

IMPOSTE SUL REDDITO

La detrazione Irpef dell'Iva assolta per l'acquisto di immobili abitativi di classe energetica A o B

di **Stefano Rossetti**

OneDay Master

Immobili delle imprese: fiscalità indiretta

Scopri di più

Il [comma 76, dell'articolo 1, della Legge di Bilancio 2023](#), ha reintrodotta la possibilità, da parte dei soggetti passivi Irpef, di fruire di una **detrazione d'imposta pari al 50% dell'Iva** corrisposta per gli acquisti, effettuati entro lo scorso **31.12.2023**, di **immobili a destinazione residenziale di classe energetica A o B** ceduti dalle imprese costruttrici o da organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR) immobiliari.

In passato, tale disposizione era stata introdotta dall'[articolo 1, comma 56, L. 208/2015](#), al fine di agevolare gli acquisti effettuati fino al 31.12.2016 (termine successivamente prorogato al 31.12.2017 dal comma 9-*octies* dell'[articolo 9, D.L. 244/2016](#)).

Le due formulazioni **sono molto simili**, l'unica differenza è rappresentata dal fatto che, nella versione introdotta dalla legge di bilancio 2023, le cessioni agevolate possono essere effettuate anche dagli **organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR) immobiliari**, oltre che dalle **imprese costruttrici**.

Sotto il **profilo soggettivo**, i soggetti ammessi alla fruizione dell'agevolazione in commento sono **i soli soggetti passivi Irpef**; pertanto, non rientrano nell'ambito applicativo della norma, **le società di capitali e gli enti non commerciali**.

Il Consiglio Nazionale del Notariato (Studio del Consiglio Nazionale del Notariato del 12 febbraio 2016, n. 7-2016/T), commentando la precedente versione della norma, aveva affermato che, **anche i soci di società di persone** (comprese le società semplici), avrebbero potuto **fruire della detrazione dell'Iva**, fermo restando la presenza di tutti i requisiti previsti dalla norma.

Tali soggetti possono godere dell'agevolazione, **solo se l'acquisto viene effettuato:**

- da **organismi di investimento** collettivo del risparmio (OICR) immobiliari;
- dalle **imprese costruttrici**.

Ad avviso dell'Amministrazione finanziaria “per **impresa costruttrice** si intende, ai fini della detrazione, l'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 all'articolo 3, comma 1, lettere c), d), ed f) del DPR n. 380 del 2001 [trattasi degli interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica]” ([circolare n. 20/E/2016](#)).

Per quanto attiene al **requisito oggettivo**, si osserva che gli immobili, per i quali è possibile fruire della detrazione del 50% dell'Iva corrisposta, sono quelli:

- **acquistati mediante contratto di compravendita** (la [circolare n. 7/E/2017](#) ha chiarito che “la detrazione non spetta nel caso in cui l'immobile venga acquistato per effetto di un contratto di appalto di costruzione dello stesso e non un contratto di compravendita”);
- **nuovi**. In merito al requisito della novità: (i) per nuovo, si intende **l'immobile venduto dall'impresa costruttrice senza passaggi intermedi** ([circolare n. 7/E/2017](#)), (ii) la detrazione spetta anche nel caso in cui l'impresa cedente **aveva precedentemente locato il fabbricato oggetto di cessione** ([circolare n. 12/E/2016](#));
- **a destinazione residenziale**. L'unico requisito di carattere oggettivo che riguarda l'immobile oggetto di cessione riguarda la destinazione che **deve essere abitativa**, “infatti la norma non limita il beneficio all'acquisto dell'abitazione principale, né sono previste esclusioni per gli immobili c.d. di lusso” ([circolare n. 20/E/2016](#));
- **di classe energetica A o B**. La classe energetica dell'immobile è desumibile **dall'attestato di prestazione energetica** che è obbligatorio per tutti gli immobili oggetto di locazione e/o vendita.

La norma **nulla dispone in merito all'estensione dell'agevolazione** relativamente **all'acquisto della pertinenza** (cantina, posto auto etc).

Al riguardo, l'Amministrazione finanziaria, con la [circolare n. 20/E/2016](#), sulla base di precedenti e consolidati orientamenti di prassi, ha esteso **il beneficio fiscale spettante all'unità abitativa anche alla pertinenza** a condizione che:

- **l'acquisto della pertinenza avvenga contestualmente all'acquisto dell'unità abitativa;**
- **vi sia evidenza nell'atto di acquisto del vincolo di pertinenziale.**

Si segnala, inoltre, che la **detrazione spetta anche se l'immobile è costruito da più di cinque anni**, purché l'impresa abbia **manifestato espressamente l'opzione** per la relativa imposizione, indipendentemente dalla data di fine lavori ([circolare n. 8/E/2016](#)).

Per quanto riguarda, invece, la **fruizione del beneficio**, si sottolinea che la detrazione è:

- pari al **50% dell'Iva dovuta** sul corrispettivo d'acquisto dell'unità immobiliare;
- ripartita in **dieci quote costanti** nell'anno in cui sono state sostenute le spese e nei



nove periodi d'imposta successivi.

La norma, infine, **non prevede limiti di importo** e, ai fini della concreta fruizione dell'agevolazione, non è prevista dalla norma nessuna manifestazione di volontà neanche nell'atto di acquisto; pertanto, è **sufficiente la sussistenza dei requisiti previsti dalla legge**.