



ORDINE DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
DI PORDENONE



Anno 2017
N.RF034
INFO FLASH
La Nuova Redazione Fiscale

A cura del
dott. Andrea Cirrincione
www.redazionefiscale.it
Pag. 1 / 3

OGGETTO	IVA SU ACQUISTO DI UNITÀ ABITATIVE - DETRAZIONE 50% NEL 2017
RIFERIMENTI	DL 232/2017 in via di conversione; Art. 1 c. 56 L. n. 208/2015; CM 12/2016 e CM 20/2016
CIRCOLARE DEL	23/01/2017

**ATTESA LA PROROGA AL 2017 DELLA DETRAZIONE DEL 50%
DELL'IVA PER L'ACQUISTO DI UNITÀ ABITATIVE**

La legge di conversione del DL Milleproroghe (approvata dal Senato ed in attesa di conferma da parte della Camera, con richiesta di fiducia da parte del Governo) prevede la proroga per tutto il 2017:

- della detrazione dall'IRPEF pari al 50% dell'importo corrisposto per il pagamento dell'IVA
- sull'acquisto di abitazioni di classe energetica A o B cedute direttamente dalle imprese costruttrici.

La detrazione va ripartita in 10 quote annuali.

Le imposte sugli immobili residenziali variano in funzione della condizione soggettiva del venditore. Nel caso di vendita da parte dell'impresa che si qualifica come "costruttrice" (anche in assenza di oggetto esclusivo o principale la edificazione di immobili), l'Iva si applica:

- per obbligo: se la cessione avviene prima del 5° anno dalla ultimazione (della costruzione/ristrutturazione)
- per opzione del venditore: in caso di cessione effettuata successivamente

In tal caso, l'Iva si applica con le seguenti aliquote:

si applica l'Iva con aliquota:

- al 4% in caso di immobile destinato ad abitazione principale (non di "lusso")
- al 10% negli altri casi (22% se immobile è "di lusso", cioè di categoria A/1, A/8 o A/9)

essendo dovute le imposte di registro e ipocatastali in misura fissa.

LA DETRAZIONE IVA AL 50%

Come noto, il comma 56 della Legge di Stabilità 2016 ha disposto quanto segue:



"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."

In sostanza era stata prevista la **detrazione dall'IRPEF del 50%** calcolata sull'Iva pagata dall'acquirente in sede di acquisto effettuato entro il 31/12/2016 alle seguenti condizioni:

- ➔ **beneficiari**: sono i soggetti passivi IRPEF privati
- ➔ **caratteristiche dell'immobile**: l'immobile deve presentare le seguenti caratteristiche (CM 20/2016):
 - essere a **destinazione residenziale**; essa spetta
 - non solo per l'acquisto della "prima casa" ma anche per la "seconda casa"
 - indipendentemente dallo status di lusso o meno dell'unità immobiliare
 - conseguire **prestazioni energetiche di classe A o B**.



Classe energetica dell'unità immobiliare (DM 26/06/2015): è desumibile dall'attestato di prestazione energetica (APE) obbligatorio dal 1/10/2015 per tutti gli immobili oggetto di locazione/vendita.

Tale documento deve riportare necessariamente:

- gli indici di prestazione energetica dell'involucro
- l'indice di prestazione energetica globale dell'edificio o dell'unità immobiliare
- la classe energetica corrispondente.

DETRAZIONE: ove si acquisti un immobile con le suddette caratteristiche, è possibile detrarre dall'IRPEF lorda il 50% dell'Iva dovuta sul corrispettivo d'acquisto; la detrazione in esame può essere fruita:

- in 10 quote annuali
- a partire dall'anno di sostenimento delle spese e nei 9 periodi d'imposta successivi.

Come di consueto, la detrazione è possibile fino alla concorrenza del suo ammontare.

DOCUMENTAZIONE: per fruire della detrazione contribuente è sufficiente conservi:

- copia dell'atto di compravendita e relativa fattura rilasciata dall'impresa costruttrice
- per le pertinenze è necessario che il rogiti evidenzi il vincolo pertinenze alle all'unità abitativa
- l'attestato di prestazione energetica

PROROGA PER IL 2017

Il cd. "Decreto Milleproroghe" ha previsto che la suddetta agevolazione venga prorogata per tutto il 2017. In questo modo i periodi agevolati per beneficiare della detrazione del 50% dell'Iva sugli acquisti di abitazioni (anche non da adibire ad abitazione principale) e delle relative pertinenze sono:

- periodo d'imposta 2016;
- periodo d'imposta 2017.

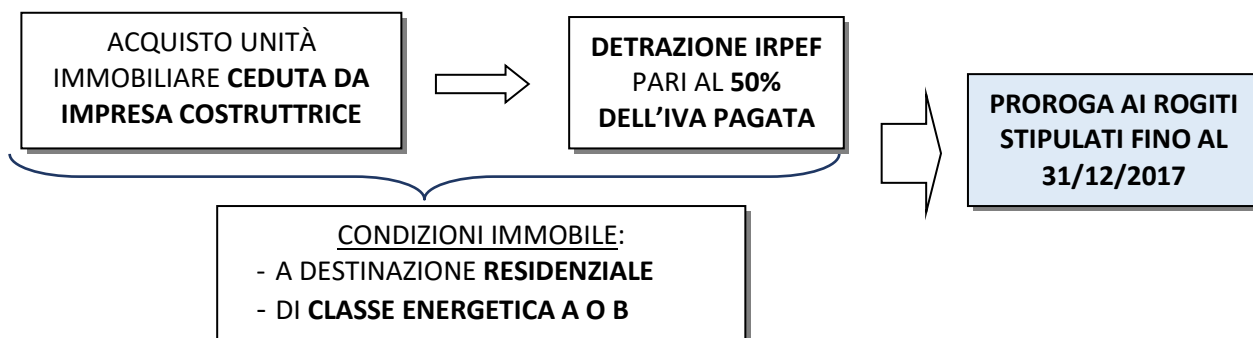


Nota: la novità è stata approvata nell'ambito della conversione in legge del DL Milleproroghe da parte del Senato; l'approvazione della Camera, prevista a breve, appare scontata, posto che il Governo ha richiesto il voto "di fiducia".



Nota: la disposizione non prevede espressamente la sua applicazione retroattiva. Posto che si tratta di una modifica del DL originario, la sua applicazione dovrebbe essere limitata alle cessioni effettuate a partire dalla legge dall'entrata in vigore della legge di conversione (escludendo così i rogiti di gennaio/febbraio 2017).

A tal fine occorre attendere chiarimenti ufficiali da parte dell'Agenzia delle Entrate.



CHIARIMENTI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

LE CM 12/2016 e CM 20/2016 hanno chiarito alcuni aspetti sull'ambito applicativo della agevolazione:

- **IMPRESE DI RIPRISTINO:** l'agevolazione spetta anche per le cessioni dalle imprese "di ripristino" che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di restauro o risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia o urbanistica (CM 20/2016).
- **UNITA' PRECEDENTEMENTE LOCATA:** non rileva se l'unità immobiliare, prima della cessione, fosse stata locata a terzi dall'impresa costruttrice, in attesa di riuscire a venderlo (CM 12/2016)
- **DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE ACQUISTATO:** non rileva se l'immobile è o meno destinato ad abitazione principale o se il medesimo viene poi locato a terzi (CM 20/2016, par. 10.1)
- **PERTINENZE:** è agevolato anche l'acquisto della pertinenza a condizione (CM 20/2016, par. 10.1):
 - ✓ l'acquisto della pertinenza avvenga contestualmente all'acquisto dell'unità abitativa
 - ✓ il vincolo pertinenziale risulti dall'atto di compravendita.
- **ARCO TEMPORALE:** l'agevolazione spetta (CM 12/2016 risposta n. 7.1):
 - ✓ se l'effetto traslativo della proprietà si verifica entro il termine previsto (ora prorogato al 2017)
 - ✓ per l'Iva pagata (su acconti e/o saldo) entro il medesimo termine.

Esempio1

Il sig. Mario Rossi si trova effettuare i seguenti pagamenti:

- acconto pagati nel 2015 per vendite stipulate nel 2016/2017: non spetta la detrazione per la relativa Iva (che spetta solo per l'Iva su acconti/saldo pagati nel 2016/2017)
- acconti pagati nel 2016/2017 per acquisti che saranno rogitati nel 2018: non spetta la detrazione per la relativa Iva.

CUMULO CON ALTRE AGEVOLAZIONI

La norma introduttiva non prevede alcuna incumulabilità con altre agevolazioni; tuttavia essa è prevista per la detrazione per opere di ripristino del patrimonio edilizio (art. 16-bis). Dunque, laddove il contribuente fruisca della detrazione del 50% dell'IVA, la detrazione del 50% riferita alle spese sostenute:

- ⇒ per l'**acquisto dell'immobile ristrutturato**
- ⇒ per la **realizzazione del box/posto auto** pertinenziale

vadano determinate al netto della precedente agevolazione fruita (quanto devono rimanere "a carico").

Esempio2

Il sig. Luca Neri acquista un box pertinenziale alla propria abitazione al prezzo di € 12.000 + Iva 4%, con un costo certificato dall'impresa di € 10.000 + 400 Iva.

Spettano le seguenti detrazioni del 50%:

- sull'IVA pagata: € 400 x 50% = **€ 200**
- sulla realizzazione del box (spesa rimasta a carico): 50% x (10.400 – 200) = **€ 5.100**

Esempio3

Il sig. Paolo Bianchi acquista dall'impresa ristrutturatrice un A/3 all'interno di un fabbricato interamente ristrutturato, al prezzo di € 150.000 + 6.000 Iva = € 156.000.

Spettano le seguenti detrazioni del 50%:

- sull'IVA pagata: € 4.000 x 50% = **€ 2.000**
- sul 25% del costo (rimasto a carico): 50% x [(156.000 – 2.000) x 25%] = **€ 19.250**.