

*A cura di Raffaella Pompei, dottore commercialista, funzionario dell'Ufficio fiscale
di Confartigianato-Imprese Udine*

La detrazione IRPEF del 50% sull'IVA per l'acquisto di abitazioni nuove o ristrutturate di classe A o B

(aggiornato al 4 luglio 2017)

La legge di stabilità per il 2016 (L.208/2015, art.1 comma 56) riconosce una detrazione irpef pari al 50% dell'IVA pagata per l'acquisto di unità immobiliari residenziali **di classe energetica A o B** dalle imprese che le hanno costruite o ristrutturate. La detrazione va ripartita **in dieci quote costanti** nell'anno in cui sono state sostenute le spese e nei nove periodi d'imposta successivi.

Tale detrazione, inizialmente prevista fino al 31 dicembre 2016, è stata successivamente prorogata fino al 31/12/2017 dalla legge di conversione del decreto Milleproroghe (DL 244/2016 art.9 comma 9-octies).

La detrazione non è limitata all'acquisto dell'abitazione principale, dato che nella disposizione agevolativa non viene dato rilievo al tipo di uso cui l'abitazione verrà destinata dall'acquirente ed è applicabile anche in caso di acquisto di abitazioni di lusso (Agenzia delle Entrate circolare 7 del 4/4/2017).

L'agevolazione si estende inoltre all'acquisto delle **pertinenze** purchè sia contestuale all'acquisto dell'unità abitativa e purchè l'atto di acquisto evidenzi il vincolo pertinenziale (Agenzia delle Entrate circolare 20 del 18.05.2016).

L'Agenzia delle Entrate, nella circolare 12 dell'8/4/2016 ha chiarito che la detrazione va riconosciuta solo in caso di pagamento dell'iva nel periodo agevolato (anche in relazione al pagamento di acconti), con riferimento ad atti di acquisto di **immobili di nuova costruzione** o **sottoposti ad interventi di recupero** stipulati, sempre nel corso del periodo agevolato, direttamente con le imprese costruttrici o ristrutturatrici, anche se tali immobili sono stati precedentemente locati dalle stesse imprese.

L'Agenzia delle Entrate, nella circolare 12 dell'8/4/2016 ha chiarito che la detrazione IRPEF sull'IVA pagata può essere riconosciuta indipendentemente dalla data di fine lavori dato che la legge non indica alcun termine finale e può quindi interessare anche la vendita di fabbricati abitativi avvenuta dopo i cinque anni dalla fine dei lavori, purchè l'impresa abbia manifestato espressamente nell'atto di compravendita l'opzione per l'applicazione dell'iva.

L'Agenzia delle Entrate, nella circolare 20 del 18/5/2016, superando una precedente interpretazione contenuta nella circolare 12/2016 ha ritenuto che il riferimento all'impresa costruttrice debba essere inteso nel senso ampio di "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 Testo Unico dell'edilizia di cui al DPR 380/2001.

La detrazione invece non spetta nel caso in cui l'immobile venga acquisito per effetto di un contratto di appalto di costruzione dello stesso e non attraverso un atto di compravendita (Agenzia delle Entrate circolare 7 del 4/4/2017).

Periodo di pagamento	Data dell'atto	detrazione
Dal 1/1/2016 fino al 31/12/2017	Dal 1/1/2016 fino al 31/12/2017	50% dell'IVA

Cumulo con altre detrazioni

L'Agenzia delle Entrate nella circolare 20 del 18/5/2016 ha chiarito che dato che non è espressamente vietato il cumulo della detrazione in commento con altre agevolazioni in materia di IRPEF, la stessa può essere fruita anche in caso di fruizione della detrazione del 50%:

- spettante sul 25% per cento del prezzo di acquisto dell'immobile, ai sensi dell'art. 16-bis, comma 3, del TUIR in caso di acquisto di un'unità immobiliare all'interno di un edificio interamente ristrutturato dall'impresa di costruzione;
- spettante sul costo di realizzazione, documentato dall'impresa, del box che costituisce pertinenza dell'immobile agevolato.

Se si intende fruire anche della detrazione del 50% sull'acquisto di unità immobiliari di fabbricati interamente ristrutturati o sull'acquisto di box pertinenziali, dall'importo delle spese sostenute per l'acquisto dell'immobile ristrutturato o del box va sottratto l'importo del 50% dell'IVA detratta (Circolari dell'Agenzia Entrate 7 del 4/4/2017 e 20 del 18/5/2016).

Nella circolare 7 del 4/4/2017 l'Agenzia delle Entrate fornisce i seguenti esempi:

1) Acquisto di unità immobiliare in fabbricato interamente ristrutturato

un contribuente che acquista da un'impresa di ristrutturazione un'unità immobiliare, con le agevolazioni "prima casa", all'interno di un fabbricato interamente ristrutturato, al prezzo di € 200.000 + IVA al 4%, per un totale di € 208.000, avrà diritto:

- alla detrazione del 50% dell'IVA pagata sull'acquisto dell'immobile. Tale detrazione è pari ad € 4.000 ($8.000 * 50\%$);
- alla detrazione del 50% calcolato sul 25% del costo dell'immobile rimasto a suo carico. Tale detrazione è pari ad € 25.500 [$(208.000 - 4.000) * 25\% = 51.000 * 50\%$].

2) Acquisto di box pertinenziale di nuova costruzione

un contribuente acquista da un'impresa costruttrice un'unità immobiliare, con le agevolazioni "prima casa", e un box pertinenziale. Il costo complessivo dell'immobile, comprensivo della pertinenza è pari a € 200.000 + IVA al 4%, per un totale di € 208.000. Il costo di realizzazione del box è pari a € 10.000 più IVA pari a € 400. Il contribuente avrà diritto:

- alla detrazione del 50% dell'IVA sull'acquisto dell'immobile comprensivo della pertinenza, pari a € 4.000;
- alla detrazione sul costo di realizzazione del box al netto dell'IVA portata in detrazione riferita a tale costo, pari a € 10.200 ($€ 10.400 - € 200$). La detrazione è pari al 50% di tale importo e cioè $€ 10.200 * 50\% = € 5.100$.