

MERKABA Consulting S.r.l.

Dott. Franco Cremonesi
Dott.ssa Daniela Giuliani

Dott.ssa Amanda D'Onofrio
Dott.ssa Carmen Tutone

Ai gentili Clienti
Loro sedi

Melzo, 07/09/2012

Con la pubblicazione sulla G.U. del 11.8.2012, n. 187 è entrata in vigore, a decorrere dal 12.8.2012, la **Legge 7.8.2012, n.134** di conversione del DL n. 83/2012, c.d. "Decreto Crescita", nell'ambito del quale sono previste alcune novità fiscali, di seguito esaminate.

❖ **IVA CESSIONI / LOCAZIONI DI FABBRICATI – Art. 9**

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.

Si rammenta che per gli immobili abitativi il DL n. 1/2012 (c.d. "Decreto Liberalizzazioni") era già intervenuto sulla relativa disciplina.

✓ **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 delle imprese costruttrici degli immobili o che hanno eseguito sugli stessi, anche tramite appalto, interventi di recupero ex art. 3, comma 1, lett. c), d), 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 (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 altresì "aggiornato" il n. 127-duodevices, Tabella A, Parte III, DPR n. 633/72 che dispone l'applicazione dell'**aliquota IVA ridotta del 10%** relativamente alle locazioni degli immobili in esame.

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 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**.

1

MERKABA Consulting S.r.l.

MERKABA Consulting S.r.l.

Dott. Franco Cremonesi
Dott.ssa Daniela Giuliani

Dott.ssa Amanda D'Onofrio
Dott.ssa Carmen Tutone

✓ **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 dall'impresa 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**.

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 dall'impresa 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**. Per effetto di tale intervento normativo, ora sono **esenti** (salvo **opzione per l'imponibilità**) anche le cessioni, precedentemente imponibili, **effettuate nei confronti** di acquirenti:
- **soggetti passivi IVA** con diritto ad esercitare la **detrazione dell'IVA** a debito 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 o relative porzioni per le quali, a seguito delle novità in esame, il cedente manifesta nell'atto l'**opzione per l'imponibilità**.

MERKABA Consulting S.r.l.

Dott. Franco Cremonesi
Dott.ssa Daniela Giuliani

Dott.ssa Amanda D'Onofrio
Dott.ssa Carmen Tutone

LOCAZIONI UNITA' ABITATIVE

IMPRESA LOCATRICE	CONDUTTORE	REGIME IVA	REGISTRO
IMPRESA <u>CHE HA</u> COSTRUITO O RISTRUTTURATO L'UNITA' ABITATIVA	Qualsiasi	Iva 10%	€ 168
ALTRE IMPRESE		Esente Iva	2%

CESSIONE UNITA' ABITATIVE (non "di lusso")

CEDENTE	ACQUIRENTE	Condiz.	IVA	REGIST.	IPOCATAST.	
IMPRESA <u>CHE HA</u> COSTRUITO O RISTRUTTURATO L'UNITA' ABITATIVA	Privato	1° casa	≤ 5 anni	4%	168	168+168
			> 5 anni	opzione	4%	168
			no opzione	Esente	3% (1)	168+168
		no requisiti 1° casa	≤ 5 anni	10%	168	168+168
	> 5 anni		opzione	10%	168	168+168
		no opzione	Esente	7% (1)	3% (1)	
	Impresa (qualsiasi)		≤ 5 anni	10%	168	168+168
			> 5 anni	opzione	10%	168
		no opzione	Esente	7%	3%	
IMPRESA <u>CHE NON HA</u> COSTRUITO O RISTRUTTURATO L'UNITA' ABITATIVA	Privato requisiti 1° casa			Esente (2)	3% (1)	168+168
	Privato no requisiti 1° casa			Esente (2)	7% (1)	3% (1)
	Tutte le imprese			Esente (2)	7%	3%

(1) Determinata su opzione dell'acquirente privato sul valore catastale (regola cd. "prezzo-valore")

(2) Esente: se Iva non detratta: ex art. 10 - 27 quinquies; se Iva detratta: ex 10 - 8bis (N.B.: il primo non rileva per il pro-rata)

❖ NUOVA MISURA DELLE DETRAZIONI PER INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO E DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA – Art. 11

Il Decreto in esame interviene sulla 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** (data di entrata in vigore del Decreto in esame) **al 30.6.2013** per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio la detrazione IRPEF, disciplinata dall'art.16-bis, TUIR a decorrere dall'1.1.2012, **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, per effetto del DL n. 201/2011, 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.

MERKABA Consulting S.r.l.

Dott. Franco Cremonesi
Dott.ssa Daniela Giuliani

Dott.ssa Amanda D'Onofrio
Dott.ssa Carmen Tutone

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** (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;
- **in sede di conversione è stata eliminata la disposizione che prevedeva dall'1.1.2013 al 30.6.2013 per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici** esistenti ex art. 1, commi da 344 a 349, Finanziaria 2007, 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% prevista dai citati commi 344 e 347, 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 persone fisiche e lavoratori autonomi:**
per le spese sostenute per gli interventi di **recupero del patrimonio edilizio** ovvero di risparmio energetico il cui **pagamento** è effettuato, con le consuete modalità (bonifico bancario / postale), **dal 26.6.2012**. A tale proposito si rammenta che l'Agenzia delle Entrate con la Risoluzione 7.6.2012, n. 55/E, ha affermato che il bonifico incompleto determina il disconoscimento dell'agevolazione;
- **per 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 degli stessi.

Da quanto sopra si evince che:

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)

MERKABA Consulting S.r.l.

Dott. Franco Cremonesi
Dott.ssa Daniela Giuliani

Dott.ssa Amanda D'Onofrio
Dott.ssa Carmen Tutone

(*) 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 349, Finanziaria 2007.

❖ **CONTRIBUTO PER ACQUISTO VEICOLI A BASSE EMISSIONI art. 17-bis a 17 terdecies**

In sede di conversione è stato aggiunto il nuovo Capo IV-bis, "Disposizioni per favorire lo sviluppo della mobilità mediante veicoli a basse emissioni complessive".

In base al comma 2, lett.b, dell'art. 17-bis, sono definiti "a basse emissioni complessive" i veicoli a:

- Trazione elettrica;
- Trazione ibrida;
- GPL;
- Metano, biometano, biocombustibile;
- Idrogeno,

che producono emissioni di anidride carbonica non superiori a 120 g/km e ridotte emissioni di ulteriori sostanze inquinanti.

In particolare la norma riconosce uno specifico contributo ai soggetti che:

- acquistano, dal 2013 al 2015, in Italia, anche tramite leasing, un veicolo nuovo a basse emissioni;
- consegnano, per la rottamazione, un veicolo di cui sono proprietari o utilizzatori (in caso di leasing) da almeno 12 mesi. Il veicolo consegnato deve essere della stessa categoria del veicolo acquistato e deve risultare immatricolato da almeno 10 anni prima della data d'acquisto del nuovo veicolo.

CONTRIBUTO ACQUISTO VEICOLI A BASSE EMISSIONI COMPLESSIVE			
Anno acquisto veicolo	che producono emissioni di anidride carbonica non superiori a		
	50 g/km	95 g/km	120 g/km
2013	20% prezzo d'acquisto	20% prezzo d'acquisto	20% prezzo d'acquisto
2014	fino ad un massimo di € 5.000	fino ad un massimo di € 4.000	fino ad un massimo di € 2.000
2015	15% prezzo d'acquisto	15% prezzo d'acquisto	15% prezzo d'acquisto
	fino ad un massimo di € 3.500	fino ad un massimo di € 3.000	fino ad un massimo di € 1.800

In base al citato art. 17-decies, il contributo in esame è:

- riconosciuto all'acquirente del veicolo dal venditore mediante "**compensazione con il prezzo di acquisto**";
- rimborsato al venditore dalle imprese costruttrici/importatrici le quali lo recuperano quale credito d'imposta utilizzabile in compensazione.

MERKABA Consulting S.r.l.

Dott. Franco Cremonesi
Dott.ssa Daniela Giuliani

Dott.ssa Amanda D'Onofrio
Dott.ssa Carmen Tutone

❖ **NUOVA "IVA PER CASSA" – Art. 32-bis**

L'art. 32-bis, inserito in sede di conversione, amplia la portata applicativa della c.d. "IVA per cassa", prevedendo l'**esigibilità differita dell'IVA** ex art. 6, comma 5, secondo periodo DPR n. 633/72, con riferimento alle cessioni/prestazioni eseguite da **sogetti 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 **dell'inversione contabile** "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.

Per beneficiare dell'esigibilità differita oltre a dover esercitare un'opzione, il soggetto interessato dovrà riportare un'**apposita annotazione (operazione con IVA ad esigibilità differita)**, 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.

❖ **DEDUCIBILITA' PERDITE SU CREDITI – Art.33**

In sede di conversione è stato modificato il comma 5 dell'art.33 che sostituisce l'art. 101, comma 5, TUIR, in base al quale **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**".

Dalla nuova formulazione normativa si evince **che i citati "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 viene stabilito che il credito è di modesta entità per:
 - ➔ Le imprese di più rilevante dimensione (volume affari o di ricavi non inferiore a 100.000 milioni di euro), quando lo stesso **non supera € 5.000,00**;
 - ➔ Le altre imprese quando lo stesso **non supera € 2.500,00**
- Il diritto alla riscossione del credito è prescritto.

❖ **SRL SEMPLIFICATA – Art. 44**

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**".

MERKABA Consulting S.r.l.

Dott. Franco Cremonesi
Dott.ssa Daniela Giuliani

Dott.ssa Amanda D'Onofrio
Dott.ssa Carmen Tutone

A seguito delle modifiche apportate dal Decreto in esame la nuova tipologia di società, il cui capitale sociale non può essere inferiore ad € 1 nè 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".

❖ **PARTITE IVA "FITTIZIE" – Art. 46-bis**

La legge 92/2012, c.d. "Riforma del lavoro", ha introdotto nel D.Lgs.276/2003 l'art. 69-bis al fine di contrastare il fenomeno delle partite IVA c.d. "fittizie", ossia quei casi in cui le prestazioni di lavoro rese in regime di lavoro autonomo o da soggetti titolari di partita IVA rappresentino, di fatto, rapporti aventi le caratteristiche tipiche di una co.co.co e/o del lavoro subordinato.

In sede di conversione è stato disposto che le condizioni previste devono perdurare per **2 anni consecutivi di conseguenza il nuovo testo modificato è il seguente:**

"Le prestazioni lavorative rese da persona titolare di posizione fiscale ai fini dell'imposta sul valore aggiunto sono considerate, salvo che sia fornita prova contraria da parte del committente, rapporti di collaborazione coordinata continuativa, qualora ricorrano almeno due dei seguenti presupposti:

- a) che la collaborazione con il medesimo committente abbia una durata complessiva superiore a otto mesi **annui per due anni consecutivi**.*
- b) che il corrispettivo derivante dalla collaborazione, anche se fatturato a più soggetti riconducibili al medesimo centro di imputazione di interessi, costituisca più del 80 per cento dei corrispettivi **annui** complessivamente percepiti dal collaboratore nell'arco di **due anni solari consecutivi**;*
- c) che il collaboratore disponga di una postazione fissa di lavoro presso una delle sedi del committente".*

❖ **ULTERIORI DISPOSIZIONI IN PILLOLE e ALTRE NOVITA' FISCALI**

Sono da segnalare le seguenti altre disposizioni:

7

MERKABA Consulting S.r.l.

MERKABA Consulting S.r.l.

Dott. Franco Cremonesi
Dott.ssa Daniela Giuliani

Dott.ssa Amanda D'Onofrio
Dott.ssa Carmen Tutone

AUTOVETTURE DEDUCIBILITA' RIDOTTA DAL 40% AL 27,5%

Con la pubblicazione in G.U. n. 153 della Legge 92/2012 ("cd. Riforma Fornero") è entrata in vigore la riforma del mercato del lavoro, la quale prevede, a copertura degli oneri introdotti dalla legge, che:

- a decorrere dal periodo d'imposta successivo a quello in corso al 18/07/2012 e, dunque, **dal periodo 2013** per i soggetti con esercizio "solare";
- una riduzione della deducibilità dei costi degli autoveicoli, con l'introduzione di due modifiche all'art. 164 Tuir:
 - a) **deduzione generalizzata dei costi: passa dal 40% al 27,5%**
 - b) **deduzione veicoli concessi in uso promiscuo ai dipendenti passa dal 90% al 70%**.

E' prevista inoltre la rideterminazione degli acconti 2013, che andranno calcolati come se le regole fossero già vigenti per il periodo d'imposta 2012.

VOCE DI COSTO	FINO AL 2012	DAL 2013	VOCE DI COSTO	FINO AL 2012	DAL 2013
<i>Ammortamento</i>	40%	27,5%	<i>Assicurazioni diverse</i>	40%	27,5%
<i>Leasing</i>	40%	27,5%	<i>Bollo</i>	40%	27,5%
<i>Noleggio</i>	40%	27,5%	<i>Riparazioni</i>	40%	27,5%
<i>Carburanti e lubrificanti</i>	40%	27,5%	<i>Pedaggio autostradale</i>	40%	27,5%

LIMITE FISCALE (invariato): le spese relative ad autovetture, autocaravan, motocicli e ciclomotori sono deducibili nel limite massimo di:

- € 18.075,99 ⇒ autovettura e autocaravan
- € 4.131,66 ⇒ motociclo
- € 2.065,00 ⇒ ciclomotore

❖ PROROGA DI FERRAGOSTO "A REGIME"

Come noto, la consueta "Proroga di Ferragosto", disposta, di anno in anno, con un apposito Decreto, è stata introdotta a regime nell'iter di conversione in legge del DL n. 16/2012 (c.d. Decreto "Semplificazioni fiscali"). Infatti, l'art. 3-quater del citato Decreto ha inserito il nuovo comma 11-bis all'art. 37, DL n. 223/2006, per effetto del quale:

"gli adempimenti fiscali ed il versamento delle somme di cui agli artt. 17 e 20, comma 4, D.Lgs. n. 241/97 che scadono nel periodo 1.8 – 20.8 di ogni anno possono essere effettuati entro il 20.8 dello stesso mese, senza alcuna maggiorazione".

A decorrere dal 2012, dunque, tutti gli adempimenti fiscali ed i versamenti di cui agli artt. 17 e 20, comma 4, D.Lgs. n. 241/97 scadenti nel periodo 1.8 – 20.8 possono essere effettuati entro il 20.8 senza maggiorazione.

MERKABA Consulting S.r.l.

Dott. Franco Cremonesi
Dott.ssa Daniela Giuliani

Dott.ssa Amanda D'Onofrio
Dott.ssa Carmen Tutone

Tale proroga interessa, come recentemente confermato dall'INPS e dall'INAIL, anche il versamento dei contributi previdenziali e dei premi assicurativi scadenti nel predetto periodo.

❖ **LA COMPENSAZIONE DEI CREDITI "COMMERCIALI" CON SOMME A RUOLO**

Con la recente pubblicazione di due specifici decreti attuativi il MEF ha stabilito, per i soggetti che risultano creditori nei confronti di Regioni, Enti locali ed Enti del SSN, la possibilità di:

- compensare i crediti vantati con le somme iscritte in ruoli notificati entro il 30/04/2012;
- cedere i crediti (pro-solvendo/pro-soluto) ad una banca o intermediario finanziario.


I contribuenti creditori dovranno presentare un'apposita istanza alla Regione o all'Ente debitore al fine di ottenere la certificazione attestante l'ammontare del credito.

Decorrenza: le nuove disposizioni sono **in vigore dallo scorso 02/07/2012.**

Per poter esercitare la compensazione occorre procedere con specifiche modalità previste dai decreti. Preghiamo coloro i quali fossero interessati a mettersi in contatto direttamente con lo studio.

Lo Studio è a disposizione per ulteriori informazioni.

Merkaba Consulting S.r.l.



MERKABA Consulting S.r.l.

20066 MELZO (MILANO) - VIA MAZZINI, 18
CAPITALE SOCIALE € 10.000,00 i.v.
N. ISCRIZIONE REG. IMPRESE DI MILANO - C.F. e P.IVA 03547960967
TEL. 0295736161 FAX 0295739603