

DICHIARAZIONI

La detrazione Irpef del 50% dell'Iva pagata nel modello 730/2017

di Luca Mambrin

L'[articolo 1, comma 56, della Legge 208/2015](#), al fine di favorire la ripresa del mercato immobiliare, ha introdotto una **nuova detrazione Irpef**, pari al **50%** dell'importo corrisposto **per il pagamento dell'Iva**:

- per l'**acquisto di unità immobiliari a destinazione residenziale** in classe energetica **A o B**,
- **effettuato entro il 31.12.2016**,
- ove il cedente sia un'**impresa costruttrice**.

La detrazione va ripartita in **dieci quote** annuali.

L'Agenzia delle Entrate ha fornito interessanti chiarimenti nella [circolare 20/E/2016](#), la quale, tenuto conto delle **finalità** della disposizione in esame, 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, **ha esteso l'agevolazione** non solo agli acquisti effettuati da imprese "costruttrici" ma anche a quelli **effettuati da imprese di "ripristino" o "ristrutturatrici"** che hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'[articolo 3, comma 1, lett. c\), d\) ed f\)](#), del Testo Unico dell'edilizia di cui al D.P.R. 380/2001.

Per poter beneficiare della detrazione in esame, un contribuente deve acquistare, direttamente dall'impresa costruttrice, nel periodo compreso **tra gennaio e dicembre 2016**, una **unità immobiliare a destinazione residenziale di classe energetica A o B**, a prescindere da ulteriori requisiti. Pertanto la detrazione spetta, sia per acquisti di immobili destinati ad abitazione principale, sia per acquisti di immobili da tenere a disposizione o da dare in locazione a terzi e **non sono previste esclusioni per gli immobili di lusso**.

Per quanto riguarda **le pertinenze**, quali, ad esempio, posto auto e cantina, l'Agenzia, nella [circolare 20/E/2016](#), ha precisato che 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;
- l'atto di acquisto dia evidenza del **vincolo pertinenziale**.

Dato che la norma di riferimento non contiene una specifica disposizione che vieti il **cumulo** della detrazione in commento con altre agevolazioni in materia di Irpef, la [circolare AdE 20/E/2016](#) **ammette** poi la possibilità che il contribuente che acquista 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 dell'agevolazione** spettante ai sensi dell'[articolo 16-bis, comma 3, del Tuir](#) che prevede una detrazione del 50% calcolata sul 25% del prezzo di acquisto dell'immobile, entro un importo massimo di 96.000 euro, ripartita in 10 quote costanti annuali.

Analogamente nel caso di realizzazione di **box pertinenziale**, anche a proprietà comune, acquistato contestualmente all'immobile agevolato, il contribuente potrà beneficiare:

- **sia della detrazione del 50% dell'Iva sull'acquisto;**
- **sia della detrazione** spettante ai sensi dell'[articolo 16-bis, comma 1, lett. d\) del Tuir](#) pari al **50% del costo di realizzazione** documentato dall'impresa.

Tuttavia, viene precisato che **non è possibile comunque far valere due agevolazioni sulla medesima spesa**, quindi, le detrazioni di cui agli [articoli 16-bis, comma 3](#) e [16-bis, comma 1, lettera d\) del Tuir](#), **non possono essere applicate anche all'Iva per la quale il contribuente si sia avvalso della detrazione ex [articolo 1, comma 56, della Legge 208/2015](#).**

Esempio

Un contribuente acquista nell'anno 2016 da un'impresa di ristrutturazione un'unità immobiliare, con le agevolazioni "prima casa", **all'interno di un fabbricato interamente ristrutturato**, al prezzo di 250.000 euro + Iva al 4% per 10.000 euro, per un totale di 260.000 euro. Il contribuente potrà beneficiare:

- della detrazione ex [articolo 1, comma 56, della Legge 208/2015](#), pari al 50% dell'Iva pagata sull'acquisto dell'immobile, pari a: **euro 10.000*50% = euro 5.000**
- della detrazione, spettante ai sensi dell'[articolo 16-bis, comma 3, del Tuir](#), del 50% calcolato sul 25% **del costo dell'immobile rimasto a suo carico**, pari a:

$$(260.000 - 5.000) * 25\% = \text{euro } 63.750$$

Su tale importo sarà possibile calcolare la detrazione del 50%:

$$63.750 * 50\% = \text{euro } 31.875$$

Nell'ambito del **modello 730/2017** è stato inserito nella **sezione III-C del quadro E** il nuovo **rigo E59**, dove andranno indicati:

- in **colonna 1**: il **numero della rata** (per l'anno 2016 sarà pari a 1);
- in **colonna 2**: l'**importo dell'Iva pagata all'impresa da cui è stato acquistato l'immobile**.

Riprendendo i dati dell'esempio precedente, il rigo E59 sarà così compilato:

E59	IVA PER ACQUISTO ABITAZIONE CLASSE ENERGETICA A o B	NUMERO RATA	IMPORTO IVA PAGATA
		1	2
		1	10.000 ,00

Per approfondire questioni attinenti all'articolo vi raccomandiamo il seguente corso:

Convegno di aggiornamento

IL MODELLO UNICO DELLE PERSONE FISICHE E LA DICHIARAZIONE PRECOMPILATA

Scopri le sedi in programmazione >