

Acquisto prima casa e detrazione del 50% dell'IVA pagata

di

Pubblicato il 31 Dicembre 2015

la nuova detrazione Irpef inserita nella legge di Stabilità 2016, permette di recuperare il 50% dell'IVA pagata per l'acquisto di immobili venduti da imprese costruttrici. Vediamo come funziona...

La nuova detrazione Irpef prevista dalla legge di Stabilità del 2016, riguardante il costo rappresentato dall'Iva per l'acquisto di immobili venduti da imprese costruttrici, presenta numerosi dubbi per ciò che riguarda i profili temporali.

La previsione normativa presenta numerose lacune sotto il profilo letterale. Pertanto le soluzioni devono essere individuate in base ai principi generali in materia di detrazioni di imposta.

In base alla lettera della legge l'acquirente può considerare **in detrazione il 50 per cento** “*dell'importo corrisposto per il pagamento dell'Iva in relazione all'acquisto, effettuato entro il 31 dicembre 2016, di unità immobiliari a destinazione residenziale...*”.

Preliminarmente deve essere osservato come l'espressione “importo corrisposto”, utilizzata dal legislatore, renda possibile la detrazione dell'Iva laddove il tributo sia effettivamente pagato. Si tratta dell'applicazione del medesimo principio previsto, più in generale, anche per gli altri oneri detraibili. Ad esempio le spese mediche e le spese relative al recupero del patrimonio edilizio sono detraibili nell'anno in cui viene effettuato il pagamento.

La **seconda condizione** prevista dalla legge di Stabilità del 2016 è che l'acquisto dell'unità immobiliare residenziale venga effettuato **entro il 31 dicembre del 2016**. La disposizione entrerà in vigore dal 1 gennaio 2016. Conseguentemente la norma intende fare riferimento agli acquisti compresi nel periodo tra il 1 gennaio – 31 dicembre 2016.

Sotto il profilo formale l'espressione acquisto deve essere intesa con riferimento agli atti rogati nel predetto intervallo temporale. Pertanto se l'acquirente corrisponde un acconto soggetto ad Iva nel periodo di imposta 2016, ma l'atto risulta rogato nel successivo anno 2017, non sarà possibile fruire della detrazione ai fini Irpef.

Allo stesso modo non sarà possibile fruire della detrazione con riferimento all'Iva relativa agli acconti corrisposti nel 2015, anche se l'atto di trasferimento (il rogito) risulta effettuato nell'anno 2016. La disposizione, come ricordato, entrerà in vigore il 1° gennaio 2016. Non è possibile, quindi, considerare in detrazione gli importi corrisposti in un periodo di imposta precedente durante il quale la norma non era ancora applicabile.

La medesima soluzione, sia pure con qualche margine di dubbio, dovrebbe essere applicata anche con riferimento all'ipotesi inversa, cioè per gli acquisti effettuati nel periodo di imposta 2016 il cui prezzo risulta pagato, in tutto o in parte, nel successivo anno 2017.

In questo caso risulterebbe integrata la condizione relativa all'effettuazione dell'acquisto (avvenuto nel 2016), ma non quella del pagamento del prezzo e, quindi, neppure dell'Iva. Il beneficio riguarda esclusivamente le imposte sui redditi e non l'imposta sul valore aggiunto. Il riferimento all'Iva è semplicemente un mezzo per determinare l'ammontare della detrazione. Non è possibile, quindi, al fine di delimitare temporalmente il diritto alla detrazione Irpef, fare riferimento al momento dell'effettuazione dell'operazione ai fini Iva come individuato dall'art. 6 del D.P.R. n. 633/1972.

Se il rogito notarile è stipulato nell'anno 2016, l'operazione può considerarsi effettuata ai fini Iva con il conseguente obbligo di fatturazione in corrispondenza di tale momento. **Tuttavia** se il prezzo e l'Iva sono corrisposti nel 2017 l'esistenza di una (sola) delle due condizioni non rende legittimo l'esercizio del diritto alla detrazione. E' altresì necessario che l'onere detraibile (il 50 per cento dell'Iva) sia non solo effettivamente corrisposto, ma il pagamento all'impresa costruttrice deve essere effettuato entro il 31 dicembre 2016. L'eventuale pagamento effettuato nell'anno successivo (il 2017) fa perdere all'acquirente il diritto alla detrazione.

Dal punto di vista letterale la disposizione in rassegna non è molto chiara limitandosi a fare riferimento all'Iva corrisposta. Tuttavia avendo il legislatore previsto un limite temporale ed applicando il principio di "cassa" proprio degli oneri detraibili sembra corretto affermare che eventuali "ritardi" o "differimenti"

nel pagamento del prezzo determini l'impossibilità di fruire del predetto diritto di detrazione.

30 dicembre 2015

Nicola Forte