

AGEVOLAZIONI

Detrazione Iva sull'acquisto dell'abitazione ad ampio raggio

di Alessandro Bonuzzi

La **detrazione al 50% dall'Irpef dovuta dell'Iva** corrisposta in relazione ad acquisti di abitazioni effettuati entro il 31 dicembre 2016 opera anche quando il cedente è un'impresa di **"ripristino"** o **"ristrutturatrice"**. Infatti, il riferimento all'impresa costruttrice effettuato dalla norma che regola l'agevolazione deve essere interpretato in senso ampio.

Lo ha precisato la **circolare dell'Agenzia delle entrate n. 20/E** di ieri, avente ad oggetto chiarimenti sulle norme di interesse fiscale contenute nella legge di Stabilità 2016 che non sono state oggetto di altri più specifici documenti di prassi.

In effetti la circolare in analisi affronta una **molteplicità di argomenti** attinenti le novità in materia di **imposte sui redditi**, in materia di **Iva**, in materia di **Irap** e su alcune **agevolazioni fiscali**.

La **nuova detrazione Irpef** per chi acquista casa è collocata tra i temi relativi alla fiscalità diretta delle persone fisiche. Trattasi, in pratica, della possibilità concessa ai contribuenti di portare in detrazione, ai fini dell'Irpef dovuta, il **50% dell'Iva corrisposta in relazione ad acquisti di abitazioni effettuati entro il 31 dicembre 2016**.

In particolare, l'agevolazione, il cui obiettivo dichiarato è quello di favorire la ripresa del mercato immobiliare, si applica all'acquisto di unità immobiliari a destinazione residenziale di **classe energetica A o B** cedute da imprese che applicano l'Iva all'atto del trasferimento, quindi da **imprese costruttrici**.

Il **bonus non** è limitato all'acquisto dell'abitazione principale, né sono previste esclusioni per gli immobili di lusso.

In relazione al requisito soggettivo del cedente, la circolare offre un'interpretazione estensiva; viene, infatti, 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.

A detta dell'Agenzia tale interpretazione risulta coerente con la *ratio* della norma, diretta a **"equilibrare"** la tassazione Iva delle cessioni di unità immobiliari di tipo abitativo rispetto

all'imposizione ai fini del registro.

Infatti, è evidente come le cessioni di fabbricati abitativi soggette ad Iva poste in essere dalle imprese costruttrici diano luogo ad un livello di imposizione più elevato rispetto al registro.

Ciò è dovuto, sia alla diversa aliquota applicabile, sia alla diversa base imponibile che, ai fini dell'Iva, è costituita dal **corrispettivo**, mentre, in materia di imposta di registro, - per le cessioni di immobili abitativi poste in essere da soggetti privati - è, nella maggior parte dei casi, costituita dal **valore catastale**.

Peraltro, malgrado la norma non estenda in maniera esplicita il beneficio fiscale anche alla **pertinenza** dell'unità abitativa agevolata, l'Agenzia ritiene che il *bonus* possa applicarsi anche a tala unità immobiliare, a condizione però che l'acquisto della pertinenza avvenga **contestualmente** all'acquisto dell'unità abitativa e l'atto di acquisto dia evidenza del vincolo pertinenziale. Sul punto, la circolare non sembra porre un limite quantitativo al numero di pertinenze; pertanto, parrebbe che possano rientrare nell'agevolazione, ad esempio, sia la cantina che il *box*.

In merito all'eventuale **cumulo con altre agevolazioni**, a parere dell'Ufficio, 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% dell'Iva sull'acquisto,
- sia della **detrazione spettante ai sensi dell'articolo 16-bis, comma 3, del Tuir**, applicabile, anche per il 2016, con l'aliquota del 50% e calcolata sul 25% del prezzo di acquisto dell'immobile, e comunque entro un *plafond* massimo di 96.000 euro.

In questi casi però occorre tener presente che la detrazione di cui all'articolo 16-bis non può comprendere anche l'Iva agevolata con la nuova detrazione.

Da ultimo, si evidenza che, 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 a acconti corrisposti nel 2015, anche se il rogitto risulta stipulato nell'anno 2016**.