

Prot. n.303/C/2012

A TUTTI I SIGG.SOCI

LORO SEDI

Ragusa, 26 Giugno 2012

Oggetto: **Pubblicato in Gazzetta Ufficiale il Decreto "Crescita Paese"**

***Tra le novità è previsto l'incremento delle detrazioni per ristrutturazioni edilizie dal 36 al 50% e l'imponibilità IVA per gli immobili venduti oltre i 5 anni dal termine dei lavori***

L'articolo 11 del D.L. 83/2012 (pubblicato nel supplemento ordinario n. 129 della Gazzetta Ufficiale n. 147 del 26 giugno) mira ad attivare la leva fiscale per il settore delle ristrutturazioni edilizie.

Per le spese documentate, sostenute dalla data di entrata in vigore del decreto e fino al 30 giugno 2013, relative agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, spetta una detrazione IRPEF dall'imposta lorda pari non più al 36%, come attualmente previsto dall'articolo 16-bis, comma 1, del D.P.R. 917/1986, bensì al 50%, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 96.000 euro e non più a 48.000 come disposto finora. Inoltre, in relazione agli interventi di riqualificazione energetica degli edifici, dall'1 gennaio 2013 al 30 giugno 2013 è consentita una detrazione IRPEF del 50%, mentre la norma modificata prevedeva, per le spese sostenute a partire dall'1 gennaio 2013, un abbassamento della percentuale dal 55 al 36%.

Inoltre l'articolo 9 del D.L. "Crescita Paese" approvato prevede l'integrale riformulazione dei numeri 8), 8-bis) e 8-ter) dell'articolo 10 del D.P.R. 633/1972. In particolare, il nuovo numero 8) prevede la possibilità di esercitare l'opzione per l'imponibilità IVA (in luogo del regime "naturale" dell'esenzione) non più soltanto per le locazioni di fabbricati strumentali e per quelle di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali, ma anche per le locazioni di fabbricati abitativi "effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380". Quando imponibili per effetto dell'opzione, le locazioni di fabbricati abitativi sconteranno l'IVA con l'aliquota del 10%, per effetto di quanto previsto dal numero 127-duodevices) della parte III della Tabella A allegata al D.P.R. 633/1972, all'uopo modificata dalla lett. c) del comma 1 dell'articolo 9 del D.L. "Crescita Paese".

Per quanto concerne le cessioni di fabbricati abitativi, il nuovo numero 8-bis) prevede la possibilità di esercitare l'opzione per il mantenimento della imponibilità IVA della cessione anche per "quelle effettuate dalle stesse imprese anche successivamente" ai cinque anni dal termine della costruzione o dell'intervento.

Per quanto concerne infine le cessioni di fabbricati strumentali, il nuovo numero 8-ter) prevede l'imponibilità IVA "obbligatoria" per quelle effettuate dalle imprese che li hanno costruiti o ristrutturati da meno di cinque anni e l'imponibilità IVA "per opzione" per tutte le altre.

L'articolo 9 del D.L. "Crescita Paese" modifica anche l'articolo 17, comma 6, lett. a-bis), del D.P.R. 633/1972, prevedendo che il regime del reverse charge, in luogo della

rivalsa in fattura, si applichi indistintamente a tutte le cessioni di fabbricati abitativi e di fabbricati strumentali per i quali l'IVA risulti applicata per opzione, invece che per regime naturale.

Grazie al successo dell'ANCE, a distanza di quasi sei anni, si chiude così una delle pagine meno brillanti della legislazione in materia fiscale in Italia, che tanti problemi stava generando al settore immobiliare.

Come di consueto gli Uffici dell'Associazione restano a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Distinti saluti

  
**ANCE - RAGUSA**  
Associazione Consulenti Edili della Provincia di Ragusa  
**IL VICE PRESIDENTE**  
(Dott. Ing. Giovanni Ravalli)