

AGEVOLAZIONI

Detrazione immobili classe energetica A o B: proroga dell'agevazione

di Cristoforo Florio

Con la L. 19/2017 di conversione del **decreto Milleproroghe**, è stata **prorogata a tutto il 2017** l'agevazione fiscale prevista per acquisti di immobili abitativi in **classe energetica A o B** di nuova costruzione, in relazione ai quali gli acquirenti persone fisiche possono portare in detrazione dall'Irpef il **50% dell'Iva applicata in fattura** dal costruttore.

La possibilità di usufruire dello sconto fiscale in questione era stata originariamente prevista dall'[**articolo 1, comma 56, della L. 208/2015**](#) (legge di Stabilità 2016) limitatamente alle **compravendite immobiliari perfezionate entro il 31 dicembre 2016** e non era stata oggetto di proroga con la legge di Stabilità 2017.

Con la nuova previsione normativa c'è invece tempo fino al **31 dicembre 2017** per perfezionare l'acquisto di tali tipologie di immobili e usufruire di una detrazione fiscale che **dimezza il costo dell'Iva dovuta sull'acquisto dell'abitazione** e gravante in capo all'acquirente persona fisica.

Esaminiamo ora, sotto il profilo temporale, il coordinamento normativo legato alla **nuova scadenza del 31 dicembre 2017** ed i chiarimenti forniti in materia da parte dell'Agenzia delle Entrate con le [**circolari 20/E/2016**](#) e [**7/E/2017**](#).

Per essere ammessi al beneficio fiscale l'acquisto dell'immobile deve perfezionarsi nel periodo compreso **tra il 1° gennaio 2016 ed il 31 dicembre 2017**. A tal fine rileva la data di trasferimento della proprietà e **non la semplice stipula del contratto preliminare di compravendita**, pur se integrata dal versamento da parte del promissario acquirente di **acconti** prezzo e/o caparre confirmatorie.

Poiché la norma recante la proroga si è limitata a spostare in avanti di un anno la scadenza inizialmente prevista - dal 31 dicembre 2016 al 31 dicembre 2017 - non si verifica **alcun "salto temporale" in cui l'agevazione non opera**, spettando quest'ultima **anche per gli acquisti** che sono stati perfezionati nel periodo in cui la proroga non era ancora intervenuta (dal 1° gennaio 2017 sino al 1° marzo 2017, data in cui è entrata in vigore la L. 19/2017).

Non cambiano i requisiti soggettivi ed oggettivi per fruire della detrazione, per i quali l'Agenzia delle Entrate ha fornito, nel tempo, alcuni importanti chiarimenti.

L'agevolazione in esame consiste nella possibilità di usufruire di una **detrazione Irpef pari al 50% dell'Iva** corrisposta dall'acquirente sul prezzo di vendita delle unità immobiliari abitative in classe energetica A o B, cedute dalle imprese che le hanno costruite. Come per le detrazioni Irpef anche 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 ripartito su un **periodo di dieci anni** (anno di acquisto dell'immobile e nove successivi). A differenza di quanto previsto nell'ambito del *bonus* per ristrutturazioni edilizie, per il quale è previsto un *plafond* massimo di fruibilità pari a € 48.000/€ 96.000, la detrazione Irpef in questione **non è soggetta ad alcun limite di fruibilità in valore assoluto**.

Sotto il **profilo soggettivo** sono agevolati gli acquirenti **soggetti passivi Irpef** (persone fisiche, imprenditori individuali e tutti i soggetti che producono redditi in forma associata quali società semplici, S.n.c., S.a.s. per gli immobili non rientranti fra i beni strumentali o merce).

Relativamente, invece, al lato del venditore giova evidenziare che la norma parla di **cessioni effettuate da parte di "imprese costruttrici"**; pertanto, rientrano certamente in questa categoria le imprese che hanno costruito l'immobile *ex novo* (direttamente o mediante contratto di appalto).

Come chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la [circolare 20/E/2016](#), malgrado il testo normativo faccia riferimento alle sole **"imprese costruttrici"**, devono ritenersi agevolate anche le cessioni poste in essere dalle imprese che abbiano realizzato sugli immobili **esclusivamente lavori di ripristino** o, comunque, **di ristrutturazione**. Più specificamente, ci si dovrà riferire alle imprese che abbiano realizzato sugli immobili in questione gli interventi di cui all'[articolo 3, comma 1, lettera c\), d\)](#) ed [f\), del D.P.R. 380/2001](#).

Pertanto, alla luce dell'importante chiarimento fornito dall'Amministrazione finanziaria, laddove l'impresa abbia realizzato un intervento, ad esempio, di **restauro e risanamento conservativo**, facendo sì che l'immobile – in esito all'ultimazione dei lavori – risulti in **classe energetica A o B**, la vendita sarà agevolabile per l'acquirente finale (sempre a condizione che l'immobile sia venduto a quest'ultimo direttamente dall'impresa ristrutturatrice). Diversamente, laddove il "costruttore" si limiti ad operare una mera **manutenzione straordinaria sull'abitazione**, nella compravendita non sarà in alcun modo applicabile l'agevolazione in questione.

Giova evidenziare, inoltre, che la detrazione Irpef in discussione non si applica soltanto agli acquisti della "prima casa" ma anche agli acquisti della "seconda casa" o della "terza casa" piuttosto che di un'abitazione di lusso; dovrà tuttavia trattarsi sempre di **immobili aventi destinazione residenziale**. Come chiarito dall'Agenzia delle Entrate con le circolari precedentemente citate, l'agevolazione in esame può applicarsi **anche alla pertinenza dell'unità abitativa** (posto auto, box, cantina, etc.) realizzata o ristrutturata in classe energetica A o B, a condizione che l'acquisto della stessa avvenga **contestualmente all'acquisto** dell'unità abitativa e l'atto di acquisto dia **evidenza del vincolo pertinenziale**.

Peraltro, è prevista anche la **possibilità di cumulare** – sepure con determinati limiti – la detrazione in questione con altre agevolazioni fiscali connesse agli immobili. Ad esempio, nel caso di acquisto di un'abitazione in classe energetica A o B, facente parte di un **edificio interamente ristrutturato** dall'impresa di costruzione, l'acquirente sarà ammesso:

- sia alla detrazione del 50% dell'Iva sull'acquisto;
- sia alla detrazione Irpef del 50% calcolata sul 25% del prezzo di acquisto dell'immobile ([articolo 16-bis, comma 3, del Tuir](#)).

Nel rispetto del principio generale secondo cui **non è possibile far valere due agevolazioni sulla medesima spesa**, tuttavia, il 50% dell'Iva già recuperato con la detrazione per gli immobili “a risparmio energetico” dovrà essere **“scorporato”** dal prezzo di vendita su cui computare il 25% previsto per gli acquisti di immobili facenti parte di fabbricati interamente ristrutturati, onde **evitare duplicazioni**.

Infine, va ricordato che la detrazione Irpef per l'acquisto di immobili in classe energetica A o B è basata sull'Iva pagata dall'acquirente nel corso dell'anno (**principio di cassa**).

Alla luce della proroga intervenuta deve ritenersi che, in caso di contratto preliminare stipulato nel corso del 2016 e Iva corrisposta sugli acconti versati dal promissario acquirente nel corso del 2016 (senza atto di definitivo di compravendita entro il 31 dicembre 2016), la detrazione Irpef in commento **potrà essere fruibile anche relativamente al 2016**, sempre a condizione che l'immobile sia poi acquistato **entro il 31 dicembre 2017**.

Laddove, invece, l'acconto sia stato pagato nel 2017 e la vendita sia stipulata nel 2018, l'acquirente non potrà fruire di alcuna detrazione, in quanto la disposizione agevolativa si applica agli acquisti effettuati **entro il 31 dicembre 2017**.

Da ultimo, si evidenzia che, anche qualora in attesa della vendita l'impresa costruttrice abbia **concesso in locazione** l'unità immobiliare realizzata in classe energetica A o B, l'acquirente finale potrà comunque fruire della detrazione, sempre che l'acquisto sia stato perfezionato entro la fine del 2017.

Convegno di aggiornamento

UNICO 2017: UNICO PERSONE FISICHE E SOCIETÀ DI CAPITALI

[Scopri le sedi in programmazione >](#)