

## Acquisto immobili residenziali e cumulo di detrazioni fiscali (50% dell'IVA pagata e 50% IRPEF per posti auto pertinenziali)

di

**Publicato il 23 Gennaio 2016**

la Legge di stabilità ha previsto una serie di detrazioni per incentivare il mercato immobiliare: i risparmi d'imposta su IVA e IRPEF si possono cumulare; vediamo come e perchè e l'esempio dell'acquisto del posto auto pertinenziale

I contribuenti che acquisteranno un immobile residenziale da un costruttore, di classe energetica A o B, potranno fruire della nuova detrazione Irpef prevista dalla legge di stabilità del 2016 pari al **50% dell'Iva corrisposta**. Contestualmente potranno fruire anche della detrazione Irpef prevista dall'art. 16-bis del D.P.R. n. 917/1986 per l'acquisto di **posti auto pertinenziali**. In questo caso la detrazione è commisurata al costo di costruzione.

Le due detrazioni **possono cumularsi** non trovando applicazione alcun limite specifico in mancanza di una previsione espressa in tal senso dal legislatore.

Dal punto di vista oggettivo la nuova detrazione Irpef riguarda, come ricordato, gli immobili “a destinazione residenziale”. Il riferimento sarà così costituito dalla categoria catastale A, ed esclusione degli uffici riconducibili nella categoria catastale A/10.

Per quanto riguarda l'acquisto di posti auto e box, cantine, soffitte, tettoie, etc. (categorie catastali C/6, C/2 e C/7) è necessario, al fine di fruire della detrazione, l'esistenza di un vincolo pertinenziale. Infatti, l'esistenza di tale vincolo consente di attribuire ai predetti immobili la natura di unità immobiliari di tipo abitativo.

Potrebbe ad esempio verificarsi che la persona fisica sia già proprietaria di un'abitazione, ma acquisti da un costruttore un posto auto pertinenziale il cui trasferimento è soggetto ad Iva. Se dall'atto di acquisto

risulterà il vincolo pertinenziale il posto auto potrà essere considerato come un'unità immobiliare di tipo residenziale e come tale agevolabile.

In questo caso risulterebbe altresì rispettata la condizione temporale in quanto l'agevolazione è limitata ai soli immobili **acquistati nel periodo 1 gennaio – 31 dicembre 2016**. E' a tal fine irrilevante che l'immobile principale sia già posseduto in quanto acquistato in un periodo precedente. La nuova detrazione Irpef sarà limitata all'acquisto della pertinenza. La detrazione sarà commisurata al 50 dell'importo corrisposto per il pagamento dell'Iva.

La nuova detrazione, però, non esclude la possibilità di fruire dell'ulteriore detrazione prevista dall'art. 16-bis, lett. d, del D.P.R. n. 917/1986. Fino al 31 dicembre del 2016 è possibile considerare in detrazione dell'Irpef il 50 per cento del costo di costruzione del box/posto auto pertinenziale **fino ad un massimo di 96.000 euro**. Successivamente, fatta salva un'ulteriore proroga delle “*misure rinforzate*” l'ammontare del beneficio fiscale potrebbe diminuire. Al fine di calcolare correttamente la misura della detrazione l'impresa costruttrice deve rilasciare un'apposita attestazione con l'indicazione del costo di costruzione.

E' stato già anticipato come, in mancanza di una specifica norma che vieti il cumulo delle detrazioni, dovrebbe essere possibile sommare i due benefici. La correttezza di questa interpretazione è fondata sulla diversità dei presupposti e delle modalità di calcolo delle due detrazioni.

Ad **esempio** si consideri il caso in cui il corrispettivo pagato per l'acquisto del box auto ammonti a 30.000 euro, oltre l'Iva pari a 3.000 euro (aliquota del 10 per cento). Inoltre si supponga ancora che il costo di costruzione certificato dall'impresa costruttrice sia pari a 20.000 euro. L'acquirente potrà fruire di una detrazione pari al 50 per cento dell'Iva, quindi nella misura di 1.500 euro. Tale detrazione dovrà essere considerata in diminuzione dell'Irpef in dieci quote annuali di pari importo (150 euro l'anno). Contestualmente lo stesso contribuente fruirà di un ulteriore “*sconto*” dall'Irpef pari a 10.000 euro (il 50 per cento di 20.000 euro). Anche in questo caso la quota detraibile ogni anno (per dieci anni) sarà pari a 1.000 euro.

Complessivamente la quota di detrazione annuale sarà pari (sommando i due benefici) a 1.150 euro. L'interpretazione circa la possibilità di “cumulo” delle due detrazioni dovrebbe essere corretta. Lo stesso problema si è posto, ad esempio, per il *bonus* relativo all'acquisto dei mobili da parte delle giovani coppie

destinati ad arredare i nuovi immobili. Questa nuova detrazione non può essere cumulata con quella relativa all'acquisto dei mobili destinati ad arredo degli immobili oggetto di ristrutturazione, ma il divieto di "cumulo" è indicato espressamente dal legislatore.

20 gennaio 2016

Nicola Forte