

2012

Studio Pavan Daniela
dottore commercialista e revisore contabile
via G. Garibaldi 104/A
35043 Monselice (PD)



e-mail: daniela.pavan@studiopavan.eu
sito web: [http:// www.studiopavan.eu](http://www.studiopavan.eu)

tel. 0429/73659
fax. 0429/533834

DECRETO SVILUPPO: DALL'IVA SU CESSIONI E LOCAZIONI DI IMMOBILI ALLA MAXI DETRAZIONE FISCALE SULLE RISTRUTTURAZIONI

IVA SU CESSIONI E LOCAZIONI DI IMMOBILI

Il decreto n. 83/2012 recante "Misure urgenti per la crescita del paese", noto anche come "Decreto Sviluppo" entrato in vigore con la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale il 26 giugno scorso, all'art. 9 ha introdotto un'importante novità nel regime IVA sulle cessioni e vendite dei fabbricati da parte di **imprese costruttrici che hanno eseguito i lavori di costruzione o di restauro**.

Si tratta in particolare della possibilità, da esercitare al momento della vendita, **di optare per l'imponibilità IVA con l'aliquota del 10% sia sulle vendite che sulle locazioni di fabbricati ad uso abitativo, finora esenti**, con la conseguente possibilità di portare in detrazione le spese sostenute per la realizzazione o il restauro degli immobili. Per le vendite tale opzione si applica solo alle operazioni effettuate dopo 5 anni dall'ultimazione dei lavori.

Vediamo quindi un riepilogo dettagliato della nuova situazione normativa.

Locazione e cessione fabbricati abitativi

Per quanto riguarda **la locazione di fabbricati abitativi** ricordiamo che il regime naturale è quello dell'esenzione, **ma è possibile optare per l'imponibilità Iva**:

- da parte delle imprese costruttrici degli immobili o dalle imprese che hanno eseguito sugli immobili, anche tramite appalto, interventi di recupero ex art. 3, comma 1, lett. c), d), f) del DPR 380/2011 (Testo unico dell'Edilizia);
- per i contratti aventi ad oggetto fabbricati destinati ad alloggi sociali ex DM 22/04/2008.

L'aliquota prevista, in caso di opzione, è del 10% ed è stato quindi aggiornato il n. 127-duodevicies alla Tabella A, Parte III, del DPR 633/72.

Per quanto riguarda, invece, **le cessioni di fabbricati abitativi**, pur restando confermato il regime di esenzione Iva, **è ora prevista l'imponibilità per le cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o dalle imprese che, anche tramite appalto, hanno eseguito interventi**

di recupero di cui all'art. 3, co. 1, lett. c), d), f) del D.p.r. 380/2011 anche oltre 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione/intervento, **a condizione che nell'atto sia esercitata l'opzione per l'imponibilità**. In questo modo, quindi, le imprese che non riescono a cedere nei 5 anni dalla fine dei lavori le costruzioni realizzate, optando per l'imponibilità Iva potranno evitare l'indetraibilità dell'Iva sugli acquisti di beni e servizi effettuati ai fini della realizzazione/ristrutturazione degli immobili.

Locazione e cessione fabbricati ad uso strumentale

Per quanto riguarda i fabbricati strumentali per natura, le novità consistono, invece, nell'estensione del regime di esenzione, sia per le vendite sia per le locazioni. Sono state infatti soppresse le due regole di imponibilità obbligatoria che riguardavano le cessioni e le locazioni poste in essere, da soggetti passivi Iva, nei confronti di:

- cessionari e locatari con diritto di detrazione limitato al massimo al 25%;
- cessionari e locatari privati consumatori

Questa modifica non pregiudica comunque venditori e locatori, i quali potranno sempre optare per l'imponibilità Iva al posto dell'esenzione. L'unico caso di imponibilità obbligatoria resta quello delle cessioni di immobili strumentali per natura poste in essere entro 5 anni (anziché 4, come previsto prima) dall'ultimazione dei lavori, dalle imprese che li hanno costruiti o che vi hanno eseguito la ristrutturazioni.

DETRAZIONE FISCALE SULLE RISTRUTTURAZIONI

Si è appena aperto un periodo di particolare convenienza per chi ha intenzione di effettuare lavori di ristrutturazione in casa. C'è, infatti, un anno di tempo per approfittare del "Maxisconto" introdotto dal nuovo decreto sviluppo varato qualche settimana fa. **Arrivano al 50% gli sgravi fiscali previsti per il recupero edilizio degli immobili residenziali, e cresce il margine massimo su cui si calcola lo sconto: da 48mila a 96mila euro. Un'occasione che si potrà cogliere solo fino al 30 giugno 2013, quando il bonus tornerà all'ormai tradizionale 36%.**

La data del 26 giugno è il riferimento per i bonifici bancari. Per i pagamenti precedenti questa data, la detrazione è pari al 36% dell'importo, per i pagamenti effettuati a partire dal 26 giugno la detrazione è pari al 50% dell'importo. Al riguardo è rilevante la data d'ordine del bonifico, non la valuta.

Dalla lettura del decreto pare chiaro che la nuova percentuale di detraibilità spetta anche su lavori già avviati. Il limite di 96mila euro per **la detrazione Irpef del 50% sulle spese di ristrutturazione edilizia** sostenute dal 26 giugno 2012 al 30 giugno 2013, oltre ad essere riferito allo stesso intervento (anche pluriennale) effettuato nella stessa abitazione (comprensiva di pertinenze), è anche il limite massimo per il 2012. Se ci sono due interventi distinti nello stesso immobile, il limite massimo per quest'anno non potrà superare comunque i 96mila euro (per quell'immobile), neanche se il pagamento di 48mila euro per il primo intervento è avvenuto entro il 25 giugno 2012 e il bonifico di 96mila euro per il secondo intervento è stato effettuato successivamente ed entro quest'anno.

Il sottosegretario al ministero dell'Economia **Vieri Ceriani**, per conto dell'**Agenzia delle Entrate**, ha fornito risposte ad un'interrogazione parlamentare. La **detrazione del 36% per le spese pagate fino al 25 giugno 2012 compete nel limite massimo di 48mila euro** e la detrazione del 50% per quanto pagato dal 26 giugno 2012 al termine del periodo di imposta per un ammontare massimo di 96mila euro. Quest'ultimo limite si considera al netto delle spese già sostenute alla predetta data, ma comunque nei limiti di 48mila euro, per le quali resta ferma la detrazione del 36 per cento. Ad esempio se alla data del 25 giugno 2012 risultano spesi 10mila euro, per le spese successive tale data la detrazione del 50 per cento spetta su ulteriori 86mila euro. Se invece alla data del 25 giugno 2012 risultano spesi 50mila euro, la detrazione del 36% spetta nel limite di 48mila euro (2mila euro non sono detraibili) mentre la detrazione del 50 per cento sulle spese successive il 25 giugno 2012 spetta su ulteriori 48mila euro.

E' interessante **capire se il contribuente può autonomamente escludere i pagamenti effettuati entro il 25 giugno 2012 allo scopo di detrarre tutte le eventuali spese sostenute dopo tale data nel limite di euro 96mila con la detrazione maggiorata al 50%**. In altri termini escludere i precedenti pagamenti con **detrazione del 36 per cento** allo scopo di detrarre **96mila euro** con la nuova **detrazione del 50 per cento**. **Probabilmente**

quest'ultima ipotesi è da escludere con necessità di considerare tutti i bonifici sulla base dell'ordine cronologico di pagamento.

Il bonifico ha un ruolo chiave su questa novità del 2012. Vale la pena ricordare le regole base per operare correttamente. Il bonifico bancario o postale anche online deve essere compilato con:

- causale del versamento con riferimento alle disposizioni istitutive della detrazione, legge 449/97 per il 36% o eventualmente legge 296/06 per il 55%;
- il codice fiscale del beneficiario dell'agevolazione;
- la partita Iva o il codice fiscale dell'impresa beneficiaria del bonifico.

Si consiglia di inserire nella causale anche numero e data fattura. Non c'è, invece, l'obbligo di effettuare il pagamento con bonifico relativamente a: oneri di urbanizzazione, ritenute di acconto operate sui compensi, imposta di bollo e tassa per l'occupazione suolo pubblico e diritti pagati per le concessioni, autorizzazioni e denunce di inizio lavori.

Attenzione ai riferimenti normativi nella causale. L'Agenzia delle Entrate con la [risoluzione 55/E del 7 giugno 2012](#) ha chiarito che il bonifico bancario o postale incompleto dei riferimenti normativi e del numero di partita iva dell'impresa beneficiaria pregiudica, **in maniera definitiva**, il rispetto, da parte delle banche o delle Poste, di operare la ritenuta del 4 per cento (articolo 25 del Dl 78/2010). L'omessa indicazione dei riferimenti normativi e del numero di partita Iva del beneficiario non dà diritto alla detrazione del 36% sulle spese di ristrutturazione. Eventualmente per chi ha sbagliato a fare il bonifico, cioè senza i dati elencati sopra sarà possibile rifarne uno nuovo all'impresa o al professionista, completo dei corretti dati richiesti, concordando però con quest'ultimo le modalità di restituzione dell'importo originariamente pagato.

Per ulteriori approfondimenti si invita a contattare lo studio.

f.to

dott.ssa Daniela Pavan

Fonti. *Le informazioni sono state estratte da: Fisco e Tasse, Fisco 7*