

Luigino Bottini

Dottore Commercialista – Revisore Legale
luigino.bottini@gmail.com - www.luiginobottini.com

Contitalia S.r.l.

Centro Elaborazione Dati ed Elaborazione Paghe per conto terzi.

Via Nino Bixio 18/4 – Chiavari (Ge) – Tel. 0185.322469 - Fax 0185.313184
Via Strada Privata n. 2/A - Santa Maria del Taro - Tornolo (Pr)- Tel. 0525.80100
contital@contitalia.191.it

Circolare informativa 18/2016.

Chiavari, 6 ottobre 2016.

Ai gentili Clienti

Detrazione dell'Irpef e dell'Iva assoluta per l'acquisto di immobili abitativi.

Tra le principali novità 2016 in materia di detrazioni Irpef troviamo l'agevolazione introdotta dall'articolo 1, comma 56 della L. 208/2015 che prevede la possibilità di detrarre il 50% dell'Iva corrisposta per gli acquisti effettuati entro il 31 dicembre 2016 di unità immobiliari a destinazione residenziale di classe energetica A o B cedute dalle imprese costruttrici.

Come precisato anche nella circolare n. 20/E/2016 la disposizione è stata introdotta al fine di "equilibrare" il costo degli oneri fiscali delle cessioni di unità immobiliari di tipo abitativo soggette ad Iva rispetto alle medesime operazioni soggette all'imposta di registro; infatti, secondo l'Agenzia "le cessioni di unità immobiliari di tipo abitativo soggette ad Iva e poste in essere dalle imprese costruttrici danno luogo ad un livello di imposizione più elevata, sia perché soggette ad aliquote di imposta più alte rispetto alle aliquote previste per l'imposta di registro sia perché determinate su base imponibile differente".

I soggetti che possono beneficiare dell'agevolazione sono i soggetti passivi Irpef; ne sono esclusi quindi i soggetti Ires quali le società di capitali e gli enti non commerciali.

È necessario che l'unità immobiliare venga ceduta da un'impresa costruttrice: basandosi esclusivamente sul tenore letterale della norma ciò escluderebbe dal suo ambito di applicazione le cessioni poste in essere dalle

imprese di ripristino o ristrutturatrici, posto che in altri contesti tali imprese sono espressamente equiparate alle imprese edili. Nella circolare n. 20/E/2016 viene tuttavia precisato che l'agevolazione può essere riconosciuta anche per le cessioni effettuate dalle imprese "di ripristino" nel senso ampio di "impresa che applica l'Iva all'atto del trasferimento", considerando tale quindi non solo l'impresa che ha realizzato l'immobile ma anche le imprese di "ripristino" o "ristrutturatrici" che hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del T.U. dell'edilizia di cui al D.P.R. 380/2001.

Per poter beneficiare dell'agevolazione l'immobile deve essere a destinazione residenziale e di classe energetica A o B ai sensi della normativa vigente: la norma non limita quindi il beneficio all'acquisto dell'abitazione principale, né sono previste esclusioni per gli immobili c.d. di lusso (ovvero quelli appartenenti alle categoria catastali A/1, A/8, A/9).

Nella circolare n. 12/E/2016 l'Agenzia ha precisato che l'acquisto nel periodo di imposta 2016 di un appartamento che l'impresa costruttrice cedente abbia precedentemente concesso in locazione consente comunque di fruire della detrazione, mentre nella circolare n. 20/E/2016 è stato chiarito che rispetto alle pertinenze, quali, ad esempio, posto auto o cantina, la norma non esplicita nulla circa l'estensione del beneficio fiscale anche a tali unità immobiliari. Al riguardo, in conformità all'orientamento ormai consolidato dell'Agenzia delle Entrate, si ritiene possa applicarsi il criterio dell'estensione del beneficio fiscale spettante all'unità abitativa anche alla pertinenza, a condizione che l'acquisto della pertinenza avvenga contestualmente all'acquisto dell'unità abitativa e l'atto di acquisto dia evidenza del vincolo pertinenziale.

La detrazione Irpef in esame, in vigore dal 1° gennaio 2016, prevede che l'acquirente possa portare in detrazione il "50% dell'importo corrisposto per il pagamento dell'Iva in relazione all'acquisto" di unità immobiliari effettuato o da effettuare "entro il 31 dicembre 2016". Ne consegue che, ai fini della detrazione ed in applicazione del principio di cassa, è necessario che il pagamento dell'Iva avvenga nel periodo di imposta 2016: non è detraibile quindi l'Iva pagata in acconto del 2015 anche se la vendita è stipulata nel 2016; al pari non sarà detraibile l'Iva in acconto versata nell'anno 2016 per acquisti effettuati nel 2017 in quanto la norma si riferisce agli acquisti effettuati o da effettuare "entro il 31 dicembre 2016".

La detrazione in esame non si esaurisce in un unico periodo d'imposta ma è ripartita in dieci quote costanti nell'anno in cui sono state sostenute le spese e nei nove periodi d'imposta successivi.

In mancanza di uno specifico divieto è possibile che il contribuente possa cumulare la detrazione in esame con altre agevolazioni in materia di Irpef, quale ad esempio quella prevista dall'articolo 16-bis, comma 3, del Tuir che prevede la detrazione del 50% sul 25% del prezzo in caso di acquisto di immobili

ristrutturati, fermo restando tuttavia il principio generale secondo cui non è possibile far valere due agevolazioni sulla medesima spesa.

Ad esempio, un contribuente che acquista da un'impresa di ristrutturazione un'unità immobiliare, con le agevolazioni "prima casa", all'interno di un fabbricato interamente ristrutturato, al prezzo di 200.000 euro + Iva al 4%, per un totale di 208.000 euro, avrà diritto:

- alla detrazione, spettante ai sensi dell'articolo 1, comma 56, della legge di stabilità, del 50% dell'Iva pagata sull'acquisto dell'immobile. Tale detrazione è pari ad euro 4.000 ($8.000 * 50\%$);

- alla detrazione, spettante ai sensi dell'articolo 16-bis, comma 3, del Tuir, del 50% calcolato sul 25% del costo dell'immobile rimasto a suo carico. Tale detrazione è pari ad euro 25.500: $[(208.000 - 4.000) * 25\% = 51.000 * 50\%]$.

Ad analoga conclusione si giunge anche nel caso di realizzazione di box pertinenziale, anche a proprietà comune, acquistato contestualmente all'immobile agevolato ai sensi della disposizione in commento, relativamente al quale spetta anche la detrazione di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lett. d) del Tuir pari al 50% del costo di realizzazione documentato dall'impresa.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cordiali saluti.

Luigino dott. Bottini