

STUDIO ASSOCIATO PAGANI

DOTTORI COMMERCIALISTI E REVISORI DEI CONTI

Via G. Frua, 24
20146 Milano
Tel. +39 (02) 46.07.22
Fax +39 (02) 49.81.537
e-mail: studiopagani@studiopagani.net
web site: www.studiopagani.net
P.IVA 09906120150

Sergio Pagani
Paolo D. S. Pagani
Raffaella Pagani
Ornella Marzi
Alessandra Pagani
Paola Bariati

CIRCOLARE N° 8 DEL 14.09.2012

Alla rispettabile clientela – alla c.a. della Direzione

OGGETTO: SVILUPPO e CRESCITA, le novità fiscali, contrattuali e societarie introdotte da DI n. 83/2012, in vigore dal 26 giugno 2012

1. Art. 9: ripristino dell'Iva sulle nuove costruzioni cedute o locate

Il DI Sviluppo e Crescita interviene a stimolare il settore edilizio consentendo all'impresa costruttrice o che abbia eseguito lavori (anche tramite appalto) di recupero (restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione) di poter addebitare l'Iva sia nelle cessioni di immobili rimasti invenduti nei primi cinque anni (cessioni ultraquinquennali) sia qualora siano oggetto di locazione. Viene dunque abrogato il precedente regime di esenzione mediante l'introduzione dell'opzione di imponibilità da parte del soggetto costruttore cedente o locatore. L'applicazione dell'Iva sulle vendite ultraquinquennali a soggetti passivi d'imposta avviene con il meccanismo di *reverse charge*. L'impatto della norma in esame sulla disciplina Iva relativa alle cessioni e locazioni di fabbricati ad uso abitativo o strumentali può essere sintetizzato come segue:

• **CESSIONI DI FABBRICATI ABITATIVI**

CEDENTE	REGIME IVA
Impresa costruttrice o ristrutturatrice che vende <u>entro cinque anni</u> dall'ultimazione dei lavori	Imponibile nei modi ordinari
Impresa costruttrice o ristrutturatrice vende <u>dopo cinque anni</u> dall'ultimazione dei lavori, qualora <u>non opti</u> per l'opzione di imponibilità	Esenti
Impresa costruttrice o ristrutturatrice vende <u>dopo cinque anni</u> dall'ultimazione	Imponibile col meccanismo di <i>reverse charge</i> se il cessionario è un soggetto

dei lavori, qualora <u>opti</u> per l'opzione di imponibilità	passivo, diversamente con normali modalità
Altri soggetti Iva	Esente

- **CESSIONI DI FABBRICATI STRUMENTALI**

CEDENTE	REGIME IVA
Impresa costruttrice o ristrutturatrice che vende <u>entro cinque anni</u> dall'ultimazione dei lavori	Imponibile nei modi ordinari
Impresa costruttrice o ristrutturatrice che vende <u>dopo cinque anni</u> dall'ultimazione dei lavori e qualunque altro soggetto passivo, qualora <u>non opti</u> per l'imponibilità	Esenti
Impresa costruttrice o ristrutturatrice che vende <u>dopo cinque anni</u> dall'ultimazione dei lavori e qualunque altro soggetto passivo Iva, qualora <u>opti</u> per l'opzione di imponibilità	Imponibile col meccanismo di <i>reverse charge</i> se il cessionario è un soggetto passivo, diversamente nelle consuete modalità

Qualunque soggetto passivo che ceda un fabbricato non ultimato applica l'Iva nei modi ordinari.

- **LOCAZIONI DI FABBRICATI ABITATIVI**

LOCATORE	REGIME IVA
Impresa costruttrice o ristrutturatrice che affitta qualora <u>opti</u> per l'opzione di imponibilità	Imponibile nei modi ordinari (aliquota al 10%)
Qualunque altro soggetto, incluse le imprese costruttrici o ristrutturatrici che non optino per l'imponibilità	Esente

- **LOCAZIONI DI BENI STRUMENTALI PER NATURA**

LOCATORE	REGIME IVA
Qualunque soggetto passivo che per l'imponibilità	Imponibile nei modi ordinari (aliquota al 21%)
Qualunque soggetto passivo che non opti per l'imponibilità	Esente

Per fabbricati strumentali per natura si intendono quelli classificati in catasto nelle categorie B, C, D, E ed A/10, indipendentemente dall'uso al quale sono destinati.

Nel caso di locazione di alloggi sociali l'impresa può optare per il regime di imponibilità Iva nei modi ordinari con aliquota al 10%.

2.Art. 11: detrazioni al 50% delle spese per interventi di ristrutturazione e di efficientamento energetico sostenute tra la data di entrata in vigore del decreto (26 giugno 2012) ed il 30 giugno 2013

Il decreto in esame interviene sia sulla detrazione IRPEF per gli interventi di recupero edilizio (interventi di "ristrutturazione") sia su quella relativa agli interventi finalizzati al risparmio energetico (interventi "energetici").

La detrazione IRPEF, in precedenza "istituzionalizzata" all'art. 16 bis del TUIR in misura pari al 36% di un tetto massimo di spesa pari a 48.000 euro per unità immobiliare, è ora aumentata al 50% per le spese sostenute tra il 26 giugno 2012 (data di entrata in vigore del presente decreto) ed il 30 giugno 2013, per un ammontare massimo di spesa elevato a 96.000 euro. Il tetto della spesa è dunque raddoppiato.

Si ricorda che i soggetti IRPEF sono tenuti ad effettuare le spese mediante bonifico bancario per accedere all'agevolazione fiscale, mentre l'importo della corrispondente detrazione è da ripartirsi in dieci rate annuali di identico ammontare. La detrazione per gli interventi di ristrutturazione include anche interventi che conducono ad un risparmio energetico: in tale circostanza essa esprime un'alternativa alla detrazione diretta esclusivamente agli interventi "energetici". Ne consegue che per le somme corrisposte tra il 26 giugno 2012 ed il 30 giugno 2013 tali da avere "un impatto energetico", il contribuente può scegliere tra la detrazione per gli interventi di "ristrutturazione" elevata al 50% e quella per gli interventi "energetici" con aliquota al 55% in quanto estesa dal decreto in commento sino al 30 giugno 2013. Quest'ultima è, però, logicamente condizionata a ben definiti requisiti di miglioramento della performance energetica così come l'ammontare dei tetti di spesa cui applicare l'aliquota al 55% varia in funzione delle caratteristiche dei lavori effettuati (dalla generica riqualificazione energetica alla sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale). In altre parole, quegli interventi che sfociano in una flessione del fabbisogno di energia primaria senza soddisfare i requisiti che aprono alla detrazione al 55% possono ora essere correttamente agevolati dalla detrazione al 50%, propria degli interventi di ristrutturazione ed efficientamento energetico ed in precedenza accessibile nella misura del 36%, soltanto a partire da quelli implementati dal 1° gennaio 2013.

Infine, a partire dall'1° luglio 2013 la detrazione IRPEF per gli interventi "energetici" viene assorbita in quella per le "ristrutturazioni", riportata da tale data al regime ordinario con aliquota al 36% da applicarsi ad un tetto massimo di spesa pari a 48.000 euro. E' opportuno notare come la

soglia massima di spesa detraibile non si riferisce più al valore complessivo dei lavori che si protraggono per più esercizi su di una stessa unità immobiliare, ma ha valenza di limite annuale.

Per i soggetti IRES è, invece, percorribile soltanto la possibilità della detrazione con aliquota immutata al 55% per interventi “energetici” in quanto prorogata sino al termine del primo semestre del 2013. Nella misura in cui sia beneficiata dai soggetti IRES, tale agevolazione fiscale trova fiscalmente la propria imputazione temporale in base al principio di competenza economica (secondo il quale il momento di imputazione dei costi si verifica, per i servizi, alla data in cui sono ultimate le prestazioni, e, per i beni mobili, alla data di consegna o spedizione, salvo che sia diversa e successiva la data in cui si verifica l’effetto traslativo).

Riepilogando:

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE (Tabella n. 1)

PERIODO	CONTRIBUENTE	ALIQUOTA DETRAZIONE	TETTO SPESE (EURO)	MODALITA’ SOSTENIMENTO SPESE	RATE DETRAZIONE
Dal 1° gennaio 2012 al 25 giugno 2012	Soggetti IRPEF	36%	48.000	Bonifico bancario (la data individua il periodo temporale in cui collocare fiscalmente l’intervento)	10 identiche rate annuali
Dal 26 giugno 2012 al 30 giugno 2013	Soggetti IRPEF	50%	96.000	Bonifico bancario	10 identiche rate annuali
Dal 1° luglio 2013	Soggetti IRPEF	36%	48.000	Bonifico bancario	10 identiche rate annuali

N.B. Gli interventi di “ristrutturazione” includono anche quelli aventi un impatto in termini di consumo energetico (“efficientamento energetico”) senza tuttavia richiedere di realizzare specifici livelli di risparmio energetico come previsto per gli interventi “energetici”.

INTERVENTI ENERGETICI (Tabella n. 2)

PERIODO	CONTRIBUENTE	ALIQUOTA DETRAZIONE	TETTO SPESE (EURO)	MODALITA' SOSTENIMENTO SPESE	RATE DETRAZIONE
Dal 1° gennaio 2012 al 30 giugno 2013	Soggetti IRPEF Soggetti IRES	55%	(vedi tabella n. 3)	Soggetto IRPEF: bonifico bancario Soggetto IRES: “libera” (periodo fiscale definito per competenza)	10 identiche rate annuali
Dal 1° luglio 2013	Soggetti IRPEF (Viene assorbita nella detrazione al 36% con tetto massimo di spesa pari a 48.000 euro)	36%	48.000	Soggetto IRPEF: bonifico bancario	10 identiche rate annuali

DETTAGLIO INTERVENTI ENERGETICI (Tabella n. 3)

TIPO DI INTERVENTO	DETRAZIONE MASSIMA
Riqualificazione energetica degli edifici esistenti	100.000 euro (55% di 181.818,18 euro)
Involucro di edifici (pareti, finestre, compresi gli infissi, su di edifici esistenti)	60.000 euro (55% di 109.090,90 euro)
Installazione di pannelli solari	60.000 euro (55% di 109.090,90 euro)
Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale	30.000 euro (55% di 54.545,45 euro)

3.Art. 13: Semplificazioni in materia di autorizzazioni e pareri per l'esercizio dell'attività edilizia

La norma introduce un principio generale volto ad ottenere la semplificazione dell'iter burocratico che accompagna tanto i casi in cui è necessaria la SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) quanto quelli in cui lo è la DIA (Dichiarazione di Inizio Attività). Essa prevede che non solo i

pareri, ma d'ora in avanti anche tutti gli altri atti preliminari domandati dalla legge o da regolamenti (anche regionali), di enti ed organi appositi vengano sostituiti *“dalle autocertificazioni, attestazioni, e asseverazioni o certificazioni, sale le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti”*.

Inoltre viene previsto che un successivo regolamento determinerà le modalità di invio telematico quale futuro ed esclusivo canale di presentazione della denuncia: sino ad allora la denuncia, corredata dalle dichiarazioni, attestazioni ed asseverazioni, nonché dei relativi elaborati tecnici, può essere presentata mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento.

4. Art. 24: Bonus assunzioni di personale altamente qualificato

Viene introdotto un contributo del 35% sulle spese effettuate per le nuove assunzioni di personale altamente qualificato con forme contrattuali stabili: il tetto del bonus è pari a 200.000 euro per impresa. Lo scopo è di favorire l'innovazione innalzando gli investimenti in ricerca e sviluppo da parte del sistema produttivo.

5. Art. 33: modifica legge fallimentare

L'articolo in esame va ad incentivare una migliore gestione delle situazioni di crisi aziendale puntando sulla dichiarazione delle stesse da parte dell'imprenditore in luogo di assoggettarle a forme di controllo in cui sono terzi a rilevarle.

In particolare, interviene ad affrontare gli ostacoli sia ad un tempestivo accesso alle procedure di concordato preventivo ed ai procedimenti di omologazione degli accordi di ristrutturazione sia alla continuità aziendale in ipotesi di concordato preventivo.

Vengono anzitutto resi accessibili al debitore (l'imprenditore in crisi) i benefici di protezione del proprio patrimonio per effetto del deposito della domanda di ricorso al concordato preventivo, pur in assenza di contestuale presentazione del piano e della restante documentazione. Diviene sufficiente la presentazione della cd. domanda anticipata mentre sarà il giudice a stabilire un termine compreso tra i 60 ed i 120 giorni dalla stessa per consegnare l'ulteriore documentazione necessaria. Analoga "protezione" spetta al debitore che presenta domanda di omologazione di un accordo di ristrutturazione raggiunto coi creditori.

La norma più in generale si prodiga a favorire la continuità dell'attività aziendale nella fasi di crisi istituendo una disciplina di "concordato con continuità aziendale": ciò riflette l'obiettivo di puntare sulla continuità gestionale come strumento per agevolare la soddisfazione dei creditori. In tale prospettiva si colloca la non assoggettabilità a revocatoria fallimentare dei pagamenti, atti e garanzie prestate dal debitore nel tempo che intercorre tra la presentazione del ricorso al concordato (o dell'omologazione degli accordi di ristrutturazione coi creditori) ed il provvedimento di

ammissione alla procedura. Ciò è associato al riconoscimento della prededucibilità dei crediti contratti con terzi nello stesso lasso temporale per effetto di atti di ordinaria e straordinaria amministrazione (previa autorizzazione del Tribunale) legittimamente posti in essere: è chiaro come si intenda promuovere la negoziazione con l'imprenditore in crisi anche prima che la stessa possa aggravarsi in attesa del completamento della documentazione o del raggiungimento definitivo di un accordo di ristrutturazione o della formale ammissione alla procedura di concordato preventivo. Coerentemente, è l'obbligatoria ed *ex officio* pubblicazione della domanda per concordato preventivo a definire il confine tra creditori concorsuali e non. Inoltre per questi ultimi non hanno effetto le ipoteche giudiziali iscritte nei novanta giorni antecedenti al deposito della domanda di concordato.

Sempre in tema di continuità aziendale, nel corso delle procedure di concordato, al debitore è permesso di risolvere i contratti in corso di esecuzione qualora il loro regolare adempimento sfoci in un costo maggiore rispetto alla loro risoluzione con risarcimento del danno in favore del creditore. Ciò è subordinato ad una previa autorizzazione del Tribunale volta ad attestarne la strumentalità la risoluzione della crisi aziendale. Ancor più rilevanti sono l'esclusione dell'ammissione alla procedura di concordato dalle cause di risoluzione dei contratti pendenti, la possibilità di prevedere una moratoria sino ad un anno per il pagamento dei creditori anteriori muniti di cause legittime di prelazione nonché la continuazione dei contratti stipulati con la pubblica amministrazione. Quest'ultima opzione è comunque legata al requisito che un professionista ne abbia attestato la conformità al piano e la ragionevole capacità di adempimento dell'impresa. Ancora, viene affermata nella circostanza di procedure di concordato preventivo o di omologazione degli accordi di ristrutturazione, la non operatività dell'obbligo di ricapitalizzazione in caso di perdita o di scioglimento della società per riduzione o perdita del capitale sociale.

Il Dl Crescita e Sviluppo colma un'altra lacuna normativa tale da pregiudicare la continuità aziendale nel contesto della crisi aziendale affrontata con la procedura di concordato preventivo: il cd. finanziamento interinale. Viene riconosciuta al debitore che abbia depositato la sola domanda di ricorso (dunque in data anteriore all'eventuale provvedimento di ammissione al concordato preventivo) la facoltà di domandare al Tribunale di ottenere finanziamenti già ammessi alla prededucibilità coi quali pagare fornitori anteriori e strategici per la prosecuzione dell'attività gestionale. Il Tribunale accorda tale possibilità in base alle risultanze della relazione di un professionista.

Infine si interviene sulla figura del professionista attestatore nominato dal debitore. Vengono ora esplicitamente disposti dei requisiti di indipendenza, anche richiamando la disciplina delle cause di ineleggibilità e decadenza dei sindaci, volti a stabilire una netta separazione dello stesso dal novero dei creditori. Pertanto il professionista non deve avere alcun interesse o relazione di natura

personale o lavorativa che possa rendere da lui auspicabile il risanamento della crisi aziendale. Inoltre a suo carico è disposta una sanzione penale nella misura in cui nelle relazioni a lui domandate dalla nuove norme (ad esempio per il conseguimento dei cd. finanziamenti interinali o per la prosecuzione dei contratti aventi quali controparte la pubblica amministrazione) riporti informazioni false oppure ometta di riferire informazioni rilevanti. Le pene sono inasprite se tali comportamenti sanzionabili sono tenuti dal professionista per pervenire ad un ingiusto profitto per sé o per altri provocando un danno ai creditori.

Restiamo a Vostra disposizione per qualunque chiarimento e/o approfondimento.

Studio Associato Pagani