



ORDINE DEI DOTTORI  
COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
DI PORDENONE



Anno 2017  
N.RF101  
**INFO FLASH**  
La Nuova Redazione Fiscale

A cura del  
dott. Andrea Cirrincione  
www.redazionefiscale.it  
Pag. 1 / 4

<b>OGGETTO</b>	<b>REDDITI 2017 - IVA SULL'ACQUISTO DI ABITATIVI DETRAZIONE 50%</b>
<b>RIFERIMENTI</b>	ART. 1 C. 56 L. 208/2015; CM 7/2017
<b>CIRCOLARE DEL</b>	<b>1/06/2017</b>

**DETRAZIONE DEL 50% DELL'IVA SULL'ACQUISTO DI UNITÀ ABITATIVE**

La Legge di Stabilità 2016 ha introdotto una agevolazione "a termine" regolamentata come segue :

- **detrazione dall'IRPEF pari al 50% dell'importo corrisposto per il pagamento dell'IVA**
- **sull'acquisto effettuato dal 1/01/2016 al 31/12/2016 di unità abitative di classe energetica A o B cedute direttamente dalle imprese costruttrici**
- **da ripartire in 10 quote annuali.**

Per fruire dell'agevolazione in questione:

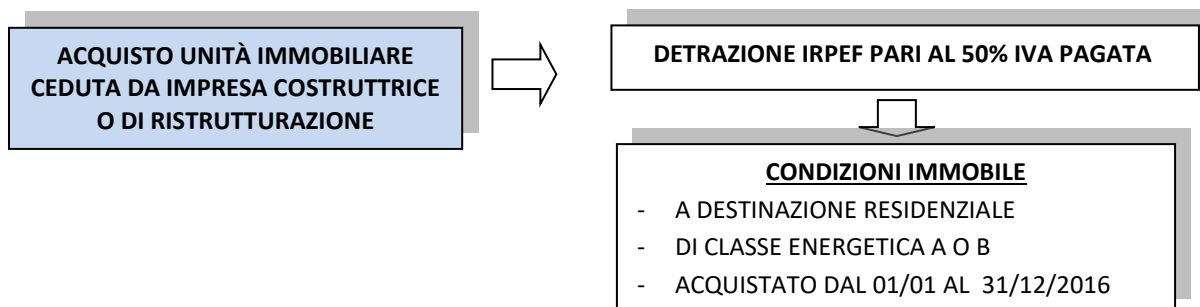
- è necessario compilare la Sezione III C del quadro RP del mod. REDDITI 2017 PF
- **nel nuovo rigo RP59**

Si riepilogano in seguito la disciplina della detrazione, analizzando le modalità di esposizione in dichiarazione dei redditi.

Al fine di incentivare la vendita degli immobili delle imprese costruttrici, riducendo il "peso" dell'IVA per l'acquirente, l'art. 1, comma 56, della Legge di stabilità 2016 ha introdotto:

- **una detrazione dall'IRPEF pari al 50% dell'importo corrisposto per il pagamento dell'IVA**
- **sull'acquisto effettuato dal 1/01/2016 al 31/12/2016 di abitazioni di classe energetica A o B**
- **cedute direttamente dalle imprese che le hanno edificate/ristrutturate.**


La detrazione va ripartita in 10 quote annuali.



**PROROGA:** il cd Decreto Milleprorghe (art. 9 c. 9-octies DL n. 244/2016), nel modificare il citato comma 56, ha prorogato tale agevolazione agli acquisti di abitazioni effettuati **fino al 31/12/2017**.

**Caratteristiche dell'immobile:** rileva solo il fatto che si tratti di unità a destinazione abitativa, con particolari requisiti di prestazione energetica, senza che, al contrario, rilevi:

- se si tratti dell'abitazione principale o di una "seconda casa"
- la categoria catastale.

L'AGEVOLAZIONE IN PILLOLE	
BENEFICIARI	<p>I <b>soggetti passivi IRPEF</b> privati (non spetta se sostenuto per familiari "a carico").</p>
CARATTERISTICHE	<p>ai fini dell'agevolazione l'immobile deve presentare le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ <b>essere a destinazione residenziale</b>; la detrazione spetta: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ anche per le "seconde case" o per quella da investimento (da locare a terzi)</li> <li>✓ anche per l'unità abitative da considerare "di lusso" (A/1, A/8 o A/9)</li> </ul> </li> <li>➔ <b>conseguire prestazioni energetiche di classe A o B.</b></li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p> <b>Nota:</b> la classe energetica dell'edificio si desume dall'Attestato di prestazione energetica (APE) obbligatorio dal 2015 per tutti gli immobili oggetto di locazione o 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 e la classe energetica corrispondente.</p> </div> <p><u>Impresa cedente:</u> l'unità immobiliare deve essere ceduta</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ dall'impresa che <b>la ha edificata o ristrutturata</b> (eseguendo lavori di cui all'art. 3 c. 1 lett. c), d), ed f) DPR n. 380/2001; il riferimento all'impresa "costruttrice" va inteso "nel senso ampio di "impresa che applica l'Iva all'atto del trasferimento" – CM 7/2017).</li> <li>▪ <b>applicando l'Iva</b> nell'atto di vendita (senza, quindi, sia stata applicata l'imposta di registro, ipotesi possibile nel caso in cui la vendita avvenga oltre 5 anni dalla fine dei lavori)</li> </ul> <p>Sul punto l'Agenzia, nella recente CM 7/E/2017, ha chiarito che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>immobile "nuovo":</b> si tratta dell'immobile "<i>venduto dall'impresa costruttrice del medesimo senza che sia intervenuto un acquisto intermedio</i>"; non rileva se l'impresa cedente lo aveva precedentemente concesso in locazione</li> <li>✓ <b>box:</b> l'agevolazione <b>si estende anche alle pertinenze</b> a condizione siano acquistate congiuntamente con l'abitazione e nell'atto sia evidenziato il vincolo pertinenziale.</li> </ul> <p>La detrazione non spetta per l'immobile acquisito tramite contratto di appalto di costruzione dello stesso (e non attraverso un atto di compravendita).</p>
DETRAZIONE	<p>Spetta la <b>detrazione IRPEF del 50% dell'Iva applicata sul prezzo d'acquisto</b>, da fruire:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ in <b>10 quote annuali</b></li> <li>▪ a <b>partire dall'anno di sostenimento delle spese</b> (2016) e nei 9 periodi successivi.</li> </ul> <p><u>Limite:</u> la detrazione è ammessa fino a concorrenza del suo ammontare, senza che vi sia un limite massimo di spesa.</p> <p><u>Ambito temporale:</u> i requisiti richiesti sono riferiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ alla data del <b>rogito di acquisto, che va stipulato entro il 31/12/2017</b> (termine così prorogato dal decreto Milleproroghe)</li> <li>▪ il <b>principio di cassa</b> che opera per la detrazione, essendo anch'esso limitato ai pagamenti effettuati nel 2016 (mod. Redditi 2017) e nel 2017 (mod. Redditi 2018).</li> </ul> <p>In applicazione di tali principi (CM 7/2017):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>non è agevolabile l'IVA relativa agli acconti pagati nel 2015</b>, anche se il <b>rogito è stipulato nel 2016/2017</b></li> <li>▪ <b>è agevolabile l'IVA relativa agli acconti pagati nel 2016</b> a condizione che: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ sia <b>registrato il preliminare</b> di acquisto</li> <li>✓ sia stipulato il <b>rogito entro il 2017</b>.</li> </ul> </li> </ul>

	Laddove il compromesso non sia registrato la detrazione spetta solo nel 2017.
<b>CUMULABILITA'</b>	<p>L'agevolazione in questione è <b>cumulabile</b>, non esistendo espresso divieto (CM 7/2017), con altre agevolazioni, salvo che queste ultime non la neghino espressamente.</p> <p>La detrazione in esame si ritiene, quindi, cumulabile con la <b>detrazione IRPEF del 50%</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>per l'<b>acquisto di box/posto auto pertinenziale</b> (art. 16-bis c. 1 lett. d) Tuir)</li> <li>per l'<b>acquisto di unità abitative in edificio interamente ristrutturato</b> dall'impresa cedente entro 6 mesi dalla fine lavori (art. 16-bis c. 3 Tuir)</li> </ul> <p>✓ <b>escludendo il 50% dell'IVA</b> detratta (in quanto onere non "rimasto a carico").</p> <p><b>Esempio1:</b> Tizio acquista nel 2016 dall'impresa costruttrice Alfa un A/3 con le agevolazioni "prima casa", unitamente al box pertinenziale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>costo complessivo di immobile + box: € 200.000 + <b>8.000 Iva</b></li> <li>costo di realizzazione del box (certificato dal venditore): € 10.000 + <b>400 Iva</b> = €. 10.400.</li> </ul> <p>Il contribuente ha diritto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>alla <b>detrazione del 50% dell'IVA</b> sull'acquisto di appartamento + pertinenza: <b>€ 4.000</b></li> <li>alla <b>detrazione sul costo di realizzazione del box al netto dell'IVA portata in detrazione riferita a tale costo</b>: € 10.400 – € 200 = €. 10.200; la detrazione spettante per il box è quindi pari a € 10.200 x 50% = <b>€ 5.100</b>.</li> </ul> <p><b>Esempio2:</b> Caio acquista nel 2016 da impresa di ristrutturazione un A/3 all'interno di un condominio interamente ristrutturato al prezzo di: € 100.000 + € 4.000 Iva = €. 104.000</p> <p>Il contribuente ha diritto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>alla <b>detrazione del 50% dell'IVA</b> sull'acquisto di appartamento + pertinenza: <b>€ 2.000</b></li> <li>alla <b>detrazione del 50% calcolata sul 25% del prezzo d'acquisto al netto dell'IVA detratta di cui al punto precedente</b>: 50% x [25% x (€ 104.000 – 2.000)] = €. 12.750.</li> </ul>
<b>DOCUMENTAZIONE</b>	<p>Ai fini del riconoscimento della detrazione in esame è necessario conservare / esibire:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>l'atto di acquisto dell'immobile da cui risulti: <ul style="list-style-type: none"> <li>che l'immobile è stato acquistato dalla ditta costruttrice/ristrutturatrice</li> <li>la destinazione d'uso dell'immobile (abitativo) e la classe energetica (A / B)</li> <li>l'eventuale vincolo pertinenziale, in caso di acquisto della pertinenza</li> <li>le fatture dalle quali rilevare l'ammontare dell'IVA pagata nel 2016.</li> </ul> </li> </ul>

#### LA COMPILAZIONE DEL MODELLO REDDITI PF 2017

Per la fruizione della detrazione va compilato il nuovo rigo RP59 della Sezione III C del quadro RP mod. Redditi 2017 PF. Il rigo si compone di 3 colonne nelle quali vanno indicati rispettivamente:

Colonna	INDICAZIONE
<b>1</b>	il numero di rata che si <b>porta in detrazione per il 2016</b> , ovvero la prima di 10
<b>2</b>	<b>l'importo dell'IVA pagata all'impresa</b> da cui è stato acquistato l'immobile
<b>3</b>	si indica <b>l'importo di ciascuna rata</b> , dividendo per dieci l'ammontare complessivo della spesa sostenuta nella colonna 2

L'importo di colonna 3 va indicato nel rigo RP60; su tale importo si determina la detrazione **del 50%**, che andrà riportata nel quadro RN, **rigo RN15**.

### Esempio1

Il 10/02/2016 il sig. Rosi acquista un appartamento (A/2) di classe energetica A destinato al propria abitazione principale. In tal caso, si ipotizza quanto segue:

- costo appartamento: € 300.000
- IVA 4% : € 12.000

Al sig. Rosi spetta **una detrazione IRPEF complessiva pari a € 6.000** (12.000 x 50%).

La detrazione spettante per il 2016 (UNICO/730 2017) **risulta pari a € 600** (6.000 / 10).

Sezione III C Spese arredo immobili ristrutturati (detraz. 50%), giovani coppie, IVA per acquisto abitazione classe energetica A o B	RP57 Spesa arredo immobili ristrutturati	N. Rata 1	2	Spesa arredo immobile	3	Importo rata	
				,00		,00	
	RP58 Spesa arredo immobili giovani coppie	N. Rata 4	5	Spesa arredo immobile	6	Importo rata	
				,00		,00	
	RP59 IVA per acquisto abitazione classe energetica A o B	Meno di 35 anni 1	2	3	Spesa arredo immobile	4	Importo rata
					,00		,00
	RP60 TOTALE RATE	N. Rata 1	2	Importo IVA pagata	3	Importo rata	
				12.000 ,00		1.200 ,00	

Nel quadro RN, **rigo RN15**, andrà indicata la detrazione **del 50%**, pari ad € 600,00.

### Esempio2

Il 17/03/2016 il sig. Carli acquista un appartamento (A/3) di classe energetica B, non destinato ad abitazione principale. In tal caso, si ipotizza quanto segue:

- costo appartamento: € 250.000
- IVA 10% : € 25.000

Al sig. Carli spetta **una detrazione IRPEF complessiva pari a € 12.500** (25.000 x 50%).

La detrazione spettante per il 2016 **risulta pari a € 1.250** (12.500 : 10).

Sezione III C Spese arredo immobili ristrutturati (detraz. 50%), giovani coppie, IVA per acquisto abitazione classe energetica A o B		N. Rata 1	Spesa arredo immobile 2	Importo rata 3
RP57 Spesa arredo immobili ristrutturati			,00	,00
		N. Rata 4	Spesa arredo immobile 5	Importo rata 6
			,00	,00
RP58 Spesa arredo immobili giovani coppie		Meno di 35 anni 1	Spesa arredo immobile 2	Importo rata 3
			,00	,00
RP59 IVA per acquisto abitazione classe energetica A o B		N. Rata 1	Importo IVA pagata 2	Importo rata 3
			25.000 ,00	2.500 ,00
RP60 TOTALE RATE				,00

Nel quadro RN, **rigo RN15**, andrà indicata la detrazione **del 50%**, pari ad € 1.250,00.

### Esempio3

Il 15/04/2016 il sig. Sacchi acquista una villa (A/8) di classe energetica A; si ipotizza quanto segue:

- costo villa: € 550.000
- IVA 22% : € 121.000

Al sig. Sacchi spetta **una detrazione IRPEF complessiva pari a € 60.500** (121.000 x 50%).

La detrazione spettante per il 2016 **risulta pari a € 6.050** (60.500 : 10).

Sezione III C Spese arredo immobili ristrutturati (detraz. 50%), giovani coppie, IVA per acquisto abitazione classe energetica A o B	RP57 Spesa arredo immobili ristrutturati		N. Rata 1	2	Spesa arredo immobile	3	Importo rata
					,00		,00
			N. Rata 4	5	Spesa arredo immobile	6	Importo rata
				,00		,00	
	RP58 Spesa arredo immobili giovani coppie	Meno di 35 anni 1	2	3	Spesa arredo immobile	4	Importo rata
				,00		,00	
	RP59 IVA per acquisto abitazione classe energetica A o B		N. Rata 1	2	Importo IVA pagata	3	Importo rata
				121.000	,00	12.000	,00
	RP60 TOTALE RATE						,00

Nel quadro RN, **rigo RN15**, andrà indicata la detrazione **del 50%**, pari ad € 6.050,00.