

CONTENZIOSO

Bonus Irpef da Iva anche per immobili ceduti da imprese di ripristino

di **Dottryna**



A partire dai prossimi modelli dichiarativi sarà possibile fruire della detrazione Irpef del 50% dell'Iva pagata per l'acquisto di immobili residenziali.

Al fine di approfondire i diversi aspetti della materia in esame, è stata pubblicata in *Dottryna*, nella sezione "Misure agevolative", la relativa *Scheda di studio*.

Il presente contributo tratta nello specifico i requisiti soggettivi dell'impresa cedente necessari ai fini del riconoscimento dell'agevolazione.

Tra le principali **novità 2016** in materia di **detrazioni Irpef** troviamo l'agevolazione introdotta dall'[articolo 1, comma 56 della L. 208/2015](#) che prevede la possibilità di **dedurre il 50%** dell'Iva corrisposta per gli acquisti effettuati **entro il 31 dicembre 2016** di unità immobiliari a destinazione residenziale di **classe energetica A o B** cedute dalle **imprese costruttrici**. La L. 19/2017 di conversione del decreto Milleproroghe ha poi prorogato l'agevolazione a **tutto il 2017**.

Sotto il **profilo oggettivo**, come già evidenziato, la detrazione in esame si applica all'acquisto di unità immobiliari a **destinazione residenziale**, in possesso di **classe energetica A o B** ai sensi della normativa vigente.

Dal punto di vista sostanziale, quindi:

- la norma agevolativa **non è limitata all'acquisto dell'abitazione principale**;
- non sono previste esclusioni per gli **immobili c.d. di lusso** aventi classificazione catastale A/1, A/8 e A/9;
- non sono previsti **vincoli di utilizzo**.

Spostando l'analisi sui requisiti soggettivi necessari per fruire del *bonus*, è il caso di segnalare che la norma non fa alcun riferimento ai soggetti che possono applicare la detrazione limitandosi a prevedere che "*ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, si detrae*

dall'imposta lorda ...".

Di conseguenza, possono accedere al beneficio **tutti i soggetti Irpef** mentre ne sono **esclusi i soggetti Ires** quali:

- le **società di capitali**;
- gli **enti non commerciali**.

Questi ultimi, infatti, anche se determinano il reddito complessivo con modalità simili a una persona fisica, restano a tutti gli effetti soggetti Ires.

Con riferimento ai **requisiti soggettivi dell'impresa cedente**, l'[articolo 1, comma 56, L. 208/2015](#) dispone che *"si detrae dall'imposta lorda ... il 50 per cento dell'importo corrisposto per il pagamento dell'imposta sul valore aggiunto in relazione all'acquisto ... di unità immobiliari ... cedute dalle imprese costruttrici delle stesse"*.

A tal riguardo, l'Agenzia delle Entrate, con la [circolare 20/E/2016](#), ha chiarito che *"il riferimento all'impresa costruttrice, inteso in senso letterale, escluderebbe dall'ambito di applicazione della norma le cessioni poste in essere dalle imprese di ripristino o ristrutturatrici, Tenuto conto, tuttavia, della finalità della disposizione in esame, l'espressione può essere intesa nel senso ampio di impresa che applica l'iva all'atto del trasferimento"*.

Pertanto, a detta della Fisco l'espressione **"imprese costruttrici"** può essere interpretata estensivamente come **"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 c.d. **"ristrutturatrici"** che hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui [articolo 3, comma 1, lettere c\), d\) e f\)](#), del T.U. dell'edilizia di cui al D.P.R. 380/2001.

Si ricorda, tuttavia, che ai fini della concessione dell'agevolazione **non basta** che l'impresa cedente comprenda **l'attività di costruzione/ristrutturazione nel proprio oggetto sociale**, ma è necessario che la stessa abbia **effettivamente costruito/ristrutturato** l'immobile oggetto della cessione.

Alla luce delle considerazioni sopra riportate, quindi, le **condizioni necessarie per la fruizione** della detrazione in esame possono essere così sintetizzate.

| | |
|-------------------------------------|---|
| SOGGETTI BENEFICIARI | soggetti Irpef |
| REQUISITI OGGETTIVI IMMOBILE | <ul style="list-style-type: none">• abitativo• classe energetica "A o B" |
| DATA DI ACQUISTO | 01.01.2016 - 31.12.2017 |
| CEDENTE | impresa costruttrice o ristrutturatrice |

Convegno di aggiornamento

UNICO 2017: UNICO PERSONE FISICHE E SOCIETÀ DI CAPITALI

[Scopri le sedi in programmazione >](#)