

AGEVOLAZIONI

Nuova detrazione per l'acquisto di immobili in classe energetica A o B

di **Cristoforo Florio**

L'articolo 1, co.56, della L. n.208/2015 (Legge di Stabilità 2016) ha introdotto una **nuova detrazione** d'imposta a beneficio degli acquirenti persone fisiche di **immobili abitativi di nuova costruzione** realizzati in **classe energetica A o B**.

In particolare, la nuova agevolazione fiscale consiste nella possibilità di usufruire di uno **sconto dell'IRPEF pari al 50% dell'IVA** corrisposta dall'acquirente sul prezzo di vendita delle predette tipologie di unità immobiliari, cedute dalle imprese che le hanno costruite.

Al fine di essere ammessi al beneficio fiscale, l'acquisto dovrà essere perfezionato nel periodo compreso **tra il 1° gennaio 2016 ed il 31 dicembre 2016**.

Come già previsto nell'ambito della detrazione IRPEF per le ristrutturazioni edilizie, lo sconto fiscale in questione non può essere fruito **interamente** nell'anno d'imposta in cui si procede all'acquisto ma deve essere obbligatoriamente ripartito su un **periodo di dieci anni** (anno di acquisto dell'immobile ed i nove successivi); inoltre e sempre similmente al richiamato bonus edilizio del 36%/50%, la detrazione potrà essere operata fino a concorrenza dell'IRPEF lorda, con la conseguenza che la stessa non potrà **mai determinare un credito d'imposta** ma, al più, potrà ridurre – fino all'**azzeramento** – l'imposta dovuta.

Questi, in sintesi, sono gli elementi cardine della nuova agevolazione fiscale introdotta dalla Legge di Stabilità 2016, la cui *ratio* è quella di agevolare le imprese costruttrici di immobili aventi determinati requisiti in termini di classe energetica, incentivando l'acquisto immobiliare mediante un **dimezzamento dell'IVA dovuta sulla compravendita** (4% per la "prima casa", 10% in caso di insussistenza dei requisiti "prima casa" ed immobile non di "lusso" e 22% per gli acquisti degli immobili appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9).

Cerchiamo ora di approfondire i contenuti della normativa in esame, soffermandoci su alcune peculiarità, anche alla luce dei primi chiarimenti ufficiali forniti dall'Agenzia delle Entrate nel corso di **Telefisco 2016**.

Da un punto di vista soggettivo, l'acquirente dell'immobile dovrà essere un **soggetto passivo IRPEF**; pertanto, sono ammesse non solo le **persone fisiche** ma anche gli imprenditori individuali (per gli immobili non rientranti fra i beni strumentali o merce) ed i soggetti indicati nell'articolo 5 del Tuir, che producono redditi in forma associata (società semplici, s.n.c., s.a.s. e

soggetti a questi equiparati, imprese familiari), alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali.

Relativamente, invece, al profilo del venditore giova evidenziare che la norma parla di **cessioni effettuate da parte di “imprese costruttrici”**.

Sul punto va osservato che l'Agenzia delle Entrate ha chiarito, nel corso dell'incontro annuale Telefisco 2016, che – alla luce del tenore letterale della norma – il presupposto dell'agevolazione sia l'acquisto di immobili nuovi venduti **direttamente dalle imprese che li hanno costruiti ex novo**.

Di conseguenza, sono **escluse dal beneficio fiscale** le vendite effettuate da imprese che hanno eseguito sull'immobile esclusivamente **lavori di recupero edilizio** (ristrutturazione edilizia, manutenzione straordinaria o restauro e risanamento conservativo). Sul punto si ricorda, peraltro, che gli interventi di **demolizione e fedele ricostruzione** configurano un intervento di ristrutturazione edilizia, con la conseguenza che, anche in tale ipotesi, nessuna detrazione del 50% dell'IVA sulla compravendita sarà applicabile.

Resta fermo che, in tali ipotesi, sarà possibile beneficiare della detrazione IRPEF per ristrutturazione edilizia, spettante all'acquirente o all'assegnatario di unità immobiliari site in fabbricati interamente recuperati da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, tramite interventi di restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia.

Sotto il profilo oggettivo della detrazione, rientrano nel novero degli acquisti agevolati **le “unità immobiliari a destinazione residenziale” aventi classe energetica A o B**; considerato che la disposizione di legge non specifica altro, è sostenibile che siano agevolabili non solo gli acquisti della “prima casa”, ma **anche gli acquisti destinati a “seconda casa”** o quelli effettuati per la successiva locazione dell'immobile.

Dubbi permangono, invece, relativamente alle pertinenze di tali immobili, in relazione alle quali non è stato ancora fornito alcun chiarimento ufficiale.

Relativamente all'intervallo temporale di riferimento per la spettanza della detrazione va precisato che la norma richiede che l'acquisto immobiliare sia **perfezionato nel periodo intercorrente tra il 1° gennaio 2016 ed il 31 dicembre 2016**.

Rileva dunque la **data di trasferimento di proprietà e non la semplice stipula di un contratto preliminare** di compravendita, pur se integrato dal versamento da parte del promissario acquirente di acconti prezzo e/o caparre confirmatorie.

Pertanto, nell'ipotesi in cui l'acquirente abbia versato degli acconti prezzo soggetti ad IVA nel corso del 2015 e l'atto notarile di compravendita sia stato perfezionato nel corso del 2016 con la corresponsione del saldo prezzo, il soggetto interessato potrà fruire della detrazione **solo**

limitatamente alla quota di IVA pagata nel corso del 2016.

Giova sul punto evidenziare che, laddove nel corso del 2015 sia stata corrisposta dall'acquirente unicamente una **caparra confirmatoria** (somma esclusa da IVA) e la compravendita sia stata perfezionata nel corso del 2016, risulterà detraibile anche l'IVA che viene applicata su quest'ultima somma in fase di compravendita, a seguito dell'**imputazione della caparra in "conto prezzo"**.

Laddove, invece, l'acconto sia stato pagato nel 2016 e la vendita sia stipulata nel 2017, l'acquirente non potrà fruire di alcuna detrazione, in quanto la norma si applica agli **acquisti effettuati entro il 31 dicembre 2016**.

Peraltro, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che, qualora in attesa della vendita, **l'impresa costruttrice abbia concesso in locazione l'unità immobiliare**, l'acquirente finale potrà comunque fruire della detrazione, sempre che l'acquisto sia stato perfezionato nel 2016.

Resta naturalmente inteso che la detrazione in questione è subordinata all'**applicazione dell'IVA in fattura** da parte dell'impresa costruttrice dell'immobile abitativo; pertanto, nel caso in cui la compravendita sia effettuata oltre il compimento di un quinquennio e l'impresa costruttrice **non abbia optato per l'applicazione** volontaria dell'IVA, non vi sarà alcuna detraibilità ai fini IRPEF dell'IVA e l'operazione sarà assoggettata all'**esenzione** ai sensi dell'articolo 10 del d.P.R. n.633/72, con applicazione dell'imposta di registro e delle ipocatastali in base al **meccanismo del "prezzo-valore"**.

Laddove, invece, decorso il quinquennio l'impresa costruttrice proceda alla vendita dell'immobile con applicazione opzionale dell'IVA, la detrazione IRPEF dell'IVA in fattura risulterà spettante all'acquirente, **indipendentemente dalla data di ultimazione dei lavori**.

Infine si evidenzia che, a differenza di quanto previsto nell'ambito del bonus per ristrutturazioni edilizie, per il quale è previsto un *plafond* massimo di fruibilità pari a € 48.000/€ 96.000, la detrazione IRPEF in questione **non è soggetta ad alcun limite di fruibilità in valore assoluto**.

Volendo riproporre una esemplificazione numerica, si supponga un prezzo di vendita di € 250.000, con applicazione dell'IVA in misura pari al 10%, per un totale di imposta pari a € 25.000, il tutto con perfezionamento della compravendita nel 2016 e corresponsione dell'intero prezzo nel medesimo anno; in tale ipotesi, la detrazione complessivamente spettante risulterà pari al **50% dell'IVA pagata** dall'acquirente, pari a € 12.500, corrispondenti a 10 rate annuali di detrazione IRPEF, ciascuna di importo pari a € 1.250.