

Redditi 2017: la detrazione IRPEF per l'IVA pagata per acquistare immobili nuovi da imprese costruttrici

di

Publicato il 27 Maggio 2017

una delle novità del Modello Redditi 2017 delle persone fisiche, relativo al periodo di imposta 2016, riguarda la detrazione ai fini IRPEF dell'Iva per l'acquisto di immobili nuovi ceduti da imprese costruttrici: i calcoli per tale agevolazione possono essere complessi in presenza di pagamenti parziali del prezzo

Una delle novità applicabili per la prima volta nel Modello di dichiarazione dei redditi delle persone fisiche, relativo al periodo di imposta 2016, riguarda la detrazione ai fini IRPEF dell'Iva per l'acquisto di immobili nuovi ceduti da imprese costruttrici.

La norma è stata introdotta dalla legge di stabilità del 2016 (art. 1, c. 56, legge 28 dicembre 2015, n. 208). La misura della detrazione è pari al 50 per cento dell'Iva corrisposta sugli acquisti effettuati entro il 31 dicembre 2016, di unità immobiliari residenziali, di classe energetica A o B, cedute dalle imprese costruttrici o di ripristino (cosidette ristrutturatrici).

Per ciò che riguarda il presupposto soggettivo il beneficio fiscale è riservato alle persone fisiche soggette ad IRPEF a condizione che l'impresa cedente abbia costruito le unità immobiliari oggetto di trasferimento. Nell'ipotesi in cui l'acquisto dell'unità immobiliare fosse stato effettuato da una società semplice la detrazione dovrebbe essere imputata pro quota ai soci in base al principio di trasparenza (art. 5 del TUIR).

Invece, con riferimento ai presupposti oggettivi, ed in particolare avendo riguardo alle caratteristiche degli immobili che attribuiscono il diritto alla predetta detrazione, deve trattarsi di unità immobiliari di tipo residenziale anche se è irrilevante che l'immobile sia utilizzato o meno quale abitazione principale. In pratica il beneficio spetta anche se l'abitazione acquistata è tenuta a disposizione. La classe energetica

deve essere di tipo A o B e la detrazione può essere fatta valere anche se il fabbricato abitativo ha caratteristiche di lusso. In tale ipotesi la riduzione dell'IRPEF sarà ancor più significativa. L'imposta sul valore aggiunto addebitata dal costruttore sarà in quest'ultimo caso pari al 22% del corrispettivo e di conseguenza sarà più elevata la base di calcolo della detrazione pari al 50% del costo.

La detrazione può essere fatta valere anche per ciò che riguarda l'acquisto delle pertinenze (box auto, cantine, soffitte, tettoie etc). In questo caso, però, l'acquisto della pertinenza deve essere effettuato contestualmente all'immobile principale. Inoltre il vincolo pertinenziale deve risultare dal relativo atto (cfr Circ. Agenzia delle entrate n. 20/E del 18 maggio 2016). Infatti, l'esistenza di tale vincolo consente di attribuire ai predetti immobili la natura di unità immobiliari di tipo abitativo.

L'acquisto dell'immobile (avente le predette caratteristiche) nel periodo 1 gennaio – 31 dicembre 2016 non è sufficiente per applicare la disposizione. E' altresì necessario che l'Iva sia stata corrisposta al cedente entro il medesimo arco temporale, quindi nel 2016. Se, ad esempio, una parte del tributo (dell'Iva) sarà stato corrisposto nel successivo anno 2017, la detrazione dovrà essere ridotta in proporzione.

Il caso descritto riguarda gli eventuali pagamenti parziali. Nell'ipotesi di pagamento di un acconto del prezzo nell'anno 2016, con contestuale stipula del rogito, non sarà possibile imputare l'intero pagamento dell'acconto all'Iva dovuta. La somma pagata dovrà essere suddivisa proporzionalmente tra l'imponibile e l'Iva considerando in detrazione il 50% dell'imposta sul valore aggiunto. L'Iva relativa al saldo corrisposto nel successivo anno 2017 risulterà detraibile nel periodo di imposta successivo.

La detrazione non è trasferibile nell'ipotesi di successiva cessione dell'immobile che ha dato diritto all'agevolazione. La detrazione non può essere fatta valere in un'unica soluzione, ma deve essere utilizzata in dieci quote annuali di pari importo, in diminuzione dell'IRPEF lorda.

26 maggio 2017

Nicola Forte