

Detrazione dall'IRPEF dell'IVA pagata sull'acquisto degli immobili: il problema delle imprese che ristrutturano

di

Publicato il 12 Marzo 2016

non è corretta l'interpretazione dell'Agenzia Entrate che esclude l'applicazione della detrazione ai fini IRPEF del 50% dell'Iva per gli immobili ceduti dalle imprese che ristrutturano

L'Agenzia delle entrate si è espressa negativamente nel corso di Telefisco del 2016 ritenendo come non sia possibile fruire della nuova detrazione ai fini IRPEF del 50% dell'Iva per gli **immobili ceduti dalle imprese c.d. "di ripristino" o "ristrutturatrici"**.

L'interpretazione fornita dall'Amministrazione finanziaria è fondata sulla lettera dell'art. 1, comma 56, della legge n. 208/2015, che contiene un espresso riferimento alle sole cessioni imponibili ai fini Iva effettuate dalle imprese costruttrici. Secondo quanto precisato dalla risposta restano *"escluse le vendite effettuate da imprese che hanno solo eseguito lavori di recupero edilizio, per le quali potrebbero tuttavia ricorrere i presupposti per la diversa agevolazione di cui al comma 3, dell'art. 16 – bis, del TUIR"*.

Le indicazioni fornite dall'Agenzia delle entrate, pur essendo chiare nel risultato finale, cioè nel senso di negare il diritto alla detrazione, potrebbero in taluni casi lasciare spazio ad una **diversa soluzione**. A tal fine è importante comprendere la *ratio* della soluzione negativa che, se da una parte ha semplicemente inteso negare la duplicazione di due diverse detrazioni, dall'altra potrebbe in taluni casi consentire l'applicazione della norma in rassegna anche con riferimento alle cessioni poste in essere dalle imprese costruttrici o di ripristino.

A tal proposito deve essere osservato come il riconoscimento della nuova detrazione sia finalizzato a rendere più equilibrato il prelievo tributario delle cessioni di immobili poste in essere dai costruttori, rispetto alle imprese non costruttrici o anche effettuate dai privati. In linea di principio l'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto è più onerosa rispetto all'imposta di registro. Per tale ragione, quindi

anche per favorire la ripresa del mercato immobiliare, il legislatore ha inteso ridurre l'onere dell'Iva riconoscendo agli acquirenti privati un beneficio nella forma di detrazione IRPEF.

Il maggior onere tributario, che ha di fatto “*stimolato*” l'intervento del legislatore, è dovuto a **due ordini di ragioni**. In *primis* deve essere rilevata la diversità della base imponibile. Ai fini Iva l'imposta si applica al corrispettivo. Invece per l'applicazione dell'imposta di registro le persone fisiche acquirenti possono chiedere in sede di rogito l'applicazione del meccanismo del c.d. **prezzo valore**. La base imponibile è in questo caso rappresentata dal valore catastale solitamente meno elevato rispetto al corrispettivo. Tale circostanza è già di per sé in grado di incidere in maniera sensibile sugli oneri tributari.

Un'ulteriore ragione, che determina il maggior costo, è dovuta alle **diverse aliquote** applicabili. Se il soggetto acquirente è in possesso delle condizioni per fruire delle agevolazioni per la prima casa, l'aliquota Iva sarà del 4%. Invece ai fini del registro il tributo graverà nella misura del 2%.

Analogamente, trattandosi di immobili diversi dalla prima casa, l'Iva si applicherà nella misura del 10 per cento o anche del 22% per gli immobili di lusso (categoria catastale A/1, A/8 o A/9). L'imposta di registro sarà dovuta nella minore misura del 9%.

E' dunque evidente che le persone fisiche che intendono acquistare un immobile abitativo da un'impresa costruttrice devono “sopportare” un onere fiscale più elevato e per tali ragioni **sono più convenienti** gli acquisti dei medesimi immobili ceduti da imprese non costruttrici o anche da privati.

Il problema riguarda, ovviamente, le cessioni di **immobili abitativi** imponibili. Per tale ragione il legislatore ha inteso riconoscere una riduzione degli oneri tributari per il tramite della nuova detrazione IRPEF. Ora se questa è la *ratio* dell'intervento negare la spettanza del beneficio alle cessioni imponibili effettuate dalle imprese di ripristino o ristrutturatrici significherebbe penalizzare questi soggetti sul mercato immobiliare. I privati potrebbero essere indotti ad effettuare gli acquisti delle unità immobiliari di tipo residenziale rivolgendosi direttamente ai costruttori o a soggetti diversi (non costruttori o anche privati). Nel primo caso beneficerebbero della riduzione degli oneri fiscali fruendo della nuova detrazione IRPEF. Diversamente se le cessioni fossero effettuate da imprese che hanno solo eseguito interventi di recupero, l'acquirente non potrebbe fruire, secondo la tesi dell'Agenzia delle entrate, della nuova detrazione.

Le imprese di “*ripristino*” o “*ristrutturatrici*” pongono in essere cessioni immobiliari che, nella maggior parte dei casi, sono naturalmente **imponibili ai fini Iva**. In particolare, si considerano tali le cessioni di immobili abitativi effettuate entro i cinque anni successivi all’ultimazione dell’intervento. In pratica le predette imprese si trovano per tale ragione esattamente nella medesima posizione delle imprese costruttrici. Pertanto, negare il beneficio della nuova detrazione agli acquirenti persone fisiche soggette ad IRPEF di immobili abitativi significa, in tale ipotesi, penalizzare le predette imprese sul mercato immobiliare rendendole di fatto meno competitive rispetto alle imprese costruttrici. Per tale ragione l’interpretazione rigorosa dell’Agenzia delle entrate, fondata esclusivamente sulla lettera della nuova disposizione, non risulta essere particolarmente convincente.

La parte finale della risposta fornita nel corso di Telefisco 2016 ha evidenziato che per le predette cessioni potrebbero sussistere i presupposti per la diversa detrazione di cui all’art. 16-bis, c. 3 del D.P.R. n. 633/1972. Sembra quasi che l’Agenzia delle entrate si sia preoccupata di evitare una duplicazione di detrazioni e sotto questo profilo l’intento è sicuramente condivisibile.

Potrebbe dunque essere conciliata la tesi rigorosa che nega *tout court* la spettanza della nuova detrazione per il solo fatto che la cessione sia effettuata da un’impresa di “*ripristino*” con l’intento, condivisibile, di evitare una duplicazione di detrazioni.

La detrazione cui fa riferimento l’Agenzia delle entrate (ex art. 16-bis c. 3) riguarda gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di cui all’art. 3, c. 1, lett. c) e d) del D.P.R. n. 380/2001. Questi interventi devono interessare interi fabbricati e devono essere eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare.

Se gli immobili oggetto dell’intervento sono ceduti o assegnati entro il termine di diciotto mesi dal termine dell’intervento l’acquirente potrà fruire della detrazione IRPEF all’uopo prevista. La detrazione spetta fino al 31 dicembre 2016 nella misura del 50%. Dall’anno successivo la misura della detrazione dovrebbe scendere al 36%. Il valore dell’intervento (oggetto di detrazione) si assume in misura pari al 25% del prezzo di vendita entro il limite massimo (ai fini della detrazione) di 96.000 euro. Dall’1 gennaio 2017 il massimale dovrebbe diminuire a 48.000 euro.

Potrebbe verificarsi che la base di calcolo della detrazione in commento (il 25% del prezzo di acquisto dell’immobile) superi sensibilmente il massimale di 96.000 euro. Conseguentemente sussisterebbe ampia

capienza per fruire anche della detrazione del 50% dell'Iva senza determinare alcuna duplicazione del beneficio.

E' auspicabile che l'Agenzia delle entrate intenda conciliare l'interpretazione rigorosa fornita durante Telefisco con la possibilità di fruire della nuova detrazione laddove non si verifichi alcuna duplicazione. Ciò nel caso in cui la cessione dell'immobile abitativo sia effettuata da un'impresa che ha eseguito un intervento di recupero del patrimonio edilizio.

12 marzo 2016

Nicola Forte