

FINANZIARIA 2010: APPROVATA LA LEGGE

Le disposizioni di interesse per il settore immobiliare

Sulla Gazzetta Ufficiale (*Supplemento Ordinario* n.243/L) n. 302 del 30 dicembre 2009 e` stata pubblicata la **Legge FINANZIARIA 2010 (Legge 23 dicembre 2009, n.191)** in vigore dal 1° gennaio 2010.

1. Riapertura dei termini per la rivalutazione dei terreni posseduti da privati

L`art. 2, comma 229, della Legge n.191/2009 prevede la riapertura dei termini per la rivalutazione dei terreni agricoli e delle aree edificabili (nonche` delle partecipazioni non negoziate in mercati regolamentati), possedute, alla data del 1° gennaio 2010, da privati non esercenti attivita` commerciali. L` affrancamento dei valori comporterà l` obbligo di versare, entro il 31 ottobre 2010, un` imposta sostitutiva delle imposte sui redditi pari al 4% del valore rideterminato delle aree; sarà necessario procedere alla redazione di una stima peritale giurata (da parte di professionista iscritto all` albo) entro la data del 31 ottobre 2010. **Trattasi di un` importante opportunità per ridurre notevolmente il carico fiscale sulle eventuali plusvalenze (c.d. intento speculativo).**

Come per le precedenti rivalutazioni, il pagamento dell` imposta sostitutiva potrà avvenire anche in 3 rate annuali di pari importo, con applicazione degli interessi del 3%, da effettuarsi entro il 31 ottobre 2010 (I rata), 31 ottobre 2011 (II rata), 31 ottobre 2012 (III rata).

2. Proroga della detrazione Irpef 36% e messa a regime dell` IVA al 10% per le manutenzioni in edilizia.

L`art. 2, commi 10-11, della Legge Finanziaria 2010, prevede:

- la **proroga** al **31 dicembre 2012** della **detrazione IRPEF del 36%** per gli interventi di **recupero** edilizio degli immobili residenziali - *art.2, comma 10, lett. a -b;*
- la **proroga** per un ulteriore anno della **detrazione IRPEF del 36%** per l` **acquisto di abitazioni** facenti parte di edifici interamente ristrutturati da imprese di costruzione (detrazione da calcolarsi sul 25% del prezzo di acquisto, nel limite massimo di 48.000 euro per unita` immobiliare), riconosciuta in presenza di entrambe le seguenti condizioni - *art.2, comma 10, lett. c:*
 - a) gli **interventi** di recupero integrale del fabbricato devono essere **eseguiti dal 1° gennaio 2008 al 31 dicembre 2012;**
 - b) il **rogito** deve essere **stipulato entro il 30 giugno 2013;**
- la **messa a regime dell` IVA al 10%** per gli **interventi di manutenzione** ordinaria e straordinaria nelle abitazioni - *art.2, comma 11.*

Tale disposizione recepisce la Direttiva 2009/47/CE, con la quale l` Unione Europea ha autorizzato gli Stati membri ad applicare, in via permanente, aliquote IVA ridotte per le prestazioni di servizi cd. ``ad alta intensita` di manodopera``, tra le quali, in Italia, rientrano gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle abitazioni (di cui all` art.3, comma 1, lett.a-b, del D.P.R. 380/2001.