

## AGEVOLAZIONI

---

### ***Detrazione Irpef da Iva e bonus edilizi compatibili***

di **Leonardo Pietrobon**

Il [comma 56 dell'articolo 1 della L. 208/2015](#) ha introdotto, a partire dall'1.1.2016, una **nuova detrazione Irpef** collegata agli **immobili abitativi**. In particolare, la citata disposizione normativa stabilisce che *“ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, si detrae dall'imposta lorda, fino alla concorrenza del suo ammontare, il **50 per cento** dell'importo corrisposto per il pagamento dell'imposta sul valore aggiunto in relazione all'acquisto, effettuato **entro il 31 dicembre 2016**, di unità immobiliari a destinazione residenziale, di **classe energetica A o B** ai sensi della normativa vigente, cedute dalle imprese costruttrici delle stesse. La detrazione di cui al precedente periodo è pari al 50 per cento dell'imposta dovuta sul corrispettivo d'acquisto ed è ripartita **in dieci quote costanti** nell'anno in cui sono state sostenute le spese e nei nove periodi d'imposta successivi”*.

Con l'[articolo 9 comma 9-octies D.L. 244/2016](#) (cd. decreto Milleproroghe) è stato **prorogato di un anno** la detrazione in commento, originariamente prevista per gli acquisti effettuati entro il 31.12.2016.

Di fatto, quindi, la detrazione termina, salvo ulteriori proroghe la sua validità per gli **acquisti** effettuati **entro il 31.12.2017**.

La citata disposizione normativa indica in modo preciso i requisiti necessari al fine di poter accedere alla detrazione in commento. **Nulla viene stabilito**, invece, in ordine alla **possibilità di cumulare tale detrazione** con altre norme di carattere agevolativo contenute nel medesimo D.P.R. 917/1986.

Tale “lacuna” normativa è stata prontamente colmata dall'Agenzia delle Entrate con la [circolare 20/E/2016](#), con la quale ha stabilito la **non cumulabilità di più detrazioni Irpef sul medesimo importo**, ma la possibilità di accedere ad un **“cumulo” di detrazioni sul medesimo immobile**.

Il caso a cui fa riferimento il Fisco è l'acquisto di **immobili completamente ristrutturati** da imprese di ristrutturazione, per il quale si intende accedere alla detrazione per il recupero del patrimonio edilizio di cui al [comma 3 dell'articolo 16-bis D.P.R. 917/1986](#).

A tal proposito, si ricorda che il citato [comma 3 dell'articolo 16-bis](#) prevede il riconoscimento della **detrazione Irpef del 36%/50%** calcolata assumendo a riferimento il **25% del corrispettivo concordato per l'acquisto** dell'immobile (acquisto di un immobile a un corrispettivo pari a € 100.000 assunzione di una base di calcolo per il calcolo della detrazione

Irpef € 25.000, pari al 25% del corrispettivo).

Al pari degli **interventi di recupero "classici"**, quali ad esempio le ristrutturazioni o le manutenzioni straordinarie, anche nel caso di acquisto di immobili completamente ristrutturati il soggetto (Irpef) acquirente può assumere a riferimento il corrispettivo Iva compresa.

Assumendo a riferimento i concetti sopra espressi emerge chiaramente che nel caso di acquisto di **immobile completamente ristrutturato** il contribuente ha la possibilità di scegliere:

- di **applicare la sola detrazione Irpef** di cui al [comma 3 dell'articolo 16-bis D.P.R. 917/1986](#), sull'intero corrispettivo di acquisto dell'immobile, comprensivo anche dell'Iva (con il rispetto dei limiti di cui alla medesima disposizione normativa);
- di **applicare la sola detrazione Irpef del 50% dell'Iva assolta**;
- di **applicare entrambe le detrazioni Irpef**, scomponendo le medesime sui due importi quali imponibile e Iva assolta.

A titolo esemplificativo si pensi a un soggetto che acquista un immobile completamente ristrutturato **classe energetica A** a un corrispettivo pari a € 100.000 + € 10.000 a titolo di Iva. In tal caso, lo stesso soggetto, seguendo il ragionamento di cui sopra può decidere di:

- **beneficiare della detrazione pari al 50% calcolata sul 25%** di € 110.000, pari ad € 13.750 da ripartire in 10 quote annuali;
- **beneficiare della detrazione pari al 50% dell'Iva assolta**, pari ad € 5.000 a ripartire in 10 quote annuali;
- **cumulare il beneficio** relativo alle due detrazioni di cui ai punti precedenti.

Con riferimento all'ultima ipotesi la **base di calcolo** è così composta:

- con riferimento alla detrazione **Irpef da Iva**, il contribuente ha la possibilità di accedere alla detrazione del 50% calcolata sull'intero importo del tributo assolto, quindi pari a € 5.000 da ripartire in **10 quote annuali di € 500 ciascuna**;
- per quanto riguarda la **detrazione di cui al comma 3 dell'articolo 16-bis D.P.R. 917/1986**, invece, il contribuente può beneficiare della detrazione del 50% calcolata sul 25% del costo dell'immobile rimasto a suo carico, quindi pari a € 13.125  $(105.000 * 25%) * 50%$  da ripartire in **10 quote annuali di € 1.312 ciascuna**.



Convegno di aggiornamento

**UNICO 2017: UNICO PERSONE FISICHE E SOCIETÀ DI CAPITALI**

Scopri le sedi in programmazione >