

## **Detassazione dell'acquisto di abitazioni in classe A o B: i problemi tutt'ora aperti**

di Massimo Pipino

### Abstract

Come noto la Legge di Stabilità per il 2016 (all'articolo 1, comma 56) ha previsto che nel caso in cui venga acquistata dall'impresa che l'ha realizzata un'abitazione qualificabile come inserita in classe energetica A o B, all'acquirente viene riconosciuta la possibilità di portare in trazione ai fini delle imposte sui redditi una parte del costo sostenuto consistente nel 50 per cento dell'IVA applicata sul prezzo di acquisto dell'immobile. Ai fini delle imposte sui redditi, l'acquirente privato che si rivolge al costruttore per l'acquisto dell'immobile avrà, di conseguenza, la facoltà di recuperare in parte i maggiori oneri tributari fruendo della nuova detrazione. L'IVA viene applicata sul corrispettivo effettivo.

\*\*\*

La Legge di Stabilità per l'anno 2016, articolo 1, comma 56, Legge 208/2015, ha istituito una detrazione IRPEF commisurata al 50% dell'IVA dovuta sull'acquisto di abitazioni in classe energetica A o B, effettuato a partire dal 1° gennaio sino al 31 dicembre 2016. La detrazione deve essere ripartire in 10 quote annuali di pari importo, a decorrere dal periodo d'imposta nel quale l'acquisto è stato effettuato e nei 9 successivi (*“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”*).

Il beneficio, in particolare, spetta ai soggetti IRPEF che nel corso del 2016 abbiano acquistato dalle imprese costruttrici abitazioni in classe energetica A o B, a

prescindere dall'uso che ne faranno (in sostanza è indifferente che gli immobili acquistati rappresentino per il contribuente la *"prima casa"*, un'abitazione da locare o da tenere a disposizione) ed a prescindere da quello che risulta essere l'accatastamento (l'agevolazione può infatti essere usufruita anche nel caso in cui l'unità immobiliare acquistata sia qualificata come *"casa di lusso"*, e classificata in una delle categorie catastali A/1-abitazioni di tipo signorile, A/8-abitazioni in ville o A/9-castelli, palazzi di pregio artistico e storico).

La disposizione prevista dall'articolo 1, comma 56, Legge 208/2015 è in grado di incrementare la domanda nel comparto residenziale, attribuendo all'acquirente dell'abitazione un significativo risparmio d'imposta. Basti pensare, ad esempio, che su un acquisto di un'abitazione per 250.000 euro di prezzo, il contribuente risparmierà:

- 5.000 euro complessivi (500 euro l'anno), se si tratta di *"prima casa"*,
- 12.500 euro complessivi (1.250 euro l'anno), se si tratta di una seconda casa

Prezzo	Destinazione	IVA pagata	Detrazione complessiva	Detrazione annuale
€ 250.000	<i>"prima casa"</i>	€ 10.000 (4% di € 250.000)	€ 5.000 (50% IVA pagata)	€ 500 (1/10 detrazione complessiva)
	seconda casa	€ 25.000 (10% di € 250.000)	€ 12.500 (50% IVA pagata)	€ 1.250 (1/10 detrazione complessiva)

Tutto ciò premesso, la disciplina normativa evidenzia ancora alcune questioni operative il cui chiarimento necessiterebbe di un intervento da parte dell'Amministrazione Finanziaria.

In particolare andrebbe meglio chiarita la definizione di *"impresa costruttrice"* cedente le abitazioni agevolate, definizione che, a parere di chi scrive, sarebbe logico ricompredesse anche l'impresa che ha eseguito, sull'abitazione oggetto di cessione, interventi incisivi di recupero, intendendosi per tali il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e quella urbanistica (di cui all'articolo 3, comma 1, rispettivamente, lettere c, d ed f, DPR 380/2001). In occasione di un recente incontro con la stampa specializzata, l'Amministrazione finanziaria ha fornito una breve risposta informale che sembrerebbe orientata in

senso contrario, non riconoscendo la spettanza del beneficio in caso di acquisto di immobili oggetto di interventi di ristrutturazione. Se confermato da un eventuale documento di prassi, l'agevolazione in commento finirebbe per riguardare solo l'acquisto di immobili "nuovi" venduti direttamente dalle imprese che li hanno costruiti, restando escluse le imprese che su detta tipologia di immobili hanno eseguito soltanto lavori di ristrutturazione, ancorché siano, ad esempio, sussistenti i presupposti per l'ottenimento dell'agevolazione sulla ristrutturazione, di cui al comma 3, dell'articolo 16-bis, D.P.R. 917/1986 (TUIR). A sostegno di una interpretazione "estensiva" della norma, e ragionando sul filo di quello che parrebbe essere il senso dell'operato del legislatore, va ricordato che intervenendo incisivamente su un edificio esistente, si realizza un manufatto con caratteristiche strutturali ed energetiche del tutto equiparabili ad una nuova costruzione (**nota n. 1**). Si consideri, in tal senso, che, proprio ai fini IVA, le cessioni di abitazioni di nuova costruzione e quelle di case ristrutturate scontano la medesima disciplina. A ciò si aggiunga, inoltre, che tale assimilazione è già stata ammessa in via interpretativa dalla stessa Amministrazione in altri ambiti agevolativi (quali, ad esempio, quelli relativi all'IMU), nel presupposto che le unità incisivamente recuperate possono assimilarsi a quelle di nuova costruzione.

Ulteriore punto su cui sarebbe necessario un preciso indirizzo interpretativo è quello costituito dall'acquisto congiunto di abitazione e pertinenza. Nell'ipotesi in cui si verifichi l'acquisto con atto unico di un immobile ad uso abitativo (con le caratteristiche previste dalla norma in esame) e relativa pertinenza, potrebbero valere gli stessi chiarimenti che l'Amministrazione finanziaria ha fornito nel passato, sempre in tema di detrazione IRPEF per l'acquisto di abitazioni facenti parte di immobili integralmente ristrutturati (cfr. nello specifico Circolare del 10 giugno 2004 n. 24 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Normativa e Contenzioso dichiarazioni dei redditi 2004 relative al periodo d'imposta 2003 - Questioni interpretative in materia di IRPEF). Secondo la prassi, infatti, l'agevolazione che, in base alla lettera normativa, è circoscritta all'acquisto di immobili a destinazione residenziale, potrebbe applicarsi anche ad unità immobiliari non residenziali, solo nell'ipotesi in cui queste vengano acquistate contestualmente all'unità abitativa e siano qualificate in atto come pertinenze della stessa (*"La detrazione dall'IRPEF del 36% delle spese sostenute per la realizzazione di interventi di ristrutturazione di immobili residenziali, prevista dall'art. 1 della legge n. 449 del 1997 e successive modificazioni, estesa dall'art. 9, comma 2, della legge n. 448 del 2001 anche alla ipotesi in cui la ristrutturazione sia*

*stata effettuata dalla impresa di costruzione e ristrutturazione o dalla cooperativa edilizia che provvede successivamente alla alienazione o assegnazione dell'immobile, si rende applicabile solo in relazione alle unità immobiliari di tipo residenziale”.*

Da chiarire sarebbe anche il punto relativo all'applicabilità dell'agevolazione agli acquisti per i quali siano stati versati degli acconti prima del 2016 in quanto non sembrerebbe essere cosa scontata il fatto che l'agevolazione possa competere. Sul tema, l'Agenzia delle Entrate, sempre in occasione di un incontro con la stampa specializzata ed in via informale, ha affermato che ai fini del riconoscimento dell'agevolazione, in applicazione del principio di cassa, è necessario che il pagamento dell'IVA avvenga nel periodo d'imposta 2016. Tale orientamento non sembrerebbe facilmente sostenibile, considerato che il beneficio è vincolato alla stipula del rogito d'acquisto (entro l'anno 2016) e non anche alla data del pagamento del prezzo, come invece avviene, ad esempio, per la detrazione IRPEF 36%-50% spettante per le ristrutturazioni abitative, per la quale fa fede la data del bonifico di pagamento.

Ulteriore oggetto di discussione è il caso dell'acquisto di abitazione da parte di società di persone in riferimento al quale alcuni commentatori riterrebbero che il beneficio in esame possa trovare applicazione, sempre nel rispetto delle condizioni imposte dalla norma, sia sotto il profilo oggettivo (acquisto di immobile residenziale in classe energetica A o B) sia sotto il profilo soggettivo (soggettività passiva IRPEF). Ad una interpretazione *“estensiva”* non osterebbe neppure, la circostanza che l'acquisto sia effettuato da parte di una società di persone, in quanto il reddito da queste prodotto viene imputato per trasparenza ai soci sulla base delle quote di partecipazione, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, DPR 917/1986. In passato la stessa Agenzia delle Entrate è già giunta ad analoghe conclusioni: nella Circolare Ministeriale n. 57/E/1997, in tema di detrazione IRPEF del 36%-50% per interventi di ristrutturazione abitativa, venivano infatti ritenuti ammissibile tra i beneficiari dell'agevolazione anche i *“soggetti di cui all'articolo 5 del Tuir, che producono redditi in forma associata”*.

In conclusione andrebbe poi chiarito se può essere oggetto di agevolazione l'acquisto di un diritto reale diverso dalla piena proprietà. Partendo dal principio generale contenuto nell'articolo 9, comma 5, del D.P.R. 917/1986, secondo cui *“ai fini delle imposte sui redditi le disposizioni relative alle cessioni a titolo oneroso valgono anche per gli atti a titolo oneroso che importano costituzione o trasferimento di diritti reali di godimento”*, in linea teorica potrebbero fruire della detrazione tutti i soggetti titolari di diritti reali di godimento (nudo proprietario,

usufruttuario, etc.). In tal senso, già in passato si è espressa l'Amministrazione finanziaria, ad esempio, in tema di detrazione IRPEF per l'acquisto di abitazioni facenti parte di immobili integralmente ristrutturati (si vedano in proposito la Circolare del 10 giugno 2004 n. 24 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Normativa e Contenzioso - *“dichiarazioni dei redditi 2004 relative al periodo d'imposta 2003 - Questioni interpretative in materia di IRPEF”* e la Circolare del 19 gennaio 2007 n. 1 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Normativa e Contenzioso - *“Decreto-legge n. 262 del 2 ottobre 2006, convertito con modificazioni dalla legge 24 novembre 2006, n. 286 - Primi chiarimenti”*), che si è consolidata su un orientamento estensivo del beneficio anche a favore del nudo proprietario e del titolare di un diritto reale di godimento sull'abitazione (uso, usufrutto, abitazione).

#### Note

**Nota n. 1)** Ovviamente, nell'ipotesi in cui sul fabbricato già esistente vengano effettuati, prima della cessione, meri interventi di manutenzione, l'agevolazione non troverebbe applicazione, in quanto il fabbricato non potrebbe essere considerato di nuova costruzione.

17 febbraio 2016

Massimo Pipino