

Detrazioni IRPEF acquisto immobili da imprese costruttrici: prorogata la detrazione sull'IVA versata e (fate) attenzione alla dichiarazione dei redditi

di [Federico Gavioli](#)

Pubblicato il 9 Agosto 2017

una detrazione d'imposta IRPEF non comune: quella relativa al 50% dell'IVA pagata per l'acquisto di fabbricati da imprese costruttrici, detrazione disponibile anche per il 2017. Nell'articolo attenzioniamo anche le problematiche del modello Redditi 2017 per un'ultima verifica prima della scadenza di Agosto

È stata prorogata, dal decreto Milleproroghe 2017, la detrazione IRPEF introdotta dal comma 56 dell'articolo 1 della L. 208/2015; tale disposizione consente di detrarre il 50% dell'importo corrisposto per il pagamento dell'IVA in relazione all'acquisto, effettuato entro il 31 dicembre 2017, di unità immobiliari a destinazione residenziale, di classe energetica A o B

Il D.L. 244/2016, meglio conosciuto come il decreto Milleproroghe 2017, è stato convertito in Legge 27 febbraio 2017, n. 19 e pubblicato sulla G.U. n. 49 del 28 febbraio 2017, S.O. n.14; analogamente ai precedenti interventi in materia, anche il decreto legge 30 dicembre 2016, n.244, provvede alla proroga di numerosi termini in scadenza in prossimità della fine dell'anno. Il comma 9-octies, dell'art. 9, del citato decreto legge 24/2016, introdotto nel corso dell'esame al Senato, estende all'anno 2017 la detrazione dell'IVA pagata per l'acquisto di immobili a destinazione residenziale di classe energetica A o B da parte delle imprese costruttrici, introdotta dalla legge n. 208 del 2015 per l'anno 2016. I successivi commi dal 9-novies al 9-undecies, provvedono alla copertura dei relativi oneri finanziari.

Cosa prevede la legge di Stabilità 2016

La legge di Stabilità 2016 (legge 208/2015) al fine di favorire la ripresa del mercato immobiliare prevede (al comma 56) che *“Ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, si detrae dall'imposta lorda, fino alla concorrenza del suo ammontare, il 50 per cento dell'importo corrisposto per il pagamento dell'imposta sul valore aggiunto in relazione all'acquisto, effettuato entro il 31 dicembre 2016, di unità immobiliari a destinazione residenziale, di classe energetica A o B ai sensi della normativa vigente, cedute dalle imprese costruttrici delle stesse. La detrazione di cui al precedente periodo è pari al 50 per cento dell'imposta dovuta sul corrispettivo d'acquisto ed è ripartita in dieci quote costanti nell'anno in cui sono state sostenute le spese e nei nove periodi d'imposta successivi”*.

La circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 20/E, del 18 maggio 2016, afferma che il riferimento all'impresa costruttrice, inteso in senso letterale, escluderebbe dall'ambito di applicazione della norma le cessioni poste in essere dalle imprese di ripristino o ristrutturatrici, posto che in altri contesti tali imprese sono espressamente equiparate alle imprese edili (come nel testo dell'art. 10, c. 1, n. 8-bis, del DPR n. 633/1972) concernente il regime IVA delle cessioni di immobili. Tenuto conto, tuttavia, della finalità della disposizione in esame, l'espressione secondo i tecnici delle Entrate può essere intesa nel senso ampio di *“impresa che applica l'Iva all'atto del trasferimento”*, considerando tale non solo l'impresa che ha realizzato l'immobile ma anche le imprese di *“ripristino”* o cosiddette *“ristrutturatrici”* che hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di ristrutturazione (articolo 3, comma 1, lettere c - d - f, del DPR 380/2001). Tale interpretazione risulta coerente con la ratio della norma, diretta a equilibrare il costo degli oneri fiscali delle cessioni di unità immobiliari di tipo abitativo soggette ad Iva rispetto alle medesime operazioni soggette all'imposta di registro. Infatti, le cessioni di unità immobiliari di tipo abitativo soggette ad Iva e poste in essere dalle imprese costruttrici danno luogo ad un livello di imposizione più elevata, sia perché soggette ad aliquote di imposta più alte rispetto alle aliquote previste per l'imposta di registro sia perché determinate su base imponibile differente.

La base imponibile Iva è costituita dal corrispettivo, mentre la base imponibile relativa alle cessioni di immobili abitativi poste in essere da soggetti privati è, nella maggior parte dei casi, costituita dal valore catastale.

Si ricorda che il quantum e il tipo di imposte da versare nel caso di acquisto di immobile dipendono da vari fattori legati alla qualità del venditore e alla destinazione dell'immobile. In particolare se il venditore è un privato la vendita è assoggettata all'imposta di registro del 9% e alle imposte ipotecaria e catastale nella misura di 50 euro ciascuna.

Vediamo di confrontare le diverse casistiche che si possono prospettare.

Continua nel PDF l'approfondimento sulle detrazioni IRPEF acquisto immobili da imprese costruttrici...---->