

La detrazione IRPEF del 50% dell'IVA pagata per l'acquisto di immobili abitativi

di

Pubblicato il 4 Aprile 2017

il decreto Milleproroghe prevede la possibilità di applicare, anche nel 2017, la detrazione Irpef del 50% dell'Iva pagata in caso di acquisti di immobili abitativi: si tratta di una ottima agevolazione per gli acquirenti, vediamo le regole di applicazione...

Il decreto Milleproroghe prevede la possibilità di applicare anche per gli acquisti di immobili abitativi effettuati nell'anno 2017 la detrazione Irpef del 50% dell'Iva. Se la misura sarà confermata nella versione finale del decreto dovrebbero valere le indicazioni fornite dall'Agenzia delle entrate con la Circolare n. 20/E del 18 maggio 2016.

La misura è rimasta sostanzialmente invariata e quindi si potrà fare riferimento ai presupposti previsti dall'originaria formulazione normativa (articolo 1, comma 56 della legge 28 dicembre 2015, n. 208). L'unica differenza, come già ricordato, riguarda l'estensione del beneficio fiscale anche agli acquisti effettuati nell'anno 2017.

Per quanto riguarda il profilo soggettivo, trattandosi di una detrazione IRPEF, l'ambito di applicazione è circoscritto alle persone fisiche. Dal punto di vista oggettivo la detrazione compete per l'acquisto di immobili aventi natura abitativa e delle relative pertinenze. A tal proposito il citato documento di prassi ha chiarito che la detrazione spetta *"a condizione che l'acquisto della pertinenza avvenga contestualmente all'acquisto dell'unità abitativa e l'atto di acquisto evidenzi il vincolo pertinenziale"*.

L'immobile oggetto di acquisto deve avere **classe energetica A o B** ai sensi della normativa vigente e deve essere ceduto da una società costruttrice. Questa indicazione è conseguenza diretta del meccanismo di funzionamento del computo della **detrazione che è pari al 50% dell'Iva**. Pertanto se l'immobile abitativo è ceduto da un'impresa non costruttrice l'imposta sui trasferimenti sarà costituita dall'imposta di registro con la conseguente impossibilità di fare valere concretamente la detrazione in esame.

Al fine di fruire della detrazione fiscale in rassegna l'acquisto dell'immobile deve essere effettuato **nel 2016 o nel 2017**. La detrazione IRPEF non spetta per gli eventuali acconti versati anteriormente all'1 gennaio 2016 in quanto la disposizione originaria non era ancora in vigore. Invece se il cespite risulta acquistato nel predetto arco temporale il beneficio può essere fatto valere indipendentemente dalla data di pagamento (se successiva).

Ad esempio se l'immobile abitativo è acquistato nell'anno 2017 ed il pagamento a saldo risulta effettuato nel successivo anno 2018, la detrazione potrà essere fatta valere in coincidenza con tale ultima annualità. Ciò in quanto la disposizione non prevede alcun vincolo temporale per ciò che riguarda i pagamenti. E' necessario però tenere conto del principio generale previsto per gli oneri deducibili e per le detrazioni relative ad oneri. La riduzione dell'IRPEF può essere fatta valere in corrispondenza dell'anno in cui il contribuente ha materialmente effettuato il pagamento dell'immobile oggetto di acquisto.

Il problema principale che si pone riguarda il periodo interessato dall'agevolazione. E' auspicabile che l'Agenzia delle entrate ritenga applicabile la detrazione anche agli acquisti di immobili effettuati dall'inizio del nuovo anno 2017 alla data di entrata in vigore del c.d. decreto Milleproroghe. Questa soluzione sarebbe coerente con la volontà del legislatore che inizialmente aveva previsto, con un emendamento alla legge di Bilancio del 2017, la proroga del beneficio sin dall'1 gennaio 2017. Successivamente la disposizione non è stata approvata presumibilmente per vincoli di cassa. Pertanto, limitare la detrazione ai soli acquisti effettuati dopo l'entrata in vigore del decreto Milleproroghe, escludendo quelli effettuati nella prima parte dell'anno, non sembra essere espressione delle reali intenzioni del legislatore.

4 aprile 2017

Nicola Forte