



**Studio Associato di Consulenza Aziendale**

**Dottori Commercialisti**

*Dott. Gianpiero Perissinotto*

*Dott.ssa Monica Lacedelli*

Via degli Agricoltori n. 11

32100 Belluno

tel: 0437/932080

fax: 0437/932095

E-mail: [info@scacommercialisti.it](mailto:info@scacommercialisti.it)

Belluno, 20 giugno 2012

Spettabili  
Clienti dello  
Studio Associato di Consulenza Aziendale

Loro sedi

Oggetto: DL sviluppo e crescita sostenibile – le principali novità

Con il DL varato in data 15.06.2012, il governo tecnico adotta le misure necessarie per innescare la crescita economica e superare, quindi, la particolare congiuntura economica negativa che ha caratterizzato l'economia negli ultimi anni.

Con il nuovo provvedimento, che deve ancora essere pubblicato in Gazzetta Ufficiale, data dalla quale decoreranno gli effetti, il governo intende da una parte concedere incentivi per il rilancio dell'economia e del lavoro e dall'altra snellire gli adempimenti amministrativi di numerose attività economiche. Vengono previste, inoltre, misure per facilitare l'ingresso all'esercizio dell'attività di impresa.

Di seguito illustriamo le principali novità.

### **Incentivi ed agevolazioni**

---

#### **Spese per il recupero edilizio**

Secondo quanto previsto dalle misure del DL sviluppo e crescita sostenibile i contribuenti che sostengono spese per il recupero edilizio degli edifici potranno accedere ad una detrazione del 50% anziché del 36% qualora le spese siano sostenute dalla data di entrata in vigore del DL fino al prossimo 30.06.2013.

La detrazione, come per gli anni precedenti, sarà ripartita in 10 rate di importo costante.

Viene previsto, inoltre, l'aumento dell'importo massimo di spesa detraibile da

<p><b>Spese per la riqualificazione energetica degli edifici</b></p>	<p>48.000 a 96.000 euro.</p> <p>Viene prevista, a partire dal 01.01.2013, la riconferma della "detrazione maggiorata" per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici. La misura dell'agevolazione in parola, però, scende dal 55% al 50%. Le spese che danno diritto alla detrazione <u>sono quelle sostenute dai contribuenti a partire dal 01.01.2012 fino al 30.06.2012.</u></p>
<p><b>IMU e fabbricati destinati alla vendita</b></p>	<p>Con il DL sviluppo e crescita sostenibile <u>viene prevista la completa esenzione dall'imposta limitatamente ai primi tre anni di destinazione alla vendita.</u></p> <p>La riduzione dell'aliquota a favore dei soggetti che destinano alla vendita gli immobili è limitata alla sussistenza congiunta delle seguenti circostanze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ il comune delibera per la riduzione dell'aliquota;</li> <li>→ l'immobile viene destinato alla vendita;</li> <li>→ l'immobile non deve essere locato;</li> <li>→ l'agevolazione viene concessa per un massimo di tre anni.</li> </ul>
<p><b>Bonus per l'assunzione dei giovani qualificati</b></p>	<p>Il credito di imposta per il finanziamento della ricerca e dello sviluppo nelle imprese, secondo quanto previsto dalle nuove disposizioni del DL in commento, diventerà un bonus per l'assunzione di giovani qualificati. Le agevolazioni verranno contese tramite il meccanismo del click day.</p> <p>Il contributo è pari al 35% del costo aziendale per le nuove assunzioni a tempo indeterminato e verrà fruito nella forma di credito d'imposta con un tetto massimo di 200 mila euro per ciascuna impresa.</p> <p>Per beneficiare dell'agevolazione i giovani dovranno essere in possesso di un dottorato di ricerca universitario conseguito presso una università italiana o estera se riconosciuta equipollente in base alla legislazione vigente in materia.</p> <p>Viene previsto, inoltre, il finanziamento del costo per le assunzioni a tempo indeterminato di personale di età non superiore ai 30 anni in possesso di laurea magistrale in discipline di ambito tecnico o scientifico.</p> <p>Il credito d'imposta è riservato:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ esclusivamente alle assunzioni di personale in possesso dei titoli accademici da non più di sei mesi;</li> <li>→ al personale che non svolge attività retribuita da almeno sei mesi.</li> </ul> <p>Il diritto a fruire del credito d'imposta decade se, il numero complessivo dei dipendenti, è inferiore o pari a quello indicato nel bilancio presentato nel periodo di imposta precedente all'applicazione del beneficio fiscale, nonché se i posti di lavoro creati non sono conservati per un periodo minimo di tre anni, ovvero di due anni nel caso delle piccole e medie imprese.</p>

---

## Nuovi interventi per il rilancio dell'economia

## Piano nazionale per le città

Si intende stanziare 225 milioni di euro per la riqualificazione delle zone urbane attraverso la costruzione di scuole, parcheggi e alloggi. Il ministero delle infrastrutture coordinerà gli interventi che le amministrazioni interessate vorranno effettuare, determinando, inoltre, le tipologie di interventi da realizzare.

## Nuove costruzioni e IVA

Vengono ulteriormente modificate (dopo l'introduzione di correttivi ad opera del DL liberalizzazioni) le disposizioni in materia di tassazione delle nuove costruzioni.

In base alla disciplina vigente, ricordiamo, che la cessione del fabbricato abitativo, posta in essere dopo i 5 anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o di ristrutturazione, è esente da IVA, con la conseguenza che l'impresa vede ridotto il suo diritto generale alla detrazione dell'IVA nell'anno in cui effettua la vendita esente ed, in più, deve restituire l'IVA già detratta durante la fase di costruzione dell'immobile.

Con il DL n. 1/2012 il legislatore ha introdotto alcune disposizioni volte a riformare la disciplina IVA sulla cessione degli immobili e delle locazioni. Nel dettaglio, le modifiche apportate dal DL liberalizzazioni prevedono che:

- per quanto riguarda le locazioni di immobili abitativi, in base al nuovo disposto dell'art. 10 co. 1 n. 8) del DPR 633/72 (così come risulta a seguito delle modifiche apportate dal DL liberalizzazioni) il locatore può *sfuggire* al regime generale di esenzione da IVA, optando per l'imposizione, ma solamente in presenza dei seguenti requisiti: la locazione abbia ad oggetto fabbricati abitativi; la locazione ha durata non inferiore a quattro anni; il contratto è effettuato in attuazione di piani di edilizia residenziale convenzionata ovvero, riguardi fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali (definiti dal DM 22 aprile 2008). A tali contratti di locazione, inoltre, l'IVA si applica con l'aliquota del 10%, a norma del nuovo n. 127 duodevices della tabella A, parte terza, allegata al DPR 633/72;
- per quanto riguarda le cessione di immobili abitativi, il decreto sulle liberalizzazioni, modificando l'art. 10 comma 1 n. 8-bis) del DPR 633/72, dispone che siano imponibili ad IVA, oltre alle cessioni di immobili abitativi operate dalle imprese costruttrici o ristrutturatrici entro 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, anche "le cessioni, per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione, di fabbricati di civile abitazione locati per un periodo non inferiore a quattro anni in attuazione dei piani di edilizia residenziale convenzionata ovvero destinati ad alloggi sociali".

Con il DL sviluppo e crescita sostenibile viene eliminato definitivamente il termine di 5 anni dalla costruzione superato il quale le cessioni e le locazioni risultano esenti da IVA. Di conseguenza, tutte le vendite e le locazioni

effettuate direttamente dai costruttori saranno sempre assoggettate ad IVA. Restano, invece, esenti IVA le cessioni di fabbricati abitativi effettuate dalle imprese diverse da quelle che li hanno costruiti o ristrutturati, ivi comprese dunque le cessioni effettuate dalle imprese di mera rivendita immobiliare. Per quanto concerne infine le cessioni di fabbricati strumentali, il nuovo numero 8-ter) prevederà 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'art. 9 del DL Sviluppo modifica anche la lett. a-bis) del comma 6 dell'art. 17 del DPR 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.

**IVA opzionale per la locazione di uffici e negozi**

Secondo quanto previsto dal DL sviluppo e crescita sostenibile, sugli affitti per i fabbricati strumentali per natura, l'IVA diventerà oggetto di opzione: l'imposta si applica solamente se così decide il locatore, altrimenti l'operazione sarà esente IVA.

A seguito dell'introduzione di tale opzione in riferimento a tutte le locazioni di fabbricati strumentali per natura, il DL prevede l'abrogazione delle due ipotesi di imponibilità obbligatoria, ovvero la locazione ai privati e la locazione a soggetti passivi con diritto alla detrazione non superiore al 25%.

**Progetti di riconversione e riqualificazione produttiva**

Vengono previsti aiuti per:

- investimenti produttivi, anche a carattere innovativo;
- riqualificazione delle aree interessate;
- formazione del capitale umano;
- riconversione di aree industriali dismesse;
- recupero ambientale e efficientamento energetico dei siti;
- realizzazione di infrastrutture strettamente funzionali agli interventi.

**SRL semplificate per tutti**

Con il DL liberalizzazioni il governo ha approvato, come noto, numerose disposizioni volte al rilancio dell'economia italiana. Tra le altre cose, il governo tecnico ha previsto alcune disposizioni volte a favorire l'avvio e l'esercizio di un'attività economica d'impresa da parte dei giovani. Nel dettaglio, l'articolo 3 del DL n. 1/2012 pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 19 del 24.01.2012 prevede la possibilità da parte dei soggetti con età inferiore a 35 anni di istituire una SRL che possiamo definire "semplificata", con capitale minimo di un euro.

Tali disposizioni, attualmente inapplicabili vista la mancanza di un modello standard di atto costitutivo di SRL semplificata, saranno oggetto di un'ulteriore modifica da parte del governo, che con il DL sviluppo e crescita sostenibile "allarga" l'ambito soggettivo di applicazione del nuovo istituto anche ai soggetti che hanno già compiuto il trentacinquesimo anno di età.

Le SRL semplificate, pertanto, saranno accessibili sia ai giovani che agli altri soggetti, ma con alcune differenze:

- ai giovani con età inferiore a 35 anni sono riservate alcune agevolazioni che abbattano il costo di avvio della società, tra cui ricordiamo l'assistenza notarile gratuita e l'esenzione delle imposte di bollo sull'atto costitutivo e lo statuto;
- gli altri soggetti potranno accedere all'istituto senza beneficiare delle predette agevolazioni.

**Ricorso al finanziamento da parte di società di piccole e medie dimensioni**

Viene ampliata l'opportunità di ricorso al mercato del debito per le società non quotate, anche di media e piccola dimensione (escluse le micro-imprese), mediante l'emissione di strumenti di debito a breve termine (cambiali finanziarie) e a medio-lungo termine (obbligazioni e titoli similari, obbligazioni partecipative subordinate), con il supporto di "sponsor" che assistono gli emittenti.

**Altre novità**

---

**Semplificazioni amministrative**

Vengono snelliti gli interventi procedurali per l'ottenimento dei permessi edilizi. In particolare, viene previsto che la SCIA potrà essere sostituita da atti e pareri formali con autocertificazioni di tecnici abilitati. Verranno effettuate semplificazioni analoghe, inoltre, anche per gli interventi interessati dalla dichiarazione di inizio attività.

**Proroga SISTRI**

Per consentire i necessari accertamenti sul funzionamento del sistema di tracciabilità dei rifiuti (SISTRI), vengono sospesi il termine di entrata in operatività del sistema (termine attualmente previsto a seguito di diverse proroghe entro il 30.06.2012) per un massimo di 12 mesi e i conseguenti adempimenti delle imprese.

**Semplificazioni giudiziarie**

Viene introdotto un filtro al secondo grado delle cause civili, comprese le materie lavoro e locazioni. Viene prevista, in particolare, l'inammissibilità dell'appello nel caso in cui il giudice non valuti ragionevolmente fondato il gravame. Il Giudice, quindi, è chiamato ad esprimersi in via preliminare alla trattazione del caso, con l'evidente scopo di diminuire le spese giudiziarie nel caso in cui i motivi proposti alla base dell'appello appaiano infondati. In tali casi, quindi, il giudizio del magistrato anticipa il procedimento, con evidentissimi vantaggi per l'amministrazione pubblica in termini di minori spese.

Nel caso in cui l'appello sia inammissibile, è ammesso il ricorso in Cassazione. Viene previsto, inoltre, che il giudice liquiderà, a titolo di equa riparazione, una somma di denaro, non inferiore a 500 euro e non superiore a 1.500 euro, per ciascun anno, o frazione di anno superiore a sei mesi, che eccede il termine

ragionevole di durata del processo (tre anni per il primo grado, due anni per il secondo grado, un anno per il giudizio di legittimità).

**Legge fallimentare e  
continuità aziendale**

Vengono modificate le disposizioni sul fallimento al fine di favorire la continuità aziendale.

**Trasparenza dei  
versamenti ai privati**

Viene introdotta l'obbligatorietà di pubblicazione via internet della erogazione delle somme di qualunque genere da parte della PA ad imprese ed altri soggetti economici. Nel dettaglio, viene prevista la pubblicazione in caso di concessione dei vantaggi economici di qualunque genere ad imprese ed altri soggetti economici, di importo superiore a mille euro nel corso dell'anno.

Come si evince, numerose sono le novità fiscali introdotte dal legislatore. Lo studio rimane a disposizione per ogni qualsivoglia chiarimento.

L'occasione è gradita per porgere cordiali saluti.

Studio Associato Perissinotto Lacedelli

