



STUDIO MARUGGI

COMMERCIALISTI IN SAREZZO - BRESCIA

Ai gentili clienti,

di seguito si riportano le principali novità in materia fiscale contenute nella Legge n. 244 del 24 dicembre 2007 (cd. "Finanziaria 2008") riferite **all'attività EDILE**, si tratta, in particolare, di previsioni dettate in tema di:

◆ Proroga triennale della detrazione del 36% e dell'IVA al 10% per il recupero delle abitazioni - reintroduzione del 36% per l'acquisto di immobili ristrutturati	▶	commi 17, 19
◆ Proroga triennale della detrazione del 55% per la riqualificazione energetica degli edifici	▶	commi 20-24 e 286
◆ APPLICAZIONE DEL REGIME DI INVERSIONE CONTABILE (REVERSE CHARGE) E DEI RELATIVI RIFLESSI SANZIONATORI	▶	commi 155, 156 e 157
◆ responsabilità solidale del privato acquirente di immobili	▶	commi 164 e 165

Proroga triennale della detrazione del 36% e dell'IVA al 10% per il recupero delle abitazioni - reintroduzione del 36% per l'acquisto di immobili ristrutturati (art.1, commi 17-19)

Per il **triennio 2008-2010**, la legge 244/2007 prevede la **proroga**:

- della **detrazione IRPEF del 36% per le spese di recupero** dei fabbricati abitativi, nel limite di 48.000 euro per unità immobiliare, introdotta dall'art. 1, comma 1, della legge 449/1997 e successive modificazioni - *art.1, comma 17, lett. a.*
- dell'applicazione **dell'IVA agevolata al 10%** per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sui fabbricati abitativi, di cui all'art. 7, comma 1, lett. b, della legge 488/1999 - *art.1, comma 18.*

E' stata inoltre **reintrodotta la detrazione IRPEF del 36% per l'acquisto di abitazioni comprese in fabbricati interamente ristrutturati** da imprese di costruzioni, prevista dall'art.1, comma 17, lett. b, della legge 244/2007, a condizione che:

- **gli interventi di recupero** realizzati sull'intero fabbricato siano **eseguiti dal 1° gennaio 2008 al 31 dicembre 2010**;

- il **rogito** per l'acquisto delle abitazioni sia **stipulato entro il 30 giugno 2011**.

Resta fermo che, in tal caso, la detrazione si applica su un importo pari al 25% del corrispettivo di acquisto, da assumere comunque nel limite massimo di 48.000 euro per unità abitativa (art.9, comma 2, legge 448/2001).

Anche per il 2008, infine, la legge 244/2007 - art. 1, comma 19 - conferma l'obbligo di indicazione in fattura del **costo della manodopera** (già previsto per il 2007 dall'art. 1, comma 388, della legge 296/2006), a pena di **decadenza dalla detrazione IRPEF del 36%**, riconosciuta sia per gli interventi di recupero, sia per l'acquisto di abitazioni ristrutturate.

Per le fatture emesse dal 1° gennaio 2008, tale indicazione non è, invece, più necessaria per fruire dell'aliquota IVA ridotta al 10% per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle abitazioni (obbligo che, pertanto, ha riguardato le fatture relative a tali interventi, emesse dal 1° gennaio al 31 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 1, comma 388, della legge 296/2006).

Sul tema, l'Agenzia delle Entrate ha avuto modo di fornire alcune indicazioni circa le modalità applicative conseguenti l'obbligo dell'indicazione della manodopera in fattura, in particolare, l'Amministrazione finanziaria ha precisato nella Circolare n.11/E/2007 DEL 16/02/2007 che:

- è sufficiente l'indicazione complessiva e non puntuale del costo della manodopera;
- è sufficiente l'indicazione complessiva del costo della manodopera, qualora siano impegnati più dipendenti nell'esecuzione dell'intervento;
- nell'ipotesi di ditta individuale e/o di lavori eseguiti direttamente dal titolare, il costo della manodopera non va indicato, in quanto trattasi di reddito d'impresa;
- qualora i lavori siano eseguiti sia dal titolare della ditta che da propri dipendenti, l'indicazione in fattura del costo della manodopera è limitato al solo costo relativo ai dipendenti;
- **in presenza di eventuali subappaltatori, le fatture emesse nei confronti del committente da parte dell'appaltatore principale dei lavori devono in ogni caso contenere l'indicazione del costo della manodopera complessivo (somma del costo della manodopera dei dipendenti dell'appaltatore e dei dipendenti del subappaltatore);**

- l'obbligo d'indicazione del costo della manodopera trovi applicazione anche alle ipotesi di cessioni di beni con posa in opera degli stessi.

**Proroga triennale della detrazione del 55% per la riqualificazione energetica degli edifici
(art.1, commi 20-24 e 286)**

La legge Finanziaria 2008, ha previsto la **proroga sino al 2010** della detrazione pari al 55% delle spese sostenute per la riqualificazione energetica degli edifici esistenti, introdotta dall'art.1, commi 344-347, della legge 296/2006.

Nel disporre la proroga, la legge 244/2007 introduce, inoltre, alcune modifiche alla disciplina dell'agevolazione, prevedendo:

- la **sostituzione della Tabella 3**, allegata alla legge 296/2006, **con efficacia dal 1° gennaio 2007**, che rende operativa l'agevolazione anche per gli **interventi relativi alle strutture opache orizzontali** (coperture e pavimenti) degli edifici - *art. 1, comma 23*;
- la **ridefinizione**, tramite decreto da emanare **entro il 28 febbraio 2008**, dei limiti di **fabbisogno di energia primaria annuo per la climatizzazione invernale**, ai fini degli interventi di ``riqualificazione globale`` (art.1, comma 344, legge 296/2006) e dei **valori di trasmittanza termica** per gli interventi sulle strutture opache verticali, finestre comprensive di infissi e strutture opache orizzontali (art.1, comma 345, legge 296/2006) - *art. 1, comma 24, lett.a*;
- la possibilità di **ripartire la detrazione** in un numero di **quote annuali di pari importo non inferiore a 3 e non superiore a 10**, su scelta irrevocabile del contribuente all'atto della prima detrazione - *art. 1, comma 24, lett.b*;
- una semplificazione per la sostituzione di **finestre comprensive di infissi** in singole unità immobiliari e per l'**installazione di pannelli solari**, per le quali **non è più richiesta la certificazione/qualificazione energetica dell'edificio** - *art. 1, comma 24, lett. c*;
- l'**estensione** dell'agevolazione alle spese sostenute, entro il **31 dicembre 2009**, per la **sostituzione, intera o parziale, dell'impianto di climatizzazione invernale non a condensazione**, le cui modalità applicative saranno definite con Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze - *art. 1, commi 20-21*;
- l'**estensione** dell'agevolazione alle spese sostenute, fino al **31 dicembre 2010**, per la sostituzione integrale dell'impianto di climatizzazione invernale con **pompe di calore ad alta efficienza e con impianti geotermici**, sempre nel limite massimo di detrazione di 30.000 euro (art.1, comma 347, legge 296/2006) - *art. 1, comma 286*.

In via generale, per ciò che concerne l'ambito applicativo, gli interventi agevolati e la misura massima della detrazione riconosciuta e per ulteriori informazioni si prega di contattare lo Studio .

Nuove disposizioni sul ``reverse charge`` (art. 1, commi 155-157 e 162-163)

La legge 244/2007 interviene sulle operazioni interessate dall'inversione contabile e sulle sanzioni in caso di mancata o erronea applicazione del ``reverse charge``, prevedendo:

- **ATTENZIONE:** l'esclusione, dal 1° febbraio 2008, dall'inversione contabile per le prestazioni di servizi rese nei confronti di un **Contraente Generale (cd. ``General Contractor``)** a cui venga affidata dal committente la totalità dei lavori - *art. 1, commi 162-163*;
- l'applicazione del ``reverse charge``, dal 1° marzo 2008, per le cessioni di **fabbricati** o porzioni di fabbricati **strumentali** effettuate nei confronti di **soggetti passivi IVA con ``pro-rata`` pari o inferiore al 25%** - *art. 1, comma 156, lett. a e comma 157*.

Viene poi confermata l'applicazione di tale meccanismo per le cessioni di immobili strumentali imponibili ad IVA su opzione da parte del cedente, già assoggettate al ``reverse charge`` dal 1° ottobre 2007.

Pertanto, anche a seguito a tali recenti modifiche alla disciplina, restano comunque escluse dall'inversione contabile:

- le cessioni di immobili strumentali poste in essere dall'impresa costruttrice, o da quella che ha eseguito sul medesimo immobile interventi di incisivo recupero, entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori;
 - le cessioni effettuate nei confronti di soggetti non esercenti attività d'impresa, arti o professioni, in quanto l'acquirente non è soggetto passivo IVA;
- l'introduzione di un **sistema sanzionatorio** specifico per l'errata applicazione del ``reverse charge`` - *art. 1, comma 155* - che, introducendo il comma 9-bis, all'art. 6 del D.Lgs. 471/1997, prevede, in sintesi:
- una **sanzione amministrativa, compresa fra il 100% e il 200% dell'imposta dovuta**, con un minimo di 258 euro, nei confronti del **acquirente/committente che non assolve l'imposta** relativa agli acquisti di beni o servizi mediante il meccanismo del ``reverse charge``. La medesima sanzione si applica nei confronti del **cedente/prestatore che ha irregolarmente addebitato l'imposta in fattura, omettendone il versamento**;
 - una **sanzione amministrativa**, in misura **pari al 3% dell'imposta irregolarmente assolta**, con un minimo di 258 euro, e, in ogni caso, non oltre 10.000 euro per le irregolarità commesse nei primi 3 anni di applicazione della disposizione, nell'ipotesi in cui

l'acquirente/committente assolve in ogni caso l'imposta applicando erroneamente il meccanismo dell'inversione contabile. La medesima sanzione si applica nei confronti del **cedente/prestatore che ha irregolarmente addebitato l'imposta in fattura, operandone comunque il versamento;**

- o una **sanzione amministrativa**, compresa **tra il 5% e il 10% dei corrispettivi non documentati o non registrati**, nei confronti del **cedente/prestatore che non emette fattura**, fermo restando l'obbligo dell'acquirente/committente di regolarizzare l'omissione applicando, comunque, l'inversione contabile.

In linea di principio, viene prevista la **responsabilità solidale dei soggetti coinvolti nell'applicazione dell'inversione contabile**, relativamente al pagamento delle sanzioni connesse all'erronea applicazione di tale meccanismo.

Cessioni immobiliari: l'acquirente privato e' responsabile in solido per imposte e sanzioni

Il co.164, art.1 della Finanziaria introduce un nuovo co.3-bis all'art.60-bis del DPR n.633/72 al fine di introdurre una nuova ipotesi di responsabile solidale (sia per l'imposta che per le sanzioni) in capo al privato che acquista da un soggetto Iva un immobile (sia abitativo che strumentale) ad un corrispettivo differente da quello reale.

La condizione prevista affinché tale responsabilità solidale scatti consiste nel fatto che l'importo del corrispettivo indicato nell'atto di cessione e nella relativa fattura sia diverso da quello effettivo; la nuova disposizione prevede che l'acquirente privato è responsabile in solido con il soggetto cedente per il pagamento dell'imposta relativa alla differenza tra il corrispettivo effettivo e quello indicato, nonché della relativa sanzione. Deve notarsi come la regola introdotta sia addirittura più rigida di quella già prima prevista dall'art.60-bis, che prevede la solidarietà limitatamente all'imposta e non invece alle sanzioni (che nel caso di specie sono quelle di cui all'art.6 del DPR n.471/97 dal 100% al 200%).

Allegato:

- tabella riassuntiva disciplina immobili

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cordiali saluti

STUDIO MARUGGI – COMMERCIALISTI IN SAREZZO
Via Paolo VI, 1 – 25068 Sarezzo (BS) – Tel. 0308901170 r.a. – Fax 0308900235
www.maruggi.com - e-mail info@maruggi.com

Si riporta di seguito tabella riassuntiva relativa alla **DISCIPLINA IMMOBILI:**

Operazione	Locatore	Conduttore	Regime Iva	Registro	ipo-catastali
LOCAZIONE (COMPRESI LEASING) DI IMMOBILI ABITATIVI Punto 8 art. 10 DPR 633/72	Tutti i soggetti che agiscono nell'esercizio di imprese, arti e professioni	Chiunque (soggetti passivi e privati)	Esenti	2%	
LOCAZIONE (COMPRESI LEASING) DI IMMOBILI STRUMENTALI Punto 8 art. 10 DPR 633/72	Tutti i soggetti che agiscono nell'esercizio di imprese, arti e professioni	IPOTESI OGGETTIVE	20%	1%	
		<ul style="list-style-type: none"> soggetti con detraibilità fino al 25% operatori non soggetti passivi o privati 			
		<ul style="list-style-type: none"> Altri soggetti se il locatore ha manifestato l'opzione per l'imponibilità della locazione 	Esenti	1%	
Altri soggetti se il locatore NON ha manifestato l'opzione per l'imponibilità della locazione			Esenti	1%	
Operazione	Cedente	Acquirente	Regime Iva	Registro	Ipo-catastali
CESSIONE DI FABBRICATI ABITATIVI Punto 8-bis art. 10 DPR 633/72	Imprese costruttrici o di ripristino che hanno ultimato gli interventi da meno di 4 anni	Chiunque	4% (prima casa) 10% (seconda casa) 20% (lusso)	168 €	168 + 168 €
	Altri soggetti passivi di imposta	Chiunque	Esenti	3% (prima casa) 7% (seconda casa)	168 + 168 € 2%+1% = 3%
CESSIONE DI FABBRICATI STRUMENTALI (**) Punto 8-ter art. 10 DPR 633/72	Imprese costruttrici o di ripristino che hanno ultimato gli interventi da meno di 4 anni	Chiunque	10% (ripristino) 20%	168 €	3%+1% = 4% (*)
	<u>Altri soggetti passivi di imposta, comprese le imprese costruttrici o di ripristino per gli immobili ultimati da oltre 4 anni</u>	IPOTESI OGGETTIVE operatori non soggetti passivi o privati	10% (ripristino) 20%	168 €	3%+1% = 4% (*)
		Altri soggetti se il cedente ha manifestato l'opzione per l'imponibilità della cessione dal 01 ottobre 2007	Regime Reverse-charge (fattura aliquota zero)	168 €	3%+1%=4%
		soggetti con detraibilità fino al 25% dal 01 marzo 2008	Regime Reverse-charge	168 €	3%+1%=4%
	Altri soggetti se il cedente NON ha manifestato l'opzione per l'imponibilità della cessione		Esenti	168 €	3%+1% = 4% (*)
NOTE					
(*) Per gli acquisti e le cessioni in cui siano parte fondi immobiliari chiusi, banche, altri intermediari e società di leasing, la percentuale delle imposte ipotecarie e catastali è dell'1,50% + 0,50% = 2% (per acquisti e cessioni effettuati a decorrere dal 1° ottobre 2006).					
(**) Per i contratti di leasing, all'atto del riscatto, l'imposta di registro proporzionale pagata sulla locazione finanziaria potrà essere portata a sconto di quanto dovuto a titolo di imposte ipotecarie e catastali.					