

DUE APPROFONDIMENTI IN TEMA DI FINANZIARIA 2010 *(emersi nel corso dell'assemblea nazionale FNA – CONFAPPI del 23 gennaio 2010)*

Iva al 10% sulle manutenzioni

Con la legge finanziaria 2010, l'IVA al 10% sui lavori in edilizia diventa la regola. L'aliquota agevolata riguarderà tanto la manutenzione ordinaria, quanto la manutenzione straordinaria. Essa è applicabile alla prestazione di servizi per la realizzazione di interventi di recupero su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata. Ciò che importa puntualizzare è che ora l'IVA agevolata prescinde dalla domanda di recupero abitativo del patrimonio edilizio. L'articolo 2, comma 11, della legge 191 del 23 dicembre 2009 (Finanziaria 2010) dispone che: *<<all'articolo 1, comma 18, della legge 24 dicembre 2007, n. 244¹, le parole: "2010 e 2011" sono sostituite dalle seguenti: "2010, 2011, 2012 e successivi">>*

In ogni caso, i contribuenti che possono fruire della detrazione Irpef del 36% possono anche beneficiare dell'Iva al 10 per cento. L'aliquota del 10% è applicabile alla prestazione di servizi intesa nel suo complesso e si estende, quindi, anche alle forniture delle materie prime e semilavorate e degli altri beni necessari per i lavori, a condizione che: i beni non vengano forniti da un soggetto diverso da quello che esegue la prestazione o non vengano acquistati direttamente dal committente dei lavori; i beni non costituiscano una parte significativa del valore delle cessioni effettuate nel quadro dell'intervento. Per i beni che invece costituiscono una parte significativa di questo valore, il 10% si applica solo fino a concorrenza della differenza tra il valore complessivo dell'intervento di recupero e quello dei beni stessi. Con il decreto ministeriale del 29 dicembre 1999, sono stati individuati i beni per cui ricorre la definizione di "valore significativo": accessori e montacarichi, infissi esterni ed interni, caldaie, videocitofoni, apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria, sanitari e rubinetterie da bagno, impianti di sicurezza. La fattura emessa dal prestatore d'opera deve indicare anche eventuali beni di valore significativo forniti nell'ambito dell'intervento, in quanto gli stessi potrebbero essere soggetti a due diverse aliquote. In ogni caso, l'Iva del 10% non può essere applicata: alle prestazioni professionali, anche se inerenti agli interventi di recupero edilizio; alle prestazioni di servizi rese in esecuzione di subappalti, o che configurino fasi intermedie nella realizzazione dell'intervento (cessioni di beni e prestazioni di servizi rese nei confronti dell'appaltatore o del prestatore d'opera).

¹ L'articolo 1, comma 18, della legge 244/2007 - nella precedente formulazione - disponeva: *<<proroga al 2010 dell'IVA ridotta al 10% per ristrutturazioni edilizie. E' prorogata per gli anni 2008, 2009, 2010 e 2011, nella misura e nelle condizioni ivi previste, l'agevolazione tributaria in materia di recupero del patrimonio edilizio relativa alle prestazioni di cui all'articolo 7, comma 1, lettera b), della legge 23 dicembre 1999, n. 488, fatturate dal 1° gennaio 2008>>*

La cedolare del 20% sulle locazioni

In ordine alla cedolare secca del 20% sulle locazioni, l'articolo 2, comma 228, della legge Finanziaria 2010, dispone che: <<*al fine di agevolare il reperimento di alloggi nelle aree colpite dagli eventi sismici del 6 aprile 2009 relativamente agli immobili ad uso abitativo ubicati nella provincia dell'Aquila, in coerenza con l'attuazione della legge 5 maggio 2009, n. 42, e in via sperimentale, per l'anno 2010, il canone di locazione relativo ai contratti stipulati ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni, tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di un'impresa, arte o professione, può essere assoggettato, sulla base della decisione del locatore, a un'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali nella misura del 20 per cento; la base imponibile dell'imposta sostitutiva è costituita dall'importo che rileva ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche* (n.d.r. sottolineatura dell'autore) *L'imposta sostitutiva è versata entro il termine stabilito per il versamento a saldo dell'imposta sul reddito delle persone fisiche. L'acconto relativo all'imposta sul reddito delle persone fisiche dovuta per l'anno 2011 è calcolato senza tenere conto delle disposizioni di cui al presente comma. Per la liquidazione, l'accertamento, la riscossione e il contenzioso riguardanti l'imposta sostitutiva di cui al presente comma si applicano le disposizioni previste per le imposte sui redditi. Con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate, da emanare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono stabilite le modalità di dichiarazione e di versamento dell'imposta sostitutiva di cui al presente comma, nonché ogni altra sostituzione utile ai fini dell'attuazione del presente comma*>>. L'importanza della norma è data dalla sua funzione sperimentale. La norma - fortemente voluta dalle associazioni di proprietari - potrebbe essere applicata anche in ambito nazionale. In quest'ottica, è importante evidenziare: a) che essa si applica alle sole locazioni convenzionate (articolo 2, comma 3, Legge 431/98) e su scelta unilaterale del locatore; b) che la base imponibile su cui calcolare l'aliquota del 20% - secondo una interpretazione letterale della norma - dovrebbe essere costituita dal canone di locazione annuo decurtato forfetariamente del 15% (e sembrerebbe, anche dell'ulteriore decurtazione prevista per le locazioni agevolate)². In proposito si attendono i chiarimenti dall'Agenzia delle Entrate.

M.T.R.

² Tale interpretazione - favorevole ai proprietari - risulta opinabile.