



Direzione Centrale Normativa

Roma, 18/05/2016

OGGETTO: Commento alle novità fiscali. Legge 28 dicembre 2015, n. 208 “*Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato*” (Legge di stabilità 2016). Primi chiarimenti.

(omissis)

10. ACQUISTO IMMOBILI RESIDENZIALI: LA NUOVA DETRAZIONE IRPEF DEL 50 PER CENTO DELL'IVA PAGATA AL COSTRUTTORE – LA NOZIONE DI IMPRESA COSTRUTTRICE

Il comma 56, al fine di favorire la ripresa del mercato immobiliare prevede che *“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 riferimento all'impresa costruttrice, inteso in senso letterale, escluderebbe dall'ambito di applicazione della norma le cessioni poste in essere dalle imprese di ripristino o ristrutturatrici, posto che in altri contesti tali imprese sono espressamente equiparate alle imprese edili, come nel testo dell'art. 10, comma 1, n. 8bis del DPR n. 633 del 1972, concernente il regime IVA delle cessioni di immobili.

Tenuto conto, tuttavia, della finalità della disposizione in esame, l'espressione può essere intesa nel senso ampio di “impresa che applica l'Iva all'atto del trasferimento”, considerando tale non solo l'impresa che ha realizzato l'immobile ma anche le imprese di “*ripristino*” o c.d. “*ristrutturatrici*” che hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

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 rispetto alle medesime operazioni soggette all'imposta di registro. Infatti, 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.

La base imponibile Iva, infatti, è costituita dal corrispettivo, mentre la base imponibile relativa alle cessioni di immobili abitativi poste in essere da soggetti privati è, nella maggior parte dei casi, costituita dal valore catastale.

Per ulteriori approfondimenti si rinvia a quanto precisato nella circolare n. 12 dell'8 aprile 2016, par. 7.1.

10.1 LA TIPOLOGIA DI IMMOBILI AGEVOLABILI – LA PERTINENZA

Relativamente alla tipologia di immobili agevolabili, la nuova detrazione presuppone l'acquisto, direttamente dall'impresa costruttrice, nel periodo compreso tra gennaio e dicembre 2016, di una unità immobiliare a destinazione residenziale di classe energetica A o B, a prescindere da ulteriori requisiti. Infatti, la norma non limita il beneficio all'acquisto dell'abitazione principale, né sono previste esclusioni per gli immobili c.d. di lusso.

Rispetto alle pertinenze, quali, ad esempio, posto auto, cantina etc, 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 (cfr. Circolare n. 24/E del 2004, circolare n. 108/MEF del 1996 e risoluzione n. 181 del 2008).

10.2 IL CUMULO CON ALTRE DETRAZIONI

Il comma 56 non contiene una specifica disposizione che vieti il cumulo della detrazione in commento con altre agevolazioni in materia di IRPEF. In mancanza di un esplicito divieto in tal senso, si deve ritenere possibile che il contribuente che acquisti un'unità immobiliare all'interno di un edificio interamente ristrutturato dall'impresa di costruzione possa beneficiare sia della detrazione del 50 per cento dell'IVA sull'acquisto, sia della detrazione spettante ai sensi dell'art. 16-bis, comma 3, del TUIR. Tale ultima detrazione si applica, anche per il 2016, con l'aliquota del 50 per cento e deve essere calcolata sul 25 per cento del prezzo di acquisto dell'immobile, e comunque entro un importo massimo di 96.000 euro, ed è ripartita in 10 quote costanti.

Restando, tuttavia, fermo il principio generale secondo cui non è possibile far valere due agevolazioni sulla medesima spesa, la detrazione di cui al citato art. 16-bis, comma 3 del TUIR, non può essere applicata anche all'IVA per la quale il contribuente si sia avvalso della detrazione ex art. 1, comma 56, della legge di stabilità per il 2016.

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 per cento dell'Iva pagata sull'acquisto dell'immobile. Tale detrazione è pari ad euro 4.000 ($8.000 * 50\%$);
- alla detrazione, spettante ai sensi dell'art. 16-bis, comma 3, del TUIR, del 50 per cento calcolato sul 25 per cento 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'art. 16-bis, comma 1, lett. d) del TUIR pari al 50 per cento del costo di realizzazione documentato dall'impresa.

Ad esempio, un contribuente acquista da un'impresa costruttrice un'unità immobiliare, con le agevolazioni "prima casa", e un box pertinenziale. Il costo complessivo dell'immobile, comprensivo della pertinenza è pari a 200.000 euro + IVA al 4%, per un totale di 208.000 euro. Il costo di realizzazione del box è pari a 10.000 euro più IVA pari a 400 euro.

Il contribuente avrà diritto:

- alla detrazione del 50 per cento dell'Iva sull'acquisto dell'immobile comprensivo della pertinenza, pari a 4.000 euro,
- alla detrazione, spettante ai sensi dell'art. 16-bis, comma 1, lett. d) del TUIR, sul costo di realizzazione del box al netto dell'Iva portata in detrazione riferita a tale costo, pari a 10.200 euro ($10.400 \text{ euro} - 200 \text{ euro}$). La detrazione è pari al 50 per cento di tale importo e cioè $10.200 \text{ euro} * 50\% = 5.100 \text{ euro}$.

10.3 TRATTAMENTO FISCALE DEGLI ACCONTI

Con riguardo all'IVA versata per l'acconto corrisposto nel 2015, si precisa che la detrazione IRPEF in commento, in vigore dal 1° gennaio 2016, prevede che l'acquirente possa considerare 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. Pertanto non è possibile fruire della detrazione con riferimento all'Iva relativa agli acconti corrisposti nel 2015, anche se il rogito risulta stipulato nell'anno 2016.

(omissis)