

## “DECRETO CRESCITA”

Si riportano le principali disposizioni contenute nel cosiddetto “decreto crescita” (D.L. n.83/2012) **entrato in vigore il 26 giugno 2012:**

### NUOVA MISURA DELLE DETRAZIONI PER INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO E DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA.

Il decreto in esame è intervenuto sulla misura delle detrazioni spettanti relativamente alle spese sostenute per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica; di seguito si riporta una tabella riepilogativa che sintetizza come variano le agevolazioni in argomento:

SOSTENIMENTO SPESA	RECUPERO PATRIMONIO EDILIZIO	RIQUAL. ENERGETICA
dall'01.01.2012 al 25.06.2012	36% con limite di € 48.000	55% con limite di spesa variabile da € 54.545 a € 181.818 a seconda del tipo di intervento
dal 26.06.2012 al 31.12.2012	50% con limite di € 96.000	55% con limite di spesa variabile da € 54.545 a € 181.818 a seconda del tipo di intervento
dall'01.01.2013 al 30.06.2013	50% con limite di € 96.000	50% con limite di spesa variabile da € 54.545 a € 181.818 a seconda del tipo di intervento
dall'01.07 2013 in poi	36% con limite di € 48.000	36% con limite di € 48.000

Si conferma che le detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio dovranno essere relative alle sole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze e che verranno riconosciute in 10 quote annuali di pari importo a decorrere dall'anno di sostenimento della spesa.

Il pagamento deve essere effettuato mediante bonifico (in un recente chiarimento l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che il bonifico incompleto determina il disconoscimento dell'agevolazione).

### CREDITO D'IMPOSTA PER ASSUNZIONE PERSONALE ALTAMENTE QUALIFICATO

A decorrere dal 26.6.2012, è riconosciuto alle imprese che hanno effettuato assunzioni a tempo indeterminato di personale in possesso di determinati requisiti un credito d'imposta nella misura del **35% del costo aziendale**, con un limite **massimo** di € 200.000 annui.

Il personale assunto deve, affinché l'azienda possa usufruire di tale credito essere in possesso dei seguenti requisiti:

- **dottorato di ricerca universitario** conseguito presso un'Università italiana o estera, se riconosciuta equipollente;
- **laurea magistrale** in discipline di **ambito tecnico o scientifico**, elencate nell'Allegato 2 del decreto in esame (design, farmacia, fisica, informatica, ingegneria, architettura, matematica, biologia, ecc.);
- Impiegato nelle seguenti **attività di ricerca e sviluppo**:
  - lavori sperimentali o teorici finalizzati all'acquisizione di nuove conoscenze sui fondamenti di fenomeni e di fatti osservabili senza che siano previste applicazioni o utilizzazioni pratiche dirette;
  - ricerca pianificata o indagini critiche finalizzate ad acquisire nuove conoscenze, da utilizzare per mettere a punto nuovi prodotti, processi, servizi o permettere il miglioramento di quelli già esistenti o la creazione di componenti di sistemi complessi, esclusi i prototipi di cui al successivo punto;
  - acquisizione ed utilizzo delle conoscenze e capacità esistenti di natura scientifica, tecnologica e commerciale con l'intento di produrre piani, progetti o disegni per prodotti, processi o servizi nuovi, modificati o migliorati, compresa la realizzazione di prototipi utilizzabili per scopi commerciali, se il relativo costo di fabbricazione è troppo elevato per utilizzarlo solo ai fini di dimostrazione e convalida. Gli eventuali redditi derivanti dall'utilizzo commerciale vanno dedotti dai costi ammessi ai fini del credito d'imposta.

Tale credito d'imposta è riconosciuto a **qualsiasi impresa**, indistintamente, al di là della natura giuridica, delle dimensioni, del settore in cui opera, o dal regime contabile adottato.

## TRATTAMENTO DELLE LOCAZIONI/CESSIONI DI IMMOBILI

### Locazioni

Sono esenti dall'IVA le locazioni e gli affitti, relative cessioni, risoluzioni e proroghe, dei seguenti immobili:

1. terreni e aziende agricole,
2. aree diverse da quelle destinate a parcheggio di veicoli, per le quali gli strumenti urbanistici non prevedono la destinazione edificatoria,
3. fabbricati, comprese le pertinenze, le scorte e in genere i beni mobili destinati durevolmente al servizio degli immobili locati e affittati.

Sono, tuttavia, imponibili, qualora nel relativo atto il locatore abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione per le seguenti locazioni:

1. locazioni di fabbricati abitativi effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, interventi di recupero edilizio (art. 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del D.P.R. n. 380/2001);
2. locazioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali (vd. D.M. 22 aprile 2008);
3. locazioni di fabbricati strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni (c.d. fabbricati "oggettivamente strumentali").

Non è più quindi prevista l'imponibilità delle locazioni di durata non inferiore a 4 anni, effettuate in attuazione di piani di edilizia abitativa convenzionata.

In casi di opzione per l'imponibilità dell'IVA l'aliquota è quella del 10%.

### Cessioni

Sono esenti da IVA le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato **diversi da quelli "oggettivamente strumentali" (ad es. abitazioni).**

Sono, tuttavia, imponibili le seguenti cessioni:

1. cessioni di fabbricati **diversi da quelli "oggettivamente strumentali"** 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 D.P.R. n. 380/2001, **entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, ovvero**
2. cessioni di fabbricati di cui sopra ceduti dalle medesime aziende di cui sopra anche successivamente ai cinque anni per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione.

L'imponibilità non è più pertanto limitata al quinquennio e né alle cessioni successive solo se aventi ad oggetto fabbricati locali per un periodo non inferiore a 4 anni in attuazione di piani di edilizia residenziale convenzionata ovvero destinati ad alloggi sociali.

Sono esenti da IVA le cessioni di fabbricati (o di porzioni di fabbricato) **"oggettivamente strumentali"** ossia, quelli strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni.

Sono tuttavia imponibili IVA le seguenti cessioni:

- cessioni di fabbricati oggettivamente strumentali effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi edilizi (art. 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del D.P.R. n. 380/2001), entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento.
- cessioni di fabbricati oggettivamente strumentali per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione.

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% ovvero nei confronti di "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**.