

Detrazioni immobili: prorogata la detrazione IVA e come indicarli in dichiarazione dei redditi

Federico Gavioli

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,*

www.commercialistatelematico.com

E' vietata ogni riproduzione totale o parziale di qualsiasi tipologia di testo, immagine o altro.

Ogni riproduzione non espressamente autorizzata è violativa della Legge 633/1941 e pertanto perseguibile penalmente

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.

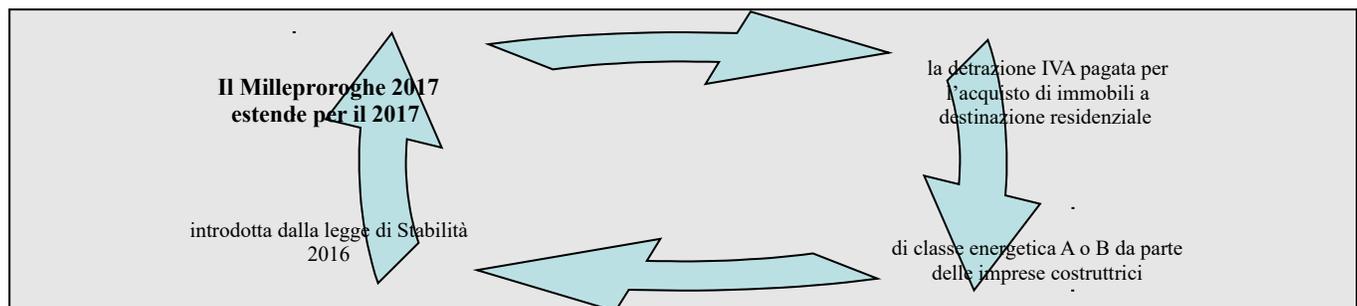
Se il venditore è un'impresa, a seconda dei casi, la cessione potrà essere:

- ❑ esente da Iva, con l'imposta di registro pari al 9% e le imposte ipotecaria e catastale nella misura di 50 euro ciascuna;
- ❑ soggetta a Iva, con l'aliquota del 10% (o del 22% per le abitazioni di lusso); in questo caso, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono pari a 200 euro ciascuna.

Se il venditore è un'impresa, la cessione è sempre esente da Iva, a eccezione delle seguenti ipotesi:

- ❑ vendite effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino dei fabbricati, entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento, oppure anche dopo i 5 anni se il venditore sceglie di sottoporre la cessione a Iva (la scelta va espressa nell'atto di vendita);
- ❑ vendite di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali, per le quali il venditore sceglie di sottoporre la cessione a Iva (anche in questo caso, la scelta va espressa nell'atto di vendita).

Le imposte sono agevolate nel caso di acquisto di immobile da destinare, secondo i requisiti previsti dalla legge, ad abitazione principale del contribuente. In tale ipotesi nel caso di acquisto da privato (o da impresa, ma con vendita esente).



Come inserire il dato nella dichiarazione dei redditi 2016

Le istruzioni per il periodo di imposta 2016 prevedono che ai soggetti che hanno acquistato dall'1 gennaio 2016 al 31 dicembre 2016 unità immobiliari a destinazione residenziale, di classe energetica A o B, è riconosciuta una detrazione del 50% dell'IVA pagata nel 2016. La detrazione è ripartita in dieci quote annuali. Il beneficio spetta anche per l'acquisto della pertinenza purché tale acquisto avvenga contestualmente all'acquisto dell'unità abitativa e l'atto di acquisto dia evidenza del vincolo pertinenziale.

All'importo dell'IVA per la quale il contribuente abbia fruito della nuova detrazione, non può essere applicata l'agevolazione prevista per le spese sostenute per l'acquisto o assegnazione di immobili facenti parte di edifici ristrutturati o quella prevista per l'acquisto di box o posti auto pertinenziali. Ciò perché non è possibile far valere due agevolazioni sulla medesima spesa.

Vediamo di fare un esempio di compilazione per eventuali spese per l'arredo degli immobili e Iva per acquisto abitazione classe a o b (detrazione del 50%).

Con riferimento all'esempio contenuto nella circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 20/E del 18 maggio 2016, si ipotizza che un contribuente acquisti da un'impresa costruttrice un'unità immobiliare, con le agevolazioni prima casa, e un box pertinenziale. Il costo complessivo dell'immobile, comprensivo della pertinenza è pari a 200.000 euro + IVA al 4%, per un totale di 208.000 euro. Il costo di realizzazione del box è pari a 10.000 euro più IVA pari a 400 euro.

Il contribuente avrà diritto:

- alla detrazione del 50% dell'Iva sull'acquisto dell'immobile comprensivo della pertinenza, pari a 4.000 euro:
- alla detrazione, spettante ai sensi dell'art. 16-bis, c. 1, lett. d, del DPR 917/86, sul costo di realizzazione del box al netto dell'Iva portata in detrazione riferita a tale costo, pari a 10.200 euro (10.400 euro – 200 euro). La detrazione è pari al 50% di tale importo e cioè $10.200 \text{ euro} \times 50\% = 5.100 \text{ euro}$.

8 agosto 2017

Federico Gavioli