Il “Pacchetto casa” della Stabilità 2016 – Chiarimenti ufficiali dell’AdE

12 Aprile 2016

Detrazione del 50% dell’IVA pagata per l’acquisto di case in classe energetica A o B, agevolazioni fiscali per il leasing abitativo, bonus IRPEF per l’acquisto dell’arredo di case ristrutturate ed agevolazioni prima casa: questi i principali temi affrontati nella **CM 12/E dell’8 aprile 2016**, con la quale l’Agenzia delle Entrate ufficializza alcuni chiarimenti anticipati in occasione dell’incontro con la stampa specializzata dello scorso gennaio.

1. Detrazione del 50% dell’IVA pagata per l’acquisto di case in classe energetica A o B

In merito a questa agevolazione, fortemente voluta dall’ANCE, l’Agenzia conferma i chiarimenti già forniti alla stampa specializzata, in particolare, sul tema degli acconti[1].

La CM 12/E/2016, infatti, precisa che, ai fini della detrazione ed in applicazione del principio di cassa, è **necessario che il pagamento dell’IVA avvenga nel periodo agevolato, ossia nel 2016**.

Ciò, di fatto, esclude la possibilità di fruire dell’agevolazione in relazione all’IVA pagata per gli acconti corrisposti nel 2015, ancorché l’acquisto dell’abitazione (e, quindi, la stipula del rogito definitivo) avvenga nel 2016.

Come noto, l’ANCE ha già da tempo espresso la sua contrarietà in merito a tale stretta applicazione del principio di cassa, considerato che il beneficio è vincolato alla stipula del rogito d’acquisto (entro l’anno 2016) e non anche alla data del pagamento del prezzo[2].

Sempre in virtù dell’applicazione del principio di cassa, inoltre, la CM 12/E/2016 precisa l’**impossibilità di fruire della detrazione in caso di pagamento di acconti nel 2016, per acquisti perfezionati nel 2017**. In questi casi, infatti, non verrebbe rispettato il dettato normativo che vincola l’agevolazione agli acquisti effettuati “*entro il 31 dicembre 2016*”.

L’Agenzia precisa altresì che, ai fini della detrazione in analisi, è del tutto **irrilevante**:

- la **data di fine lavori di costruzione dell’abitazione**, purché l’acquisto sia soggetto ad IVA[3],
- la circostanza che, **prima dell’acquisto, l’abitazione agevolata sia stata locata** dall’impresa costruttrice cedente.

Non ha invece trovato conferma ufficiale il restrittivo orientamento dell’Amministrazione, anticipato alla stampa specializzata, in base al quale l’agevolazione non spetterebbe in caso di acquisto di immobili incisivamente ristrutturati.

Sul punto, l’ANCE ha da subito sostenuto l’ammissibilità di un concetto più ampio di “impresa costruttrice”, poiché, intervenendo incisivamente su un edificio esistente, si realizza un manufatto con caratteristiche strutturali ed energetiche del tutto equiparabili ad una nuova costruzione.

Si consideri, in tal senso, che, proprio ai fini IVA, le cessioni di abitazioni di nuova costruzione e quelle di case ristrutturate scontano la medesima disciplina.

A ciò si aggiunga, inoltre, che tale assimilazione è stata ammessa in via interpretativa dalla stessa Amministrazione in altri ambiti agevolativi (quali, ad esempio, in tema di IMU[4]), nel presupposto che le unità incisivamente recuperate possono assimilarsi a quelle di nuova costruzione.

La stessa posizione è stata assunta anche dal Consiglio Nazionale del Notariato nello Studio n.7-2016/T, nel quale, contestando la rigida interpretazione dell’Amministrazione

finanziaria, viene ribadito che «una soluzione negativa, nel senso di negare il diritto alla detrazione per il solo fatto che la cessione dell'immobile è effettuata da un'impresa non costruttrice, risulterebbe in contrasto con la ratio dell'intervento normativo. […] Per tale ragione, superando un'interpretazione rigorosamente letterale, sembra potersi affermare che il diritto alla detrazione dall'IRPEF del 50 per cento dell'Iva riguarda anche le cessioni di immobili residenziali poste in essere dalle predette imprese di "ripristino"»[5].
In questo senso, l'ANCE sta reiterando le proprie iniziative per far confermare l'applicabilità della detrazione anche per la cessione di fabbricati incisivamente ristrutturati.

2. Agevolazioni fiscali per il "*leasing abitativo*"
In merito alle agevolazioni fiscali sul leasing abitativo, introdotte dalla legge di Stabilità 2016 (art.1, co.83-85, legge 208/2015), l'Agenzia delle Entrate ha confermato i chiarimenti anticipati in via informale alla stampa specializzata, riguardanti, in particolare, l'applicazione dell'**imposta di registro con aliquota pari all'1,5%, per gli acquisti di abitazioni effettuati dalle società di leasing a favore di utilizzatori in possesso dei requisiti "*prima casa*"** (di cui alla nota II-bis, all'art.1, della Tariffa, Parte I, allegata al DPR 131/1986).
Sul punto, la CM 12/E/2016 conferma che:

- l'abitazione deve essere una «***prima casa***» **per l'utilizzatore e non** anche la sua «***abitazione principale***»[6],
- i **requisiti** «***prima casa***» possono essere **dichiarati dall'utilizzatore**, **sia** intervenendo **volontariamente nell'atto d'acquisto dell'abitazione** stipulato tra il venditore e la società di leasing, **sia nel contratto di leasing** che, in questo caso, dovrà comunque essere **registrato unitamente all'atto d'acquisto** dell'immobile,
- l'**enunciazione**, nell'atto d'acquisto, del **contratto di leasing** comporta la necessaria **registrazione anche di quest'ultimo** nella **misura fissa di € 200** (art.22, DPR 131/1986).

3. *"Bonus mobili"*
In tema di "*bonus mobili*", ossia della detrazione IRPEF pari al 50% delle spese sostenute per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici in classe A+ ,destinati all'arredo di abitazioni oggetto di interventi edilizi agevolati con il "*bonus edilizia*" (art.16, co.2, D.L. 63/2013, convertito nella legge 90/2013, da ultimo prorogata sino al 31 dicembre 2016 dalla legge di Stabilità 2016), la CM 12/E/2016 conferma ulteriormente quanto già chiarito nella recente CM 7/E/2016[7].
In particolare, infatti, viene ribadita l'**ammissibilità** al "*bonus mobili*" delle **spese per mobili e grandi elettrodomestici sostenute entro il 31 dicembre 2016, anche se correlate ad interventi di recupero dell'abitazione, le cui spese sono state sostenute in anni precedenti (a partire dal 26 giugno 2012), sempre nel limite massimo di 10.000 euro complessivi**.
Si ricorda, inoltre, che sulla medesima agevolazione, con la citata CM 7/E/2016, l'Agenzia ha già ammesso il pagamento delle spese anche tramite bonifico ordinario (sono state, così, superate le indicazioni fornite con la CM 29/E/2013 che, invece, imponeva l'utilizzo del bonifico previsto per il "*bonus edilizia*", con la conseguente applicazione, da parte della Banca, della ritenuta dell'8% a titolo di acconto delle imposte dovute dal cedente).

4. Agevolazioni "*prima casa*"
Come noto, la legge di Stabilità 2016 (art.1, co.55, legge 208/2015) ha previsto l'applicabilità delle agevolazioni "*prima casa*"**anche al riacquisto di una nuova abitazione**, a condizione che la "***prima casa***" **già posseduta** sia **venduta entro un anno dal nuovo acquisto** (cfr. nuovo co. 4-bis, della Nota II-bis, Tariffa, parte I, allegata al DPR 131/1986)**[8]**.

Con la CM 12/E/2016 viene ora chiarito che:

- il **credito d'imposta di cui all'art.7, legge 448/1998 è riconosciuto** anche nel caso in cui l'acquisto della nuova abitazione sia precedente alla vendita della «*prima casa*» prepossedutа,
- la nuova disposizione si applica **anche nel caso in cui il nuovo acquisto sia soggetto ad IVA** (aliquota 4%),
- la nuova disposizione si applica **anche** nel caso in cui il **nuovo acquisto** sia effettuato **a titolo gratuito** (per donazione o successione),
- la nuova disciplina si applica in relazione agli **acquisti posti in essere dal 1° gennaio 2016**.

5. Ulteriori chiarimenti

Al di là delle agevolazioni costituenti il cosiddetto "*pacchetto casa*", apportato dall'ultima legge di Stabilità, la CM 12/E/2016 fornisce **chiarimenti anche su ulteriori norme fiscali**.
Tra queste, in particolare, si segnalano le seguenti precisazioni:

- in tema di **IVA ridotta al 10% per i cosiddetti "*beni significativi*"**[9], in caso di installazione di infissi, il valore dei componenti degli stessi confluisce nel valore complessivo del bene (da assoggettare ad IVA ridotta nei limiti dal valore della manodopera impiegata nei lavori), solo se questi sono necessari alla funzionalità stessa dell'infisso. In caso contrario, il loro valore può essere assoggettato ad IVA ridotta al 10%, al pari del valore della prestazione,
- in tema di **"*cedolare secca*"** (tassazione sostitutiva dell'IRPEF sul reddito da locazione), viene ribadita l'esclusione dal regime per i contratti di locazione stipulati da conduttori esercenti attività d'impresa o di lavoro autonomo, ancorché l'immobile sia utilizzato per esigenze abitative dei collaboratori o dipendenti del locatario.

[1] *Cfr. ANCE "Detassazione acquisto abitazioni in classe A o B –Questioni aperte" – ID n. 23551 del 2 febbraio 2016; "Legge di Stabilità 2016 – Pubblicazione in Gazzetta Ufficiale" – ID N. 23273 del 13 gennaio 2016 e "DdL di Stabilità 2016 – Detassazione acquisto abitazioni in classe A o B" – ID n. 23054 del 15 dicembre 2015.*

[2] In tal senso, tra l'altro, la stessa Agenzia delle Entrate si era espressa, con la CM 24/E/2004 (par. 1.7), in tema di detrazione Irpef 36%-50% per l'acquisto di abitazioni facenti parte di edifici interamente ristrutturati da imprese. In tale pronunciamento, è stato precisato che, in caso di pagamento di acconti di prezzo, il contribuente può comunque applicare la detrazione direttamente e complessivamente nell'anno di stipula del rogito, calcolandola con riferimento al corrispettivo risultante in atto, a prescindere dal fatto che una parte di questo sia stata pagata in annualità precedenti.

[3] In particolare, ai sensi dell'art.10, co.1, n.8-bis, del DPR 633/1972, il trasferimento di abitazioni è soggetto ad IVA obbligatoria se la cessione avviene entro 5 anni dal termine dei lavori, o ad IVA su opzione dell'impresa costruttrice/ristrutturatrice cedente, qualora siano trascorsi più di 5 anni dalla fine dei lavori.

[4] *Cfr. ANCE "Esenti da IMU anche i fabbricati ristrutturati per la vendita" – ID n. 14073 dell' 11 dicembre 2013.*

[5] *Cfr. ANCE "Detassazione acquisto abitazioni in classe A o B – Studio Notariato n.7-2016/T" – ID n. 24005 del 10 marzo 2016.*

[6] Ossia non deve costituire necessariamente l'abitazione nella quale il contribuente, o i suoi familiari, dimorino abitualmente (art.15, co.1, lett.b, DPR 917/1986).

[7] *Cfr. ANCE "Bonus mobili per le giovani coppie – I chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate" – ID N. 24211 del 01 aprile 2016.*

[8] *Cfr. ANCE "Legge di Stabilità 2016 – Pubblicazione in Gazzetta Ufficiale" – ID N. ID N. 23273 del 13 gennaio 2016.*

[9] Elencati tassativamente dal DM 29 dicembre 1999: ascensori e montacarichi; infissi interni ed esterni; caldaie; videocitofoni; apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria; sanitari

e rubinetterie da bagno; impianti di sicurezza.

24372-CM 12-E 08 aprile 2016-ALL1.pdfApri