

Acquisto di immobili e detrazione del 50% dell'IVA pagata: i dubbi in vista delle dichiarazioni 2017

di

Publicato il 15 Giugno 2017

la legge di Stabilità del 2016 ha previsto una nuova detrazione Irpef pari al 50% dell'Iva pagata per l'acquisto di immobili abitativi nuovi. Cosa accade se il contribuente ha versato al costruttore acconti nel 2016 ma non ha ancora rogitato?

La legge di Stabilità del 2016 (legge n. 208/2015) ha previsto una nuova detrazione Irpef pari al 50% dell'Iva pagata per l'acquisto di immobili abitativi nuovi da costruttori. Inizialmente il beneficio era circoscritto agli acquisti di immobili effettuati nel periodo 1 gennaio – 31 dicembre 2016. Successivamente il decreto d.d. Milleproroghe ha esteso la detrazione anche agli acquisti effettuati dal 1 gennaio al 31 dicembre 2017. Non sono chiari, però, i rapporti tra le due disposizioni. I contribuenti potrebbero essere incerti se considerare in detrazione alcune delle somme pagate ai costruttori nell'anno 2016.

Le incertezze dovranno essere però superate entro breve in quanto la scelta della detrazione ha un effetto diretto sulla prossima dichiarazione dei redditi del 2017 (periodo di imposta 2016). In questo caso i termini di pagamento scadono il 30 giugno prossimo, ovvero il 31 luglio (il giorno 30 cade di domenica) con l'aggiunta dello 0,40%.

I profili temporali: i primi chiarimenti dell'Agenzia delle entrate

L'Agenzia delle entrate ha chiarito che, come per gli altri oneri detraibili, si applica il principio di cassa (Circ. n. 20/E del 18 maggio 2016). La disposizione in commento è entrata in vigore dal 1° gennaio 2016. Pertanto la detrazione è subordinata all'avvenuto pagamento dell'Iva nell'anno 2016. Nel caso in cui l'acquirente avesse corrisposto un acconto del prezzo nell'anno 2015, l'Iva corrispondente risulterà indetraibile.

L'Amministrazione finanziaria ha anche precisato che la nuova detrazione è subordinata alla sussistenza di ulteriori condizioni che devono coesistere. Potrebbe non essere sufficiente aver effettuato il pagamento dell'Iva nell'anno 2016 nel caso in cui il contribuente avesse ritardato l'acquisto dell'immobile oltre il 31 dicembre 2016.

In buona sostanza la possibilità di far valere nel 2016 la detrazione Irpef pari al 50 per cento dell'Iva è subordinata alla contestuale sussistenza di due condizioni. In *primis* l'immobile abitativo, avente tutte le caratteristiche per fruire della detrazione (classe energetica, cessione effettuata da un'impresa costruttrice...), deve essere stato acquistato nell'anno 2016. Inoltre il pagamento del tributo deve essere effettuato nel medesimo anno 2016.

In mancanza di un limite temporale per far valere la detrazione, sembra potersi affermare che eventuali pagamenti del prezzo effettuati nell'anno 2017 consentiranno, sia pure nell'anno successivo, di fruire del beneficio fiscale. Ciò a condizione, però, che il contribuente abbia acquistato l'immobile di tipo abitativo nell'anno 2016.

Il decreto “Mille proroghe”: i dubbi applicativi

In sede di conversione in legge del decreto Mille proroghe è stata prevista la possibilità di fruire della nuova detrazione anche per gli acquisti di immobili effettuati dall'1 gennaio 2017 al 31 dicembre dello stesso anno. In pratica l'agevolazione avrà durata biennale.

L'Agenzia delle entrate ha chiarito che, come previsto in generale per tutti gli oneri detraibili, deve trovare applicazione il principio di cassa. La detrazione potrà quindi essere fatta valere nell'anno in cui viene effettuato materialmente il pagamento.

Quando il beneficio era circoscritto ad un solo anno il contribuente avrebbe dovuto effettuare il pagamento nell'anno 2016, ma anche l'immobile avrebbe dovuto essere acquistato nel medesimo anno. L'eventuale ritardo (nel 2017) dell'acquisto dell'immobile avrebbe fatto perdere il beneficio della detrazione. Ora, però, in virtù della proroga, l'agevolazione spetta anche per gli acquisti effettuati oltre il 31 dicembre 2016, purché entro il 31 dicembre del 2017.

E' necessario però comprendere come comportarsi qualora il contribuente abbia pagato in tutto o in parte il prezzo nell'anno 2016 acquistando l'immobile nel successivo anno 2017. In realtà sono possibili due diverse interpretazioni.

Secondo una prima soluzione, aderente al dato letterale della disposizione in esame, il contribuente dovrebbe poter fruire della detrazione. Nell'anno 2016, cioè quando è stato effettuato il pagamento, la disposizione era applicabile essendo entrata in vigore la legge di stabilità del 2016 (già dall'1 gennaio). Inoltre l'immobile è stato acquistato nel 2017, cioè nel secondo anno di applicazione della norma in virtù della proroga. Si applica, però, il principio di cassa e la detrazione può essere fatta valere nell'anno di pagamento.

Tuttavia è possibile individuare alcuni elementi che sembrano condurre più correttamente ad un'interpretazione restrittiva, nel senso di negare il diritto alla detrazione. Se il contribuente ha effettuato il pagamento nell'anno 2016, la detrazione dovrebbe essere fatta valere nel medesimo anno (principio di cassa). Il termine previsto per il versamento delle imposte è il 30 giugno 2017, ovvero il 30 luglio 2017 (prorogato al 31 a causa della festività) con l'aggiunta dello 0,40%. In coincidenza di tali date potrebbe ancora mancare il secondo presupposto necessario al fine di fruire della detrazione, cioè l'acquisto dell'immobile entro il 31 dicembre del 2017. In buona sostanza, quando il contribuente intende far valere la detrazione potrebbe ancora non sapere se acquisterà l'immobile entro il 31 dicembre del 2017. Tale circostanza sembra determinare la perdita del diritto alla detrazione, sulla base di un'interpretazione restrittiva, qualora il contribuente abbia corrisposto l'acconto o il prezzo nel periodo di imposta precedente rispetto a quello di acquisto dell'immobile.

Secondo questa diversa interpretazione la detrazione spetta solo a condizione che il prezzo sia stato corrisposto nel medesimo anno in cui avviene l'acquisto o nell'anno successivo, ma non nell'anno precedente.

In pratica se l'acconto viene corrisposto nel 2015 e l'atto è stipulato nel 2016 non spetta la detrazione. Analogamente se l'acconto è corrisposto nell'anno 2016 e l'acquisto viene effettuato nel 2017 non spetta alcun beneficio. Invece il beneficio spetta laddove il prezzo sia corrisposto (in tutto o in parte) nel 2017 o nel 2018, a condizione che l'immobile sia stato acquistato, rispettivamente, nel 2016 e nell'anno 2017.

E' auspicabile che l'Agenzia delle entrate chiarisca il rapporto tra le due disposizioni, cioè se devono essere lette ed applicate, non come una proroga, ma come una nuova edizione dell'agevolazione. L'una o l'altra soluzione determinano un risultato completamente diverso.

15 giugno 2017

Nicola Forte