Detrazione 50% IVA case in classe A e B: I chiarimenti dell'AdE

3 Maggio 2017

Riconosciuta la detrazione IRPEF del 50% dell'IVA, relativa all'acquisto abitazioni in classe energetica A o B, anche per gli acconti versati nel 2016, a condizione che sia il preliminare di vendita che il rogito definitivo siano, rispettivamente, registrati e stipulati entro il 2017.

Questo uno dei chiarimenti contenuti nella **Circolare n.7/E del 4 aprile 2017** che fornisce un focus sulle disposizioni riguardanti gli oneri deducibili e detraibili, ai fini IRPEF, in relazione alle dichiarazioni dei redditi da presentare nel 2017[1].

Tra i numerosi temi affrontanti, l'Agenzia delle Entrate si sofferma, altresì, sulla **detrazione IRPEF** commisurata al **50% dell'IVAdovuta** sull'**acquisto** di **abitazioni** in **classe energetica A o B**, da ripartire in 10 quote annuali di pari importo, a decorrere dal periodo d'imposta nel quale l'acquisto è effettuato e nei 9 successivi, introdotta dalla legge di Stabilità 2016 (art.1, co.56, della legge 208/2015)[2].

Si tratta di un provvedimento fortemente auspicato dall'ANCE e che, l'art.9, co.9-octies, della legge 19/2017, di conversione del DL 244/2016 (cd. "*decreto milleproroghe*"), ha prorogato per un ulteriore anno[3].

La misura è stata concepita come strumento di incentivazione del mercato residenziale, per indirizzare la domanda verso l'acquisto di abitazioni di nuova generazione, con effetti positivi sulla riqualificazione del tessuto urbano e sulla qualità dell'abitare.

Alla luce della nuova proroga, l'**incentivo** spetta ai **soggetti IRPEF** che, **dal 1° gennaio 2016** al **31 dicembre 2017**, **acquistanodalle imprese costruttrici abitazioni** in **classe A o B**, a prescindere dall'uso che ne faranno (come "prima casa", abitazione da dare in affitto o da tenere a disposizione).

L'Agenzia delle Entrate, nella C.M. 7/E/2017, confermando i chiarimenti già forniti in precedenti documenti di prassi[4], chiarisce che, relativamente alle **compravendite effettuate nel 2017**, al fine di beneficiare dell'agevolazione è **necessario** che il **pagamento dell'IVA** avvenga nel **medesimo anno** (in applicazione del cd. principio di cassa).

In sostanza, la detrazione non spetterà in relazione ad eventuali acconti corrisposti nel 2017 qualora la vendita non si perfezioni (preliminare registrato e rogito stipulato) entro il 31 dicembre del medesimo anno[5].

Diversamente, grazie alla proroga contenuta nel cd. "*decreto milleproroghe*", è possibile fruire dell'agevolazione anche per gli **acconti** pagati nel **2016**, a condizione che il rogito di **compravendita** venga **stipulato** entro il **2017.**

Inoltre, sempre con rifermento a tale detrazione IRPEF, l'Agenzia delle Entrate, riepiloga e conferma alcuni dei chiarimenti già forniti, ovvero che:

· l'agevolazione si applica per l'acquisto non solo **di abitazioni di nuova costruzione cedute dalle "*imprese costruttrici*", ma anche di quelle incisivamente recuperate, cedute dalle "*imprese ristrutturatrici*"**, sempreché, naturalmente, siano **in classe energetica A o B** e siano **acquistate entro il 31 dicembre 2017**[6].

Diversamente, viene precisato che la **detrazione non spetta** nel caso in cui l'**immobile** sia stato costruito **"in appalto"** e non acquistato attraverso un atto di compravendita;

· in caso di **acquisto congiunto dell'abitazione energetica e delle sue pertinenze** (es. cantina, posto auto, *etc*), la **detrazione si calcola assumendo il 50% dell'IVA pagata sull'intero acquisto** (comprensivo quindi sia dell'unità abitativa che delle unità ad essa pertinenziali).

Ciò, tuttavia, solo se l'**acquisto della pertinenza avvenga contestualmente all'acquisto dell'abitazione agevolata** e che, nel **rogito**, sia data evidenza del **vincolo pertinenziale**;

· il contribuente che **acquista un'unità immobiliare all'interno di un edificio interamente ristrutturato, può beneficiare sia della detrazione del 50% dell'IVA pagata sull'acquisto, sia del "*bonus edilizia*"** (ossia della detrazione IRPEF del 36%, potenziata al 50% sino al prossimo 31 dicembre 2017)[7], applicabile in caso di acquisto di abitazioni facenti parte di edifici interamente ristrutturati dalle imprese cedenti (*art.16-bis, comma 3, del TUIR-DPR 917/1986*).

L'Agenzia giunge alle stesse conclusioni, confermando la cumulabilità delle due agevolazioni, anche nel caso di **box pertinenzialeacquistato contestualmente all'abitazione agevolata** con la **detrazione del 50% dell'IVA**.

Infine, per quanto riguarda la **documentazione** da **conservare** ed esibire in sede di controllo formale della dichiarazione, la C.M. 7/E/2017 ribadisce che è necessario conservare **copia dell'atto di acquisto dell'immobile** da cui siano desumibili i seguenti elementi:

– la destinazione d'uso dell'immobile (abitativo) e la classe energetica (A o B);
– che l'immobile è stato acquistato dalla ditta costruttrice;
– il vincolo pertinenziale in caso di acquisto della pertinenza;
– la fattura dalla quale rilevare l'importo dell'IVA.

---

[1] Cfr. ANCE "*Istruzioni ai "bonus fiscali" per il 2016 – I chiarimenti dell'AdE nella C.M. 7/E/2017"* **–** ID n. 28115 del 5 aprile 2017**.**
[2] Cfr. ANCE "*Legge di Stabilità 2016 – Pubblicazione in Gazzetta Ufficiale*" – ID N. 23273 del 13 gennaio 2016.
[3] Cfr. ANCE "*Pubblicata in G.U. la proroga degli incentivi: la nuova Guida dell'ANCE*" – ID N. 27641 del 2 marzo 2017.
[4] In particolare, nel presente documento, l'Agenzia delle Entrate riepiloga i chiarimenti già forniti nella C.M. 12/E/2016 e 20/E/2016. *Cfr.* ANCE "*Il Pacchetto casa" della Stabilità 2016 – Chiarimenti ufficiali dell'AdE*" – ID N. 24370 del 11 aprile 2016; ANCE "*Incentivi all'acquisto di case energetiche" – L'Agenzia accoglie la tesi ANCE*" – ID N. 24818 del 19 maggio 2016.
[5] Così, ad esempio, se nel 2017 venisse stipulato solo il preliminare e nel 2018 l'atto definitivo, la detrazione non sarà applicabile.
[6] Sul punto, l'Agenzia delle Entrate, nella C.M. 20/E/2016 ha precisato che tale «*interpretazione risulta coerente con la ratio della norma, diretta a "equilibrare" il costo degli oneri fiscali delle cessioni di unità immobiliari di tipo abitativo soggette ad Iva* (tra le quali sono comprese anche le cessioni di abitazioni oggetto di incisivi interventi di recupero edilizio) *rispetto alle medesime*

operazioni soggette all'imposta di registro».
[7] Come noto, tale detrazione è pari al 50% di un importo forfettario pari al 25% del prezzo di acquisto dell'immobile, e comunque entro un importo massimo di 96.000 euro, ed è ripartita in 10 quote costanti.
Inoltre, come già chiarito nella C.M. 20/E/2016, l'Agenzia delle Entrate conferma che in tale ipotesi, al fine di evitare ingiustificate sovrapposizioni e nel rispetto del dettato normativo, la cumulabilità dei due benefici opera nel seguente modo:

- la detrazione IRPEF del 50% per l'acquisto dell'abitazione in classe energetica A o B opera sull'intero importo dell'IVA dovuta sull'acquisto;
- la detrazione IRPEF del 36%-50%, riconosciuta per l'acquisto della medesima abitazione (facente parte di un fabbricato integralmente ristrutturato), opera sul 25% del prezzo d'acquisto, comprensivo solo dell'IVA rimasta effettivamente a carico del contribuente (ossia il restante 50%).

28409-Circolare n_7-E del 4 aprile 2017.pdfApri