

Nuova detrazione IRPEF sull'IVA pagata per l'acquisto di fabbricati abitativi e pertinenze

di

Publicato il 26 Maggio 2016

segnaliamo che la detrazione IRPEF dell'IVA pagata per l'acquisto di fabbricati abitativi è possibile per gli acquisti effettuati durante il 2016 ed è estendibile anche all'acquisto delle pertinenze

L'Agenzia delle entrate ha fornito i primi chiarimenti relativi alla nuova detrazione Irpef, pari al 50% dell'Iva, relativa all'acquisto di fabbricati abitativi ceduti dalle imprese costruttrici o di ripristino. Il beneficio spetta per le operazioni poste in essere nel periodo compreso **tra l'1 gennaio e il 31 dicembre del 2016**, a condizione che l'imposta sul valore aggiunto sia corrisposta al venditore nello stesso periodo.



Al fine di ottenere l'applicazione della norma non è sufficiente la destinazione abitativa dell'immobile, ma si deve avere riguardo anche alla classificazione catastale. Sono esclusi i fabbricati c.d. di lusso, ma si deve avere riguardo anche alla classificazione catastale. Sono esclusi i fabbricati c.d. di lusso, catastale A/1, A/8 e A/9 (ville, castelli..). Inoltre, al fine di incentivare il risparmio energetico i fabbricati oggetto di acquisto devono avere classe energetica A o B.

L'Agenzia delle entrate, sulla base di un'interpretazione di tipo sistematico, ha riconosciuto come il beneficio possa essere fatto valere anche per le **pertinenze** di fabbricati di tipo abitativo (Circ. n. 20/E, par. 10.1 del 18 maggio scorso). Tuttavia, al fine di verificare la sussistenza delle condizioni previste dalla legge, il documento di prassi ha posto alcune limitazioni.

Preliminarmente l'Agenzia delle entrate ha correttamente osservato come la disposizione non esplicita nulla circa l'estensione del beneficio fiscale anche alle pertinenze. Successivamente, però, l'Amministrazione finanziaria ha comunque riconosciuto la spettanza del beneficio. La circolare ha affermato espressamente la possibilità di applicare *“il criterio dell'estensione del beneficio fiscale spettante all'unità abitativa anche alla pertinenza, a condizione che l'acquisto della pertinenza avvenga*

contestualmente all'acquisto dell'unità abitativa e l'atto di acquisto dia evidenza del vincolo pertinenziale".

Probabilmente il “*vincolo*”, per fruire del beneficio, della **contestualità** dell'acquisto della pertinenza rispetto al bene principale, ha rappresentato una soluzione necessaria al fine di verificare l'osservanza della condizione costituita dalla classe energetica.

Nell'ipotesi in cui l'abitazione principale e il box auto, la cantina o altra pertinenza, siano oggetto di acquisto contestuale sarà possibile, al fine di verificare il rispetto della **classe energetica A o B**, fare riferimento all'abitazione. Viceversa, qualora la pertinenza sia acquistata con un atto separato, la verifica della classe energetica potrebbe essere più problematica. La soluzione scelta dall'Agenzia delle entrate, circa la necessità che l'acquisto sia contestuale, sembra essere ispirata e fondata soprattutto su esigenze di semplificazione. Infatti, ai fini civilistici, in presenza delle condizioni previste dalla legge non si può negare che la natura pertinenziale possa essere attribuita anche laddove l'immobile sia acquistato con atto separato. Ancora una volta la nozione di pertinenza civilistica non è perfettamente coincidente con quella fiscale.

L'Agenzia delle entrate non ha però fornito alcuna limitazione di tipo numerico. La detrazione Irpef, pari al 50 per cento dell'Iva, spetta anche nell'ipotesi in cui il contribuente acquisti contestualmente all'abitazione due o più pertinenze. Ad esempio se contestualmente sono oggetto di acquisto anche due cantine e un box auto, l'importo detraibile risulterà più elevato. Il legislatore (anche se l'Agenzia delle entrate non lo precisa espressamente) non ha limitato il beneficio della detrazione né all'abitazione principale, né ad una sola pertinenza, come previsto, invece, ai fini dell'IMU o ai fini delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa.

E' essenziale però, che l'acquisto delle pertinenze sia contestuale all'abitazione principale e che l'atto dia evidenza della sussistenza del vincolo pertinenziale.

26 maggio 2016

Nicola Forte