

La detrazione IRPEF (pari al 50% dell'IVA) prevista dalla legge di Stabilità 2016 per la prima casa

di [Federico Gavioli](#)

Pubblicato il 30 Aprile 2016

la legge di Stabilità 2016 introduce una nuova detrazione IRPEF, pari al 50% dell'IVA corrisposta sugli acquisti, effettuati entro il 31 dicembre 2016, di unità immobiliari residenziali, di classe energetica A o B, ceduti dalla imprese: esaminiamo i diversi presupposti che consentono l'applicazione del beneficio

Il Consiglio Nazionale del Notariato ha emanato lo studio n. 7-2016/T dal titolo *“L’acquisto di immobili residenziali: detrazione del 50 per cento dell’IVA ai fini delle imposte sui redditi”*, che esamina i diversi presupposti che consentono l’applicazione del beneficio introdotto dalla legge di Stabilità 2016, la quale stabilisce una nuova detrazione IRPEF, pari al 50% dell’IVA corrisposta relativa agli acquisti, effettuati entro il 31 dicembre 2016, di unità immobiliari residenziali, di classe energetica A o B, cedute dalle imprese.



La legge di Stabilità 2016: le disposizioni

Il comma 56, dell’articolo 1, della legge 208/2016, meglio conosciuta come la legge di Stabilità 2016, prevede una detrazione dall’IRPEF del 50 per cento dell’importo corrisposto per il pagamento dell’IVA sull’acquisto effettuato entro il 2016 di abitazioni di classe energetica A o B cedute dalle imprese costruttrici.

La detrazione è pari al 50% dell’imposta dovuta ed è ripartita in 10 quote annuali.

In particolare, si consente di detrarre dall’IRPEF, fino alla concorrenza del suo ammontare, il 50 per cento dell’importo corrisposto a titolo di IVA per l’acquisto, effettuato entro il 31 dicembre 2016, di unità immobiliari a destinazione residenziale, di classe energetica A o B ai sensi della normativa vigente, se cedute dalle imprese costruttrici delle stesse.

Va evidenziato che le imposte da versare nel caso di acquisto di immobile dipendono da vari fattori legati alla qualità del venditore e alla destinazione dell'immobile; vediamo di fare alcuni esempi.

Cessione immobile con requisiti “prima casa”

Le imposte sono agevolate nel caso di acquisto di immobile da destinare, secondo i requisiti previsti dalla legge, ad abitazione principale del contribuente.

Acquisto immobile con i requisiti prima casa da un privato o da impresa con vendita esente IVA

Nel caso di acquisto da privato (o da impresa, ma con vendita esente da Iva) la transazione è :

1. assoggettata ad imposta di registro nella misura agevolata del 2%;
2. alle imposte ipocatastali in misura fissa, pari a 50 euro ciascuna.

Acquisto immobile con i requisiti prima casa da impresa

Nel caso di acquisto da impresa, con vendita soggetta a Iva, si applica:

1. IVA nella misura agevolata del 4%;
2. imposta di registro e le imposte ipocatastali, ciascuna nella misura fissa di 200 euro.

Presupposto soggettivo dell'acquirente

Lo studio del Notariato evidenzia che la norma contenuta nella legge di Stabilità 2016, non effettua alcun riferimento ai soggetti che possono applicare la nuova detrazione. La norma si limita a prevedere, nella parte iniziale, che “Ai fini dell’imposta sul reddito delle persone fisiche, si detrae dall’imposta lorda.

Sono esclusi dal beneficio previsto dalla legge di Stabilità 2016:

- le società di capitali;
- gli enti non commerciali: tali enti, anche se determinano il reddito complessivo con modalità pressoché simili (anche se non completamente coincidenti) ad una persona fisica, sono assoggettati ad IRES.

Lo studio del Notariato ritiene che la nuova detrazione dovrebbe essere applicabile anche dai soci, persone fisiche, di società di persone, nell’ipotesi in cui l’acquisto “agevolato” dell’immobile sia effettuato nell’anno 2016 dalla società partecipata. Ciò in quanto l’oggetto dell’agevolazione non è limitato alle sole unità immobiliari utilizzate quali abitazioni principali, ma può riguardare anche le “*seconde case*” o gli immobili aventi caratteristiche di lusso.

Impresa costruttrice: nozione

Lo studio del Notariato, sul concetto del presupposto soggettivo del cedente, evidenzia che le cessioni delle unità immobiliari residenziali interessate dall’agevolazione devono essere effettuate dalle imprese costruttrici che applicano l’Iva all’atto del trasferimento.

In base ad un’interpretazione letterale della disposizione si deve fare riferimento alla nozione di impresa costruttrice utilizzabile al fine di individuare l’ambito applicativo delle operazioni imponibili Iva ai sensi dell’art. 10, c. 1, n. 8-bis, del D.P.R. n. 633/1972 .

Si considera tale anche l’impresa che ha “realizzato” l’immobile non direttamente, ma appaltando la costruzione ad un’altra impresa. In questo senso si è già espressa in passato l’Agenzia delle Entrate secondo cui possono considerarsi imprese costruttrici, oltre alle imprese che realizzano direttamente i fabbricati con l’organizzazione e mezzi propri, anche quelle che si avvalgono di imprese terze per l’esecuzione dei lavori.

La questione dell'appalto

Lo studio del Notariato prende in considerazione anche le ipotesi di appalto: in tale ipotesi la nozione di imprese costruttrice è rinvenibile esclusivamente in capo al soggetto appaltante. Invece l'impresa appaltatrice svolge un'attività di servizi che però non consente di attribuire alla stessa la qualifica di impresa costruttrice.

Le imprese appaltatrici, infatti, svolgono un'attività di servizi meramente strumentale all'attività di costruzione delle imprese appaltanti.

Imprese ristrutturatrici: le cessioni effettuate

Sulla questione delle imprese ristrutturatrici lo studio del Notariato fa una interessante analisi.

La legge di Stabilità 2016, se interpretata rigorosamente, limita la detrazione IRPEF alle sole cessioni effettuate dalle imprese costruttrici. Sembrerebbero così escluse le imprese di *“ripristino”* o c.d. *“ristrutturatrici”*, cioè le imprese che acquistano un fabbricato ed eseguono o fanno eseguire sullo stesso gli interventi edilizi elencati dall'art. 3, c. 1, lett. c, d, f) del DPR 380/2001.

Anche l'Agenzia delle Entrate, in occasione di Telefisco 2016, ha fornito una interpretazione negativa, nel senso che non sia applicabile la detrazione IVA, alle cessioni effettuate dalle imprese di *“ripristino”*.

Il Notariato, con lo studio in esame non condivide tale orientamento; in particolare è evidenziato che le cessioni di unità immobiliari di tipo abitativo soggette ad Iva e poste in essere dalle imprese costruttrici sono soggette ad una imposizione maggiore.

La base imponibile è costituita dal corrispettivo.

Nelle cessioni dei medesimi immobili, poste in essere da soggetti non costruttori, le imposte sono meno onerose, ciò in quanto la base imponibile è nella maggior parte dei casi costituita dal valore catastale con la conseguente riduzione dell'onere fiscale, rappresentato dall'imposta di registro.

Con le novità introdotte dalla legge di Stabilità 2016, il legislatore ha voluto rendere più equilibrata la tassazione, consentendo agli acquirenti degli immobili, le cui cessioni sono soggette (imponibili) ad Iva,

il “recupero”, sotto forma di detrazione IRPEF, di una parte dell’imposta pagata.

La stessa esigenza si manifesta per le cessioni di immobili poste in essere dalle imprese di ripristino o ristrutturatrici; in genere tali cessioni sono imponibili ai fini Iva.

Per lo studio del Notariato una soluzione negativa, nel senso di negare il diritto alla detrazione per il solo fatto che la cessione dell’immobile è effettuata da un’impresa non costruttrice, risulterebbe in contrasto con la ratio dell’intervento normativo. La soluzione negativa laddove si ritenesse, come effettuato dall’Agenzia delle Entrate, di dover escludere dal beneficio le cessioni immobiliari poste in essere dalle imprese di ripristino/ristrutturatrici, renderebbe molto più oneroso il costo delle imposte. In tale ipotesi sarebbe ben più conveniente acquistare lo stesso immobile da un “privato” e non da un’impresa “ristrutturatrice”.

In sostanza, per lo studio del Notariato, per le motivazioni suindicate, superando un’interpretazione rigorosamente letterale, sembra potersi affermare che il diritto alla detrazione dall’IRPEF del 50% dell’Iva riguarda anche le cessioni di immobili residenziali poste in essere dalle predette imprese di “ripristino”.

Quali immobili possono beneficiare della nuova detrazione

Lo studio del Notariato passa in rassegna la tipologia dell’immobile che consente di beneficiare della nuova detrazione contenuta nella legge di Stabilità 2016; la formulazione normativa risulta essere ampia in quanto il beneficio non è limitato all’acquisto dell’abitazione principale, né sono previste esclusioni per gli immobili c.d. di lusso aventi classificazione catastale A/1, A/8 e A/9.

È possibile fruire della nuova detrazione anche per le “seconde case” a disposizione nello stesso Comune in cui dimora il proprietario, ovvero in località turistiche.

Per gli immobili c.d. di lusso il beneficio potrà essere ancora più rilevante in quanto l’aliquota applicabile è pari al 22%.

Lo studio in commento evidenzia che dovrebbe essere ugualmente irrilevante il numero delle pertinenze “agevolabili” essendo la detrazione completamente scollegata dalla qualificazione di abitazione principale.

Di conseguenza se il contribuente dovesse acquistare due unità immobiliari aventi categoria catastale C/2:

- per il primo acquisto potrà fruire della detrazione pari al 50% dell'Iva applicata nella misura del 4%;
- per la seconda unità immobiliare beneficerà della detrazione del 50% del tributo applicato nella misura del 10%.

Il requisito temporale e il principio di cassa

Lo Studio in commento evidenzia che la nuova disposizione contenuta nella legge di Stabilità 2016 limita espressamente la possibilità di fruire della nuova detrazione agli acquisti effettuati, entro il 31 dicembre 2016.

Diversamente dall'art. 6, del decreto istitutivo dell'IVA, il legislatore non ha fatto riferimento al momento in cui si considerano effettuate le operazioni.

Lo studio del Notariato evidenzia che il comma 56, dell'articolo 1, della legge di Stabilità 2016, prevede che l'acquirente può considerare in detrazione il 50% *“dell'importo corrispondente per il pagamento dell'Iva in relazione all'acquisto, effettuato entro il 31 dicembre 2016, di unità immobiliari a destinazione residenziale...”*. In sostanza deve essere osservato come l'espressione *“importo corrisposto”*, utilizzata dal legislatore, renda possibile la detrazione dell'Iva laddove il tributo sia effettivamente pagato al costruttore.

Si tratta dell'applicazione del medesimo principio previsto, più in generale, anche per gli altri oneri detraibili.

Va rilevato che la nuova detrazione IRPEF sembra, secondo l'analisi del Notariato, in alcuni casi cumulabile con le detrazioni relative al recupero del patrimonio edilizio. Gli acquirenti di unità immobiliari residenziali, aventi le caratteristiche previste dalla norma in commento e beneficiari della detrazione del 50% dell'Iva, dovrebbero poter fruire contestualmente anche della detrazione Irpef prevista dall'art. 16-bis, del D.P.R. n. 917/1986.

Questa ulteriore detrazione è riconosciuta per l'acquisto di posti auto pertinenziali.

Il beneficio è commisurato al costo di costruzione.

Secondo lo studio le due detrazioni dovrebbero cumularsi non trovando applicazione alcun limite specifico in mancanza di una previsione espressa in tal senso dal legislatore. Inoltre la base di calcolo è diversa e non sussistono possibilità di duplicazioni del beneficio.

La correttezza di questa interpretazione dovrebbe essere fondata sulla diversità dei presupposti e delle modalità di calcolo delle due detrazioni.

In base all'art. 16-bis, la base di calcolo della detrazione è costituita dal costo di costruzione. Invece la disposizione in commento prevede che la detrazione debba essere commisurata al 50% dell'Iva applicata, però, su una base di diversa, cioè sul corrispettivo.

La nuova detrazione IRPEF e bonus mobili giovani coppie

L'art. 1, c. 75, della legge 28 dicembre 2015, n. 208, dispone *“Le giovani coppie costituenti un nucleo familiare composto da coniugi o da conviventi more uxorio che abbiano costituito nucleo da almeno tre anni, in cui almeno uno dei due componenti non abbia superato i trentacinque anni, acquirenti di unità immobiliare da adibire ad abitazione principale, beneficiano di una detrazione dall'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, per le spese documentate sostenute per l'acquisto di mobili ad arredo della medesima unità abitativa. La detrazione ..., da ripartire tra gli aventi diritto in dieci quote annuali di pari importo, spetta nella misura del 50 per cento delle spese sostenute dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2016 ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a 16.000 euro”*.

Tra gli operatori del settore ci si è chiesti se tale detrazione è cumulabile con quella, sempre contenuta nella legge di Stabilità 2016, del 50% dell'IVA per l'acquisto di immobili residenziali.

Lo studio del Notariato evidenzia che quest'ultima nuova detrazione non può essere cumulata con quella relativa all'acquisto dei mobili destinati ad arredo degli immobili oggetto di ristrutturazione; in questa ipotesi il divieto di *“cumulo”* è indicato espressamente dal legislatore.

30 aprile 2016

Federico Gavioli