83/2012 “Misure urgenti per la crescita del Paese”, il cosiddetto “Decreto Crescita”: si riportano di seguito alcune tra le principali novità:

Iva- cessioni e locazioni immobili

E' stato modificato radicalmente il regime impositivo ai fini iva delle cessioni e locazioni di immobili nel settore edilizio:

- Locazioni

E' stata introdotta la facoltà, per le imprese costruttrici, di optare per l'applicazione dell'Iva sulle locazioni di abitazioni da esse costruite o ristrutturate, anche tramite imprese appaltatrici.

Tale opzione può essere esercitata anche per gli immobili strumentali per natura.

Alle locazioni di immobili abitativi verrà applicata l'aliquota Iva agevolata del 10%.

Le imprese di gestione che hanno solo acquistato immobili abitativi e che operano la locazione, continueranno a locare gli immobili in regime di esenzione.

- Cessioni

E' stato prevista la possibilità per le imprese costruttrici, o che hanno realizzato la ristrutturazione, di vendere con Iva le abitazioni costruite o ristrutturate, anche dopo che siano decorsi i 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione o della ristrutturazione.

Occorrerà che il cedente effettui tale opzione in sede di atto.

La stessa regola vale anche nel caso di immobili strumentali per natura. In tale ultima ipotesi è stata eliminata la regola dell'imponibilità obbligatoria per le cessioni effettuate nei confronti di privati e di soggetti con un pro-rata di detraibilità massima pari al 25%.

Nei caso in cui il cedente abbia optato per l'Iva e l'acquirente sia un soggetto passivo, verrà applicato il

Associati

Dott. Giorgio Tassi
Rag. Roberto Tassi
Commercialisti - Revisori Contabili

Collaboratori

Dott.ssa Maria Grazia Rella
Dott.ssa Barbara Scotti
Dott.ssa Chiara Carnazzola
Dott. Luigi Martinelli
Commercialisti - Revisori Contabili

meccanismo del *reverse charge* sia nelle vendite di unità abitative sia nelle vendite di immobili strumentali per natura.

Le imprese di gestione che hanno solo acquistato immobili abitativi e che operano solo la compravendita, continueranno a vendere gli immobili in regime di esenzione.

Detrazione spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio

Per le spese relative ad interventi di ristrutturazione ex art.16-bis Tuir (c.d. 36%), sostenute nel periodo che va dal 26/06/2012 al 30/06/2013, spetta una detrazione pari al 50% e nel limite di Euro 96.000,00 per unità immobiliare. Per la detraibilità di dette spese restano in vigore le modalità e le regole previste dall'art. 16-bis del Tuir.

Quindi in sostanza per le spese sostenute:

- dal 01/01/2012 al 25/06/2012: detrazione 36%, nel limite dei 48.000,00 Euro;
- dal 26/06/2012 al 30/06/2013: detrazione 50%, nel limite dei 96.000,00 Euro;
- dal 01/07/2013 in poi: detrazione 36%, nel limite dei 48.000,00 Euro.

Detrazione spese per interventi di riqualificazione energetica

Per le spese di cui all'art. 16-bis Tuir relative ad interventi di riqualificazione energetica (c.d. 55%), limitatamente a quelle sostenute nel periodo 1/01/2013 al 30/06/2013 spetta una detrazione pari al 50%, fermi restando i valori massimi stabiliti con l'art.1 della L.n.262/06.

Quindi in sostanza per le spese sostenute:

- fino al 31/12/2012: la detrazione resta al 55% nei limiti dei valori stabiliti dall'art. 1 della L.262/06;
- dal 01/01/2013 al 30/06/2013: la detrazione sarà del 50% nei limiti dei valori stabiliti dall'art. 1 L. 262/06;

=====

Rimanendo a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, si porgono cordiali saluti.

Studio Tassi

Dott. Giorgio Tassi

Rag. Roberto Tassi

Dott.ssa Maria Grazia Rella

Dott.ssa Barbara Scotti

Dott.ssa Chiara Carnazzola

Dott. Luigi Martinelli