



STUDIO Tributario e Centro Assistenza Fiscale
Rag. Nicola Mastroianni
TRIBUTARISTA
qualificato LAPET ai sensi della L. 4/2013

 **Tributaristi**
CAF Nazionale
Unità Locale Va-20-01

Circolare informativa del 10 marzo 2016

Spettabili clienti
Loro sede

**Oggetto: Detrazione IRPEF 50% dell'iva pagata da chi acquista un immobile
abitativo nel 2016**

La Legge di Stabilità 2016 ha introdotto una nuova detrazione d'imposta a favore degli acquirenti persone fisiche di immobili abitativi di nuova costruzione realizzati in classe energetica A o B.

In particolare, la nuova agevolazione fiscale consiste nella possibilità di usufruire di uno sconto dell'IRPEF lorda pari al 50% dell'IVA corrisposta dall'acquirente sul prezzo di vendita di immobili abitativi ceduti dalle imprese che li hanno costruiti.

Al fine di essere ammessi al beneficio fiscale, l'acquisto dovrà essere perfezionato nel periodo compreso tra il 1° gennaio 2016 ed il 31 dicembre 2016.

Come previsto nell'ambito della detrazione IRPEF per le ristrutturazioni edilizie, lo sconto fiscale in questione non può essere fruito interamente nell'anno d'imposta in cui si procede all'acquisto ma deve essere obbligatoriamente spalmato in dieci anni (anno di acquisto dell'immobile ed i nove successivi); inoltre si ricorda che, così come previsto per l'agevolazione sulle ristrutturazioni edilizie, la detrazione potrà essere operata fino a concorrenza dell'IRPEF lorda, con la conseguenza che la stessa non potrà mai determinare un credito d'imposta ma, al più, potrà ridurre - fino all'azzeramento - l'imposta dovuta.

Questi, in sintesi, sono gli elementi essenziali della nuova agevolazione fiscale introdotta dalla Legge di Stabilità 2016, la cui ratio è quella di agevolare le imprese costruttrici di immobili aventi determinati requisiti in termini di classe energetica, incentivando l'acquisto immobiliare mediante un dimezzamento dell'IVA dovuta sulla compravendita (4% per la "prima casa", 10% in caso di insussistenza dei requisiti "prima casa" ed immobile non di "lusso" e



STUDIO Tributario e Centro Assistenza Fiscale
Rag. Nicola Mastroianni
TRIBUTARISTA
qualificato LAPET ai sensi della L. 4/2013

 **Tributaristi**
CAF Nazionale
Unità Locale Va-20-01

22% per gli acquisti degli immobili appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9).

Approfondiamo di seguito i contenuti della norma in esame anche alla luce dei primi chiarimenti ufficiali forniti dall'Agenzia delle Entrate nel corso di Telefisco 2016 tenutosi alla fine di gennaio.

Dal punto di vista soggettivo, l'acquirente dell'immobile dovrà essere un soggetto passivo IRPEF; pertanto, sono ammesse non solo le persone fisiche ma anche gli imprenditori individuali (per gli immobili non rientranti fra i beni strumentali o merce) ed i soggetti indicati nell'articolo 5 del Tuir, che producono redditi in forma associata (società semplici, s.n.c., s.a.s. e soggetti a questi equiparati, imprese familiari), alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali.

Relativamente, invece, ai requisiti soggettivi del venditore si evidenzia che la norma parla di cessioni effettuate da parte di "imprese costruttrici".

Sul punto l'Agenzia delle Entrate ha chiarito, nel corso di Telefisco 2016, che - alla luce del tenore letterale della norma - il presupposto dell'agevolazione sia l'acquisto di immobili nuovi venduti direttamente dalle imprese che li hanno costruiti ex novo.

Di conseguenza, sono escluse dal beneficio fiscale le vendite effettuate da imprese che hanno eseguito sull'immobile esclusivamente lavori di recupero edilizio (ristrutturazione edilizia, manutenzione straordinaria o restauro e risanamento conservativo). Si ricorda, a tal proposito, che gli interventi di demolizione e fedele ricostruzione configurano un intervento di ristrutturazione edilizia, con la conseguenza che, anche in tale ipotesi, nessuna detrazione del 50% dell'IVA sulla compravendita sarà applicabile.

Tuttavia, in tale ultima ipotesi, sarà possibile beneficiare della detrazione IRPEF per ristrutturazione edilizia, spettante all'acquirente o all'assegnatario di unità immobiliari site in fabbricati interamente recuperati da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, tramite interventi di restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia.

Dal punto di vista oggettivo della detrazione, rientrano nel novero degli acquisti agevolati le "unità immobiliari a destinazione residenziale" aventi classe energetica A o B; sono pertanto agevolabili non solo gli acquisti della "prima casa", ma anche gli acquisti destinati a "seconda casa" o quelli effettuati per la successiva locazione dell'immobile.



STUDIO Tributario e Centro Assistenza Fiscale
Rag. Nicola Mastroianni
TRIBUTARISTA
qualificato LAPET ai sensi della L. 4/2013

 **Tributaristi**
CAF Nazionale
Unità Locale Va-20-01

Dubbi rimangono, invece, relativamente alle pertinenze di tali immobili, in relazione alle quali non è stato ancora fornito alcun chiarimento ufficiale e pertanto si ritiene prudenzialmente di escluderle dall'agevolazione potendo tra l'altro beneficiare dell'agevolazione per le ristrutturazioni edilizie 50%.

In riferimento all'intervallo temporale per la spettanza della detrazione si precisa che la norma richiede il perfezionamento dell'acquisto immobiliare nel periodo intercorrente tra il 1° gennaio 2016 ed il 31 dicembre 2016.

Rileva quindi la data di trasferimento di proprietà e non la semplice stipula di un contratto preliminare di compravendita, pur se integrato dal versamento da parte del promissario acquirente di acconti prezzo e/o caparre confirmatorie.

E' stato chiarito che, nell'ipotesi in cui l'acquirente abbia versato degli acconti prezzo soggetti ad IVA nel corso del 2015 e l'atto notarile di compravendita sia stato perfezionato nel corso del 2016 con la corresponsione del saldo prezzo, il soggetto interessato potrà fruire della detrazione solo limitatamente alla quota di IVA pagata nel corso del 2016.

Nel caso in cui nel corso del 2015 sia stata corrisposta dall'acquirente unicamente una caparra confirmatoria (somma esclusa da IVA) e la compravendita sia stata perfezionata nel corso del 2016, risulterà invece detraibile anche l'IVA che viene applicata su quest'ultima somma in fase di compravendita, a seguito dell'imputazione della caparra in "conto prezzo".

Laddove, invece, l'acconto sia stato pagato nel 2016 e la vendita sia stipulata nel 2017, l'acquirente non potrà fruire di alcuna detrazione, in quanto la norma si applica agli acquisti effettuati entro il 31 dicembre 2016.

L'Agenzia delle Entrate ha chiarito altresì che, qualora in attesa della vendita, l'impresa costruttrice abbia concesso in locazione l'unità immobiliare, l'acquirente finale potrà comunque fruire della detrazione, sempre che l'acquisto sia stato perfezionato nel 2016.

Resta inteso che la detrazione in questione è subordinata all'applicazione dell'IVA in fattura da parte dell'impresa costruttrice dell'immobile abitativo; pertanto, nel caso in cui la compravendita sia effettuata oltre il compimento di un quinquennio e l'impresa costruttrice non abbia optato per l'applicazione volontaria dell'IVA, non vi sarà alcuna detraibilità ai fini IRPEF dell'IVA e l'operazione sarà assoggettata all'esenzione ai sensi dell'articolo 10 del



STUDIO Tributario e Centro Assistenza Fiscale
Rag. Nicola Mastroianni
TRIBUTARISTA
qualificato LAPET ai sensi della L. 4/2013

 **Tributaristi**
CAF Nazionale
Unità Locale Va-20-01

d.P.R. n.633/72, con applicazione dell'imposta di registro e delle ipo-catastali in base al meccanismo del "prezzo-valore".

Nel caso opposto, qualora decorso il quinquennio l'impresa costruttrice proceda alla vendita dell'immobile con applicazione opzionale dell'IVA, la detrazione IRPEF dell'IVA in fattura risulterà spettante all'acquirente, indipendentemente dalla data di ultimazione dei lavori.

Infine si evidenzia che non e' stato previsto, a differenza delle altre agevolazioni in materia edilizia - detrazione per ristrutturazioni edilizie ed interventi di riqualificazione energetica -, alcun limite di fruibilità in valore assoluto.

Esemplificazione numerica:

si supponga un prezzo di vendita di € 300.000, con applicazione dell'IVA in misura pari al 10%, per un totale di imposta pari a € 30.000, il tutto con perfezionamento della compravendita nel 2016 e corresponsione dell'intero prezzo nel medesimo anno; in questa ipotesi, la detrazione complessivamente spettante risulterà pari al 50% dell'IVA pagata dall'acquirente, pari a € 15.000, usufruibile in 10 rate annuali ciascuna di importo pari a € 1.500.

Distinti saluti

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista Lapet Legge 4/2013