



## Acquisto di unità residenziali

*Detraibile il 50% dell'Iva pagata all'impresa costruttrice*

Come noto (cfr. Notizie n. 2/2016), la legge n. 208 del 28 dicembre 2015 (legge di Stabilità per il 2016), all'articolo 1, comma 56, ha introdotto una nuova agevolazione nel settore immobiliare, spettante ai soggetti che acquistano da imprese costruttrici un'abitazione di classe energetica A o B.

E' una misura diretta a rilanciare il settore edilizio, attraverso il riconoscimento di una detrazione dall'IRPEF, in dieci annualità, della metà dell'IVA pagata al costruttore.

Il legislatore ha voluto eliminare, almeno parzialmente, il maggior onere fiscale rappresentato dall'IVA, tributo non detraibile dagli acquirenti privati persone fisiche.

La *ratio* della norma, ben evidenziata nella circolare n. 20/E/2016, par. 10, è, infatti, quella 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." Con la detrazione è operata, difatti, una riduzione dell'onere fiscale nel caso di cessioni effettuate dall'impresa costruttrice, rispetto alle medesime operazioni poste in essere tra privati.

L'acquisto dell'abitazione (non prima casa) da un'impresa costruttrice, è infatti assoggettata ad aliquota IVA del 10% (voce 127-undecies, parte III, Tab. A, D.P.R. 633/72), calcolata sul valore del corrispettivo; la cessione dell'abitazione (non prima casa) tra privati, sconta invece l'imposta di registro nella misura del 9%, peraltro calcolata sul valore catastale (art. 1, Tariffa, parte prima, D.P.R. n. 131/86).

*La nuova detrazione IRPEF pari al 50% dell'IVA corrisposta per gli acquisti, effettuati entro la fine del 2016, di unità immobiliari residenziali di classe energetica A o B ceduti dalle imprese costruttrici, è stata istituita dalla legge di stabilità per il 2016.*

### LA NORMA

L'agevolazione è prevista dall'articolo 1, comma 56, della legge di stabilità per il 2016.

Il beneficio si concretizza in una detrazione dall'IRPEF lorda, da ripartire in dieci quote uguali, della metà dell'IVA corrisposta per l'acquisto, effettuato entro il 31 dicembre 2016, di abitazioni di classe energetica A o B, cedute dal costruttore delle stesse.

### Articolo 1, comma 56, legge n. 208/2015

Ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, si detrae dall'imposta lorda, fino alla concorrenza del suo ammontare, il 50 per cento dell'importo corrisposto per il pagamento dell'imposta sul valore aggiunto in relazione all'acquisto, effettuato entro il 31 dicembre 2016, di unità immobiliari a destinazione residenziale, di classe energetica A o B ai sensi della normativa vigente, cedute dalle imprese costruttrici delle stesse. La detrazione di cui al precedente periodo è pari al 50 per cento dell'imposta dovuta sul corrispettivo d'acquisto ed è ripartita in dieci quote costanti nell'anno in cui sono state sostenute le spese e nei nove periodi d'imposta successivi.



**Il riconoscimento dell'agevolazione è subordinato alla presenza di determinati requisiti, in relazione:**

- al beneficiario,
- al soggetto cedente,
- alla tipologia dell'immobile,
- alla tempistica con cui l'acquisto e il pagamento sono effettuati.

Si analizzano distintamente le condizioni necessarie per fruire del beneficio.

### **SOGGETTI BENEFICIARI: L'ACQUIRENTE DELL'IMMOBILE ABITATIVO**

L'agevolazione, come specificato nella norma, si applica "ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche".

Possono, quindi, fruire del beneficio gli **acquirenti soggetti IRPEF, con esclusione, quindi, delle società di capitali e degli enti non commerciali soggetti passivi IRES.**

Dalla formulazione letterale della norma sembrerebbe evincersi, inoltre, che il soggetto beneficiario della detrazione sia identificabile esclusivamente in colui che ha effettuato il pagamento dell'IVA. Se si considera che l'agevolazione è anche correlata all'acquisto di unità residenziali, **si potrebbe ritenere che la detrazione non possa essere fruita se la persona fisica che ha acquistato l'unità immobiliare è diversa da quella che ha effettuato il pagamento.**

Nessun chiarimento è fornito dai documenti di prassi relativamente al caso in cui l'acquisto dell'immobile residenziale sia effettuato dalla società di persone, per valutare se il beneficio possa essere imputato per trasparenza ai soci persone fisiche.

Al riguardo, si segnala che, relativamente all'agevolazione consistente nella detrazione IRPEF per ristrutturazione edilizia, l'Agenzia delle entrate aveva riconosciuto la detrazione a favore dei soci, tassati per trasparenza (circolare n. 57/E del 24 febbraio 1998, paragrafo 2). In particolare, nel citato documento di prassi, è chiarito che se l'immobile relativo all'impresa (sul quale vengono eseguiti gli interventi di recupero) concorre a formare il reddito imponibile secondo le regole dei redditi fondiari, ai sensi dell'articolo 90 TUIR (e quindi non costituisce bene strumentale per l'esercizio dell'impresa, né bene al cui scambio o produzione è diretta l'attività dell'impresa), l'agevolazione è fruibile anche nei confronti dei soggetti di cui all'articolo 5 TUIR che producono i redditi in forma associata. Si ritiene che il medesimo principio possa essere applicato anche all'agevolazione in oggetto, sempreché l'IVA corrisposta per l'acquisto dell'immobile non sia anche detraibile per la società. Nell'ipotesi di detrazione dell'IVA da parte della società, infatti, si creerebbe un ampliamento del beneficio voluto dalla norma (consistente nella restituzione tramite detrazione ai soci del 50% dell'IVA corrisposta dalla società). **Si ritiene, quindi, prudente escludere il riconoscimento dell'agevolazione ai soci della società di persone**, nella misura in cui l'IVA per l'acquisto dell'immobile è detraibile ai sensi degli articoli 19 e 19-bis1 del D.P.R. n. 633/72. Analoghe considerazioni si ritengono valide nel caso di acquisto da parte di società di capitali che si avvalgono del regime di trasparenza ai sensi degli articoli 115 e 116 D.P.R. n. 917/86.

**E' auspicabile, al riguardo, un chiarimento dell'Agenzia delle entrate.**

Infine, si ritiene che il beneficio sia fruibile anche dal soggetto che acquista una **quota** dell'abitazione, in presenza degli altri requisiti richiesti dalla norma. L'agevolazione dovrebbe spettare nella misura piena. Ciò in considerazione della finalità della norma, in quanto (come sopra detto) l'agevolazione spetta per reintegrare il soggetto del maggior onere fiscale derivante dall'acquisto presso il costruttore e tale onere prescinde dalla quota di proprietà che il medesimo acquista.



### IL CEDENTE: L'IMPRESA COSTRUTTRICE

L'agevolazione spetta per l'acquisto di unità immobiliari a destinazione residenziale, di classe energetica A o B, cedute dalle imprese costruttrici delle stesse.

Deve trattarsi di una **cessione imponibile ai fini IVA**, in quanto l'agevolazione si concretizza in una detrazione da IRPEF della metà dell'IVA corrisposta sull'acquisto.

Il regime IVA delle cessioni di fabbricati diversi da quelli strumentali (cioè, di tipo residenziale o abitativo) è disciplinato dall'articolo 10, n. 8-bis), D.P.R. 633/72 e può prevedere sia l'esenzione, sia l'imponibilità.

Per effetto di tale disposizione, le cessioni di fabbricati abitativi sono in linea generale esenti IVA.

**Sono imponibili**, in quanto escluse dalla disposizione generica di esenzione, **le cessioni effettuate:**

- a) **dalle imprese costruttrici degli stessi;**
- b) **dalle imprese “di ripristino”** che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica;

**a condizione che le cessioni siano effettuate:**

- **entro cinque anni** dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento;
- **oppure successivamente** ai 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento se il cedente nel relativo atto ha optato espressamente per l'applicazione dell'IVA.

Una definizione di “imprese costruttrici” e di “imprese di ripristino” si trova nella circolare dell'Agenzia delle entrate n. 22/E del 28 giugno 2013:

- **imprese costruttrici:** soggetti ai quali risulta intestato il provvedimento amministrativo in forza del quale ha luogo la costruzione o la ristrutturazione del fabbricato. Oltre alle imprese che realizzano direttamente i fabbricati con organizzazione e mezzi propri, si considerano imprese costruttrici anche quelle che si avvalgono di imprese terze per l'esecuzione dei lavori. Vi rientra anche l'impresa che occasionalmente svolge l'attività di costruzione di immobili.
- **Imprese di ripristino:** imprese che acquistano un fabbricato ed eseguono o fanno eseguire sullo stesso gli interventi edilizi elencati dall'art. 3, primo comma, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'Edilizia, corrispondenti alle tipologie di interventi di cui all'art. 31, primo comma, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457.

La detrazione spetta se la cessione avviene:

- entro il quinto anno dalla data di ultimazione della costruzione,
- oltre tale data (semprechè l'impresa costruttrice-cedente abbia, nel relativo atto di vendita, espressamente optato per l'imponibilità).

L'Agenzia delle entrate, nella circolare n. 12/E dell'8 aprile 2016, risposta n. 7.1, **chiarisce infatti che l'agevolazione spetta indipendentemente dalla data di fine dei lavori.**

Sebbene la formulazione letterale della norma agevolativa sembrerebbe riconoscere la detrazione solo se la cessione è effettuata dalle “imprese costruttrici” delle unità abitative, la *ratio* della disposizione può giustificare un'interpretazione più ampia e **ricomprendervi anche le imprese “di ripristino”** (come precisato nella circolare n. 20/E/2016).



Il beneficio è quindi riconosciuto, in presenza delle altre condizioni, **per le cessioni effettuate dall'impresa che applica l'IVA all'atto del trasferimento, considerando tale non solo l'impresa che ha realizzato l'immobile ma anche l'impresa di ripristino o c.d. "ristrutturatrice" che ha eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. c), d) f), D.P.R. 380/2001.**

### TIPOLOGIA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DA ACQUISTARE

L'immobile agevolabile, ceduto dall'impresa costruttrice, deve essere "a destinazione residenziale", di classe energetica A o B.

L'unico requisito richiesto è:

- **la destinazione "abitativa"**: si fa riferimento alla categoria catastale (quindi, tutti gli immobili di categoria A con esclusione della categoria A/10). Vi sono ricompresi, quindi, anche gli immobili "di lusso" (categorie A/1, A/8 e A/9), per i quali l'agevolazione è addirittura più consistente, in quanto l'IVA è applicata nella misura del 22%;
- **la classe energetica A o B.**

Non rileva se l'immobile è o meno destinato ad abitazione principale, oppure se il medesimo viene poi locato a terzi.

La limitazione del beneficio ai soli immobili abitativi ceduti dall'impresa costruttrice, induce a ritenere che l'unità immobiliare **deve essere "nuova"**.

**E' tuttavia irrilevante che l'immobile sia stato temporaneamente utilizzato da terzi:** l'Agenzia delle entrate nella circolare n. 12/E/2016, risposta n. 7.1, precisa che l'agevolazione spetta anche se l'impresa costruttrice, in attesa della vendita, abbia concesso in locazione l'unità abitativa.

### Le pertinenze

Nella norma è assente un richiamo esplicito alle "pertinenze". Al riguardo, l'Agenzia delle entrate nella citata circolare n. 20/E/2016, par. 10.1, ha chiarito che può applicarsi l'orientamento, ormai consolidato, che assimila la pertinenza all'unità abitativa di tipo residenziale.

L'Amministrazione finanziaria, tuttavia, precisa che **il beneficio spetta a condizione che:**

- **l'acquisto della pertinenza avvenga contestualmente all'acquisto dell'unità abitativa;**
- **il vincolo pertinenziale risulti dall'atto di compravendita.**

Non è, quindi, agevolabile l'acquisto di una cantina da parte di un soggetto già proprietario di un immobile abitativo, ancorchè dall'atto emerga il vincolo pertinenziale.

### IL REQUISITO TEMPORALE

La disposizione normativa limita la possibilità di fruire della detrazione per gli **"acquisti effettuati entro il 31 dicembre 2016"**.

Ciò significa che l'agevolazione, in presenza degli altri requisiti, spetta esclusivamente se l'effetto traslativo della proprietà si verifica entro la suddetta data. Inoltre, come chiarito dall'Agenzia delle entrate nella citata circolare n. 12/E/2016, risposta n. 7.1, in applicazione del principio di cassa, è necessario che il pagamento dell'IVA avvenga nel periodo d'imposta 2016.

L'agevolazione, in presenza degli altri requisiti, spetta quindi se sussistono **entrambe le condizioni sottoriportate:**

- **il rogito per l'acquisto è effettuato nel 2016;**
- **l'IVA relativa all'acquisto deve essere pagata nel 2016.**



Come precisato nella circolare n. 12/E/2016, da ciò consegue che:

- se l'IVA è pagata in acconto nel 2015 e la vendita è stipulata nel 2016: non spetta l'agevolazione;
- se l'IVA è pagata in acconto nel 2016 per acquisti che saranno rogitati nel 2017: non spetta l'agevolazione.

### LA DETRAZIONE ED IL CALCOLO DELL'AGEVOLAZIONE

Il beneficio è quantificabile complessivamente nella misura del 50% dell'IVA corrisposta ed è ripartito in dieci quote costanti, nell'anno in cui sono state sostenute le spese e nei nove periodi d'imposta successivi.

La detrazione spetta solo se l'IVA è stata "corrisposta" nel 2016: è quindi necessario che il tributo sia stato effettivamente pagato nel periodo anzidetto.

Inoltre, nel caso di **pagamento di un acconto** del prezzo nell'anno 2016, con rogito contestuale, **l'importo pagato dovrà essere proporzionalmente ripartito tra imponibile e IVA**, con la conseguenza che solo il 50% di tale ultimo importo potrà essere portato in detrazione.

Va inoltre ricordato che **la detrazione va computata dall'IRPEF lorda e spetta fino a concorrenza del suo ammontare**: ciò significa che il beneficio non potrà mai dar luogo a rimborsi d'imposta e l'eventuale IVA incapiante nell'IRPEF lorda è definitivamente persa.

La verifica della capienza va effettuata con riferimento ad ogni singola quota spettante in relazione all'IRPEF lorda delle singole annualità.

### CUMULO CON ALTRE DETRAZIONI

La norma non contiene una specifica disposizione che vieti il cumulo dell'agevolazione in argomento con altri benefici in materia di IRPEF. L'Agenzia delle entrate, nella circolare n. 20/E/2016, par. 10.2, conferma la validità del principio generale secondo cui sulla medesima spesa non è possibile far valere due agevolazioni, con la conseguenza che la detrazione IRPEF di cui all'articolo 16-bis non può essere applicata anche all'IVA per la quale il soggetto si sia avvalso della detrazione ex art. 1, comma 56, legge di stabilità 2016.

Precisa inoltre che il contribuente che acquista un'unità immobiliare all'interno di un edificio interamente ristrutturato dall'impresa di costruzione, può beneficiare sia della detrazione del 50% dell'IVA sull'acquisto, sia della detrazione spettante ai sensi dell'articolo 16-bis, comma 3, TUIR (che anche per il 2016 è riconosciuta con l'aliquota del 50% e deve essere calcolata sul 25% del prezzo di acquisto dell'immobile, entro l'importo massimo di euro 96.000 ed è ripartita in 10 quote costanti). Una volta calcolata l'agevolazione pari alla detrazione IRPEF del 50% dell'IVA, la detrazione di cui all'articolo 16-bis, comma 3, va computata al netto dell'IVA portata in detrazione e rimasta a suo carico.

La circolare n. 20/E, al par. 10.2, fornisce **due esempi** relativamente ad alcune detrazioni IRPEF previste dall'articolo 16-bis TUIR:

#### Esempio

Un contribuente acquista un'abitazione da un'impresa di ristrutturazione, all'interno di un fabbricato interamente ristrutturato, al prezzo di euro 200.000 oltre IVA 4%, per un totale di euro 208.000.



Ha diritto:

- alla detrazione ex art. 1, c.56, L. 208/2015, pari al 50% dell'IVA pagata (euro 4.000);
- alla detrazione ex art. 16-bis, c. 3, TUIR, pari al 50% calcolato sul 25% del costo dell'immobile rimasto a suo carico: euro  $(208.000 - 4.000) \times 25\% \times 50\% =$  euro 25.500.

### **Esempio**

Un contribuente acquista da un'impresa costruttrice un'unità immobiliare ed un box pertinenziale. Il costo complessivo è pari ad euro 208.000 (euro 200.000 più IVA 4%); il costo di realizzazione del box è pari ad euro 10.000 oltre IVA 4% (euro 400).

Ha diritto:

- alla detrazione ex art. 1, c.56, L. 208/2015, pari al 50% dell'IVA pagata (euro 4.000);
- alla detrazione ex art. 16-bis, c. 1, lett. d), TUIR, sul costo di realizzazione del box al netto dell'IVA portata in detrazione (riferita a tale costo). Dai 10.400 euro sostenuti per il box occorre sottrarre, quindi, euro 200 (cioè, la detrazione ex art. 1, c. 56, proporzionata al costo del box). La detrazione spettante è quindi pari al 50% di euro 10.200 (cioè, pari a euro 5.100).