

AGEVOLAZIONI

I chiarimenti sulle agevolazioni per gli acquisti di abitazioni

di Sergio Pellegrino

L'Agenzia in occasione di Telefisco si è soffermata anche sulle **agevolazioni** introdotte dalla Legge di Stabilità 2016 in relazione agli **acquisti di abitazioni**.

Il comma 56 della legge 208/2015 ha introdotto una **detrazione del 50% dell'IVA corrisposta per acquisto di abitazioni dall'impresa costruttrice**.

Si deve trattare di unità immobiliari a **destinazione residenziale**, di **classe energetica A o B**, e la detrazione può essere fruita dall'acquirente in **dieci quote costanti** (nella dichiarazione relativa all'anno di sostenimento delle spese e nei nove periodi d'imposta successivi).

Secondo l'interpretazione fornita dall'Agenzia, l'agevolazione spetterebbe esclusivamente per l'acquisto di **immobili nuovi ceduti dalle imprese costruttrici**: conseguentemente rimarrebbero invece **esclusi** gli immobili acquistati da imprese che vi hanno eseguito **lavori di recupero edilizio**.

L'acquisto deve essere effettuato **entro il 31 dicembre 2016** (e, naturalmente, a partire dal 1° gennaio 2016, data di entrata in vigore della legge): il **pagamento dell'IVA deve avvenire nel periodo di imposta 2016** (applicando un rigido criterio di cassa).

Nel caso in cui nel **2015**, per l'acquisto di un'abitazione perfezionatosi nel 2016, sia stato corrisposto un **acconto**, con il versamento della relativa IVA, **questa non potrà dunque confluire nel computo della detrazione**.

Allo stesso modo **non** dovrà essere considerato un **acconto versato nel 2016 per un acquisto effettuato nel 2017**: in questo caso non essendo stato rispettato il requisito temporale del perfezionamento della compravendita da effettuarsi **entro il 31 dicembre 2016**.

Altro chiarimento riguarda l'**agevazione prima casa**.

La Legge di Stabilità ha previsto la possibilità di beneficiarne anche per il contribuente che **già possiede un immobile che ha frutto dell'agevazione**, a condizione però che venga **alienata la casa preposseduta entro il termine di un anno**.

L'Agenzia ha avuto modo di precisare che anche in questo caso spetta il **credito d'imposta previsto dall'articolo 7 della legge 448/1998**, che la norma prevede venga riconosciuto ai contribuenti che acquisiscono, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquisito con le

agevolazioni, un'altra abitazione (naturalmente a condizione che sussistano anche per questa i requisiti prima casa).

Il **credito d'imposta può essere fruito** quindi anche quando il contribuente acquista, come consentito ora per effetto dell'intervento realizzato dalla Legge di Stabilità, la **nuova abitazione prima della vendita** dell'immobile già posseduto (nel limite dell'imposta di registro o dell'IVA corrisposte in relazione alla sua acquisizione).

Nel caso in cui, entro il termine di un anno dall'acquisto, l'**immobile preposseduto non venga però ceduto**, vi sarà la **decadenza dall'agevola**zione e il contribuente dovrà corrispondere la maggiore imposta, gli interessi e le sanzioni (in misura pari al 30%, trattandosi di omesso versamento, che potrà essere oggetto di ravvedimento operoso).

Sul punto l'Agenzia non si è pronunciata, ma c'è da ritenere che, per analogia, mantengano validità le indicazioni date dalla **risoluzione n. 112/E del 2012**.

Anziché attendere l'azione dell'Ufficio, il contribuente potrebbe attivarsi, prima dello spirare del termine dell'anno, **chiedendo la riliiquidazione dell'imposta**: così facendo, verserebbe l'importo differenziale, maggiorato degli interessi, ma senza applicazione di sanzioni.