



N.36
del 10 marzo 2017

News per i Clienti dello studio

Ai gentili clienti
Loro sedi

Prorogata al 31 dicembre 2017 la detrazione IRPEF del 50% dell'IVA pagata sugli acquisti di immobili di classe A e B

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarla che la Legge 27.2.2017 n. 19, di conversione del DL 244/2016 (Milleproroghe), pubblicata in Gazzetta Ufficiale lo scorso 28.2.2017, ha disposto **la proroga**, per tutto il 2017, **della detrazione IRPEF pari al 50% dell'importo corrisposto per il pagamento dell'IVA** (da ripartirsi in 10 quote annuali) relativa agli acquisti di unità immobiliari a destinazione residenziale di classe energetica A o B, cedute dalle imprese costruttrici. Possono beneficiare della detrazione, **le persone fisiche non esercenti attività commerciale**: sono **esclusi**, invece, **i soggetti IRES**, quali le società di capitali e gli enti non commerciali. La detrazione spetta nel caso in cui **l'immobile sia stato acquistato dall'impresa che ha realizzato l'immobile** o da quella di **"ripristino"** o di **ristrutturazione** (C.M. n. 12/E del 2016 e C.M. n. 20/E del 2016). **L'agevolazione è ripartita in dieci quote costanti nell'anno in cui sono state sostenute le spese e nei nove periodi d'imposta successivi**. Resta ovviamente inteso che, **per l'operatività della detrazione, è necessario l'addebito dell'IVA in rivalsa da parte del costruttore sulla vendita dell'unità immobiliare**. Non sono, dunque, ricompresi nell'ambito dell'agevolazione **gli acquisti di immobili per i quali il costruttore non abbia optato per l'applicazione dell'IVA** ai sensi dell'art. 10 co. 1 n. 8-bis del DPR 633/72.

PREMESSA

L'art. 1, co. 56, della Legge n. 208/2015 aveva originariamente introdotto, ancorché per un periodo limitato di tempo, **una specifica detrazione dall'IRPEF pari al 50% dell'importo**

corrisposto per il pagamento dell'IVA (da ripartirsi in 10 quote annuali) relativa agli acquisti effettuati dall'1.1.2016 al 31.12.2016 di unità immobiliari a destinazione residenziale di **classe energetica A o B, cedute dalle imprese costruttrici.**

OSSERVA

La motivazione principale alla base dell'introduzione di tale agevolazione è rinvenibile nel fatto che, solitamente, **l'ammontare dell'IVA pagata al costruttore è ben più elevata rispetto all'imposta di registro** dovuta qualora la cessione dell'immobile abitativo sia effettuata a favore di un soggetto privato:

- **l'IVA si applica sul corrispettivo effettivo**, mentre l'imposta di registro si applica su una base imponibile solitamente costituita dal più basso valore catastale;
- laddove sussistano le condizioni previste per fruire delle agevolazioni "prima casa", la cessione dell'immobile abitativo è soggetta all'imposta di registro pari al 2%, oppure all'IVA nella misura del 4%, applicate alle due diverse basi imponibili di cui si è detto (valore catastale per l'imposta di registro oppure il corrispettivo effettivo per l'IVA);
- l'acquisto di un immobile effettuato da un privato, non in possesso delle condizioni per beneficiare dell'agevolazione "prima casa", **sconta l'imposta di registro in misura pari al 9%**, oppure l'IVA nella misura del 10% (ovvero 22% per gli immobili c.d. "di lusso", ossia quelli accatastati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9).

La Legge 27.2.2017 n. 19, di conversione del DL 244/2016 (Milleproroghe), pubblicata in Gazzetta Ufficiale lo scorso 28.2.2017, ha disposto **la proroga dell'agevolazione in argomento**, la quale potrà essere fruita in relazione all'IVA pagata per gli acquisti di unità immobiliari agevolabili effettuati fino al prossimo 31.12.2017. Conseguentemente, in virtù della proroga intervenuta, appare utile riassumere **le peculiarità dell'agevolazione di cui trattasi.**

REQUISITI SOGGETTIVI DELL'AGEVOLAZIONE

Possono beneficiare della detrazione in argomento **le persone fisiche non esercenti attività commerciale.** Di conseguenza, **sono esclusi dall'agevolazione di cui trattasi i soggetti IRES**, quali le società di capitali e gli enti non commerciali.

OSSERVA

Secondo quanto precisato dallo studio Consiglio nazionale del Notariato n. 7-2016/T, poiché la disposizione non richiede che l'immobile acquistato venga destinato ad abitazione principale, **la detrazione IRPEF dovrebbe spettare anche ai soci** (persone fisiche) **di società di persone**, nel caso in cui l'acquisto agevolato venga effettuato nel 2017 da parte della società.

REQUISITO OGGETTIVO DELL'AGEVOLAZIONE

La **detrazione riguarda esclusivamente l'acquisto di unità immobiliari a destinazione residenziale**. A tal proposito, si deve fare riferimento alla **categoria catastale A, ad esclusione degli immobili aventi categoria catastale A/10 (uffici)**.

Categoria catastale immobili che possono beneficiare della nuova detrazione	Descrizione
A/1	Abitazioni di tipo signorile
A/2	Abitazioni di tipo civile
A/3	Abitazioni di tipo economico
A/4	Abitazioni di tipo popolare
A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare
A/6	Abitazioni di tipo rurale
A/7	Abitazioni in villini
A/8	Abitazioni in ville
A/9	Castelli e i palazzi di eminenti pregi artistici e storici
A/11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi

La **detrazione fiscale riguarda i soli immobili abitativi**, ossia quelli rientranti nella categoria catastale A (con l'esclusione degli A/10), **di classe energetica A o B**.

CLASSE ENERGETICA	Dispendio di energia
A	< 30 Kwh/mq annuo = < 3 litri gasolio/mq annuo
B	tra 31-50 Kwh/mq annuo = 3,1-5 litri gasolio/mq annuo

Ai fini della spettanza della detrazione:

- **è irrilevante che l'acquisto riguardi un'unità immobiliare di lusso (A/1, A/8 e A/9)**. Tale circostanza, infatti, non impedirà all'acquirente, in presenza delle altre condizioni previste dalla legge, di fruire della detrazione IRPEF in argomento. Per tale tipologia di immobili (immobili di lusso), il beneficio è ancor più rilevante in quanto l'aliquota IVA applicabile è pari al 22%;
- **non è necessario che gli immobili in questione siano adibiti o meno ad abitazione principale dall'acquirente**, sicché può beneficiare dell'agevolazione in commento anche l'acquirente di un immobile residenziale che acquista lo stesso con l'aliquota Iva agevolata del 4%.

L'Agenzia delle Entrate (C.M. 20/E/2016), conformemente al suo orientamento oramai consolidato, ritiene si possa **estendere il beneficio fiscale spettante all'unità abitativa anche alla pertinenza**. Tuttavia, secondo l'Agenzia delle Entrate, perché ciò avvenga è necessario che:

→ **la pertinenza sia acquistata contestualmente all'unità abitativa;**

→ nell'atto di acquisto **sia evidenziato il vincolo pertinenziale**.

SOGGETTO CEDENTE L'IMMOBILE

L'art. 1, co. 56, della Legge n. 208/2015 stabilisce che per beneficiare dell'agevolazione le **unità immobiliari devono essere "cedute dalle imprese costruttrici delle stesse"**.

OSSERVA

La definizione di impresa costruttrice comprende, peraltro, anche **le seguenti fattispecie**:

- **impresa che ha fatto costruire l'immobile**, ma normalmente svolge altra attività. In particolare, secondo la prassi dell'Agenzia delle Entrate (R.M. n. 430065/E del 1990 e R.M. n.93/E del 2003), l'impresa di costruzione è tale anche qualora il soggetto svolga abitualmente un'altra attività, ma occasionalmente realizzi un edificio, direttamente o tramite appalto ad imprese terze;
- **società cooperative edilizie** (in tal caso, la costruzione avviene sia direttamente, sia tramite imprese terze, e gli alloggi sono successivamente assegnati ai soci).

Successivamente, l' **Amministrazione Finanziaria** (C.M. n. 20/E/2016) ha meglio precisato che l'espressione "*impresa costruttrice*" - *terminologia utilizzata dalla norma che regola l'agevolazione (articolo 1, comma 56, L. 208/2015)* - *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 "ristrutturatrici" che hanno eseguito interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia o ristrutturazione urbanistica**.

Conseguentemente, la **detrazione spetta nel caso in cui l'immobile sia stato acquistato**:

- **dall'impresa che ha realizzato l'immobile**;
- **dalle imprese di "ripristino" o di ristrutturazione che hanno eseguito**, anche tramite imprese appaltatrici, **gli interventi di cui all'art. 3, co. 1, lett. c), d) ed f), del D.P.R. n. 380/2001** (tali imprese sono espressamente equiparate alle imprese edili in materia di IVA dall'art. 10, co. 1, n. 8-bis), del D.P.R. n. 633/1972).

INTERVENTI EDILIZI – D.P.R. 380/2001	
Restauro e risanamento conservativo (art. 3, lett. c)	Tali interventi comprendono: <ul style="list-style-type: none">➤ il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;➤ il inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;

	<p>➤ l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.</p>
<p>Ristrutturazione edilizia (art. 3, lett. d)</p>	<p>Tali interventi comprendono:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio; 2. l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
<p>Ristrutturazione urbanistica (art. 3, lett. f)</p>	<p>Opere rivolte a sostituire l'esistente tessuto urbano.</p>

Resta inteso che, per l'operatività della detrazione, **è necessario l'addebito dell'IVA in rivalsa da parte del costruttore sulla vendita dell'unità immobiliare**. A questo proposito, si ritiene di esporre, in estrema sintesi, il trattamento IVA delle operazioni aventi ad oggetto le cessioni di immobili abitativi, ovvero di unità immobiliari urbane a destinazione abitativa (censite in catasto o classificabili nelle categorie del gruppo A, eccetto gli A/10), **poste in essere da un soggetto passivo IVA**, il quale risulta disciplinato dall'art. 10, co. 1, n. 8-bis, DPR 633/72.

Trattamento IVA immobili abitativi	
Imponibilità per obbligo	Cessioni di fabbricati abitativi operate dall'impresa costruttrice o ristrutturatrice, a condizione che i lavori di costruzione o ristrutturazione siano stati ultimati non oltre i cinque anni precedenti alla data di cessione.
Imponibilità per opzione	Cessioni di fabbricati abitativi operate dall'impresa di costruzione o ristrutturazione oltre 5 anni dopo la conclusione dell'intervento o della costruzione, in presenza di opzione per l'imponibilità espressamente manifestata in atto dal cedente.
	Cessioni di alloggi sociali effettuate da qualsiasi soggetto Iva, in presenza di opzione per l'imponibilità espressamente manifestata in atto dal cedente.
Operazioni esenti da IVA	Cessione di immobili abitativi operate da qualsiasi cedente (soggetti IVA) diverse da imprese di costruzione o ristrutturazione.
	Cessione di immobili abitativi operate, in veste di cedente, da imprese di costruzione o ristrutturazione, oltre 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento, in assenza di opzione per l'imponibilità espressa in atto dal cedente.

In altre parole, le cessioni delle unità immobiliari residenziali interessate dall'agevolazione devono essere effettuate, in senso ampio, dalle **imprese che applicano l'IVA all'atto del trasferimento**.

Non sono, dunque, ricompresi nell'ambito dell'agevolazione, gli acquisti di immobili per i quali il costruttore **non abbia optato per l'applicazione dell'Iva** ai sensi del citato art. 10, co. 1, n. 8-bis), del D.P.R. n. 633/1972.

CESSIONI FABBRICATI ABITATIVI A PERSONA FISICA			
CEDENTE	TERMINI/TIPOLOGIA DI ABITATIVO	IVA	SPETTANZA DETRAZIONE
Imprese costruttrici o che hanno effettuato interventi di ristrutturazione o ripristino	Entro 5 anni dall'ultimazione	Imponibile per obbligo di legge	SI
	Oltre 5 anni dall'ultimazione	Esente	NO
		Imponibile per opzione espressa in atto	SI

MISURA DELLA DETRAZIONE

Per espressa previsione normativa, la detrazione potrà essere scomputata dall'IRPEF non in un'unica soluzione, ma in **dieci quote costanti di pari importo**.

Esempio

Si consideri, ad esempio, **l'acquisto di un'unità immobiliare (non di lusso)** il cui corrispettivo ammonta ad Euro 200.000 con l'applicazione dell'aliquota nella misura del 10%, in assenza delle condizioni per fruire delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa. In tale ipotesi, **l'IVA sarà pari ad Euro 20.000** (Euro 200.000*10%), e **la detrazione** – commisurata al 50% del tributo – **sarà pari ad Euro 10.000** (Euro 20.000*50%).

Il contribuente potrà considerare in detrazione **Euro 1.000 nell'anno in cui è stata pagata l'IVA** (Euro 10.000/10), e **la quota residua** di Euro 9.000 in altrettante detrazioni (di pari importo, vale a dire di Euro 1.000 ciascuna) **per le nove annualità successive**.

La **detrazione compete fino a concorrenza dell'IRPEF lorda**. L'eventuale eccedenza, infatti, si perde e non può essere recuperata. Come avviene per le altre detrazioni d'imposta, **la verifica della capienza deve essere effettuata con riferimento ad ognuna delle 10 quote spettanti in relazione all'IRPEF lorda di ciascuna annualità**.

VALIDITÀ DELLA DETRAZIONE

L'**agevolazione non è a regime**, ma opera in un arco di tempo molto limitato. Infatti, l'ambito applicativo **riguarda gli acquisti che saranno effettuati entro il 31 dicembre 2017** (entro tale data deve quindi avvenire il rogito notarile).

Seppur la norma non **preveda espressamente un limite di tempo entro cui devono essere pagate le fatture comprensive dell'IVA da detrarre al 50%**, alla luce dei chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate (Telefisco 2016 e C.M. 12/E/2016 e C.M. 20/E/2016), ai **fini della detrazione ed in applicazione del principio di cassa**, è necessario che il **pagamento dell'IVA avvenga nei periodi di imposta 2016 e 2017**.

Con riferimento agli acconti eventualmente versati si **ricorda quanto precisato dall'Amministrazione finanziaria**, ovvero sia che **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** (C.M. 12/E/2016 e C.M. 20/E/2016). Conseguentemente, in virtù della proroga intervenuta, **l'agevolazione in argomento:**

- **spetta** se è stata versata dell'IVA in **acconto nel 2016 e la vendita è stipulata nel 2017;**
- **non compete** se è stata versata dell'IVA in **acconto nel 2017 e la vendita verrà stipulata nel 2018** in quanto la norma si applica agli acquisti effettuati o da effettuare entro il 31.12.2017.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti