

Prot. n.174/C/2016

A TUTTI SIGG. SOCI

L O R O S E D I

Ragusa li, 31 Maggio2016

OGGETTO: Incentivi all'acquisto di "case energetiche" – L'Agenzia accoglie la tesi ANCE-

Pienamente accolta la tesi dell'ANCE: la detrazione del 50% dell'IVA pagata sull'acquisto di abitazioni in classe energetica A o B opera, non solo per le case di nuova costruzione, ma anche per le abitazioni incisivamente ristrutturate e, in questa ipotesi, risulta cumulabile con il "bonus edilizia" spettante in caso di acquisto di abitazioni facenti parte di edifici interamente ristrutturati da imprese.

Così si esprime l'Agenzia delle Entrate con la **CM 20/E del 18 maggio 2016**, nella quale, tra l'altro, viene finalmente affrontata, in senso positivo, una delle principali questioni evidenziate dall'ANCE sull'operatività del nuovo incentivo introdotto dalla legge di Stabilità 2016 (art.1, co.56, legge 208/2015), che, in un primo momento, la stessa Agenzia delle Entrate aveva limitato all'acquisto delle sole abitazioni di nuova costruzione e non anche a quelle incisivamente riqualficate^[1].

In particolare, in perfetta linea con la tesi associativa, la citata CM 20/E2016 fornisce, ora, gli attesi chiarimenti su alcuni importanti aspetti legati all'operatività dell'agevolazione, di seguito sintetizzati.

· Concetto di "impresa costruttrice" cedente ed estensione dell'incentivo all'acquisto di abitazioni ristrutturate

Superando il precedente chiarimento fornito in occasione di un incontro con la stampa specializzata, l'Agenzia delle Entrate accoglie ufficialmente quanto sostenuto dall'ANCE circa l'ammissibilità di un concetto più ampio di "impresa costruttrice", che la norma agevolativa individua quale soggetto cedente le abitazioni agevolate^[2].

In questa definizione, infatti, possono rientrare appieno anche le imprese che, sulla medesima abitazione, hanno eseguito direttamente (o tramite affidamento in appalto a terzi) interventi incisivi di recupero edilizio, consistenti nel restauro e risanamento conservativo o nella ristrutturazione edilizia o urbanistica (di cui all'art.3, co.1, rispettivamente, lett. c-d-f, del DPR 380/2001).

Ciò nel presupposto che, intervenendo incisivamente su un edificio esistente, viene a realizzarsi un manufatto con caratteristiche strutturali ed energetiche del tutto equiparabili ad una nuova costruzione.

Questo fa sì che la detrazione del 50% dell'IVA può legittimamente operare per l'acquisto, non solo di abitazioni di nuova costruzione cedute dalle "imprese

costruttrici”, ma anche di quelle incisivamente recuperate, cedute dalle “imprese ristrutturatrici”, sempreché, naturalmente, siano **in classe energetica A o B** e siano **acquistate entro il 31 dicembre 2016** (termine di vigenza dell’agevolazione).

Inoltre, su stessa ammissione dell’Agenzia, 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* (tra le quali sono comprese anche le cessioni di abitazioni oggetto di incisivi interventi di recupero edilizio) *rispetto alle medesime operazioni soggette all’imposta di registro*».

· **Acquisto di abitazioni e pertinenze**

Sempre in linea con quanto sostenuto dall’ANCE, la CM 20/E/2016 ammette che, in caso di **acquisto congiunto dell’abitazione energetica e delle sue pertinenze** (es. cantina, posto auto, etc), la **detrazione possa calcolarsi assumendo il 50% dell’IVA pagata sull’intero acquisto** (comprensivo quindi sia dell’unità abitativa che delle unità ad essa pertinenti).

Ciò, tuttavia, solo se l’**acquisto della pertinenza avvenga contestualmente all’acquisto dell’abitazione agevolata** e che, nel rogito, sia data evidenza del vincolo pertinenziale^[3].

· **Cumulo con la detrazione del 50% (ex 36%) per l’acquisto di abitazioni ristrutturate**

Anche su questo punto, l’Agenzia delle Entrate conviene pienamente con la tesi associativa, circa la **possibilità**, in assenza di un espresso divieto normativo, che il contribuente, che **acquisti un’unità immobiliare all’interno di un edificio interamente ristrutturato, possa beneficiare sia della detrazione del 50% dell’IVA pagata sull’acquisto, sia del “bonus edilizia”** (ossia della detrazione IRPEF del 36%, potenziata al 50% sino al prossimo 31 dicembre 2016), applicabile in caso di acquisto di abitazioni facenti parte di edifici interamente ristrutturati dalle imprese cedenti (*art. 16-bis, comma 3, del TUIR-DPR 917/1986*).

Tale ultima detrazione è pari al 50% di un importo forfettario pari al 25% del prezzo di acquisto dell’immobile, e comunque entro un importo massimo di 96.000 euro, ed è ripartita in 10 quote costanti.

In tale ipotesi, al fine di evitare ingiustificate sovrapposizioni e nel rispetto del dettato normativo, la **cumulabilità dei due benefici opera nel seguente modo:**

- la detrazione IRPEF del 50% per l’acquisto dell’abitazione in classe energetica A o B opera sull’intero importo dell’IVA dovuta sull’acquisto;
- la detrazione IRPEF del 36%-50%, riconosciuta per l’acquisto della medesima abitazione (facente parte di un fabbricato integralmente ristrutturato), opera sul 25% del prezzo d’acquisto, comprensivo solo dell’IVA rimasta effettivamente a carico del contribuente (ossia il restante 50%).

Ad **esempio**, un contribuente che **acquista** da un’impresa di ristrutturazione un’**abitazione**, con le agevolazioni “*prima casa*”, all’interno di un fabbricato interamente

ristrutturato, al **prezzo di 200.000 euro + IVA al 4% pari a 8.000 euro**, per un **totale di 208.000 euro**, avrà diritto:

- alla **detrazione del 50% dell'IVA pagata sull'acquisto** dell'abitazione, che sarà **pari a 4.000 euro** (50% x 8.000 euro);
- alla **detrazione del 50% calcolata sul 25% del prezzo dell'abitazione rimasto a suo carico**, ossia **al netto dell'ammontare dell'IVA oggetto della precedente agevolazione**. Il prezzo "netto" da assumere è, quindi, pari a 204.000 euro (208.000 – 4.000) ed il 25% di questo è pari a 51.000 euro, per cui la detrazione complessiva sarà **pari a 25.500 euro** (50% x 51.000 euro).

In tal modo, sul medesimo acquisto, il contribuente potrà contare su incentivo totale pari a 29.500 euro, da ripartire in 10 anni.

L'Agenzia giunge alle **stesse conclusioni**, anche nel caso di **box pertinenziale acquistato contestualmente all'abitazione agevolata con la detrazione del 50% dell'IVA**. Difatti, anche l'acquisto di box di nuova costruzione, pertinenziale ad abitazione, può legittimamente fruire anche del "*bonus edilizia*" (art.16-bis del TUIR – DPR 917/1986), ossia della detrazione del 50%, da calcolarsi, in questa ipotesi, sul costo di costruzione attestato dall'impresa cedente, da assumere entro il limite massimo di 96.000 euro.

Ad esempio, un contribuente che acquista, dall'impresa costruttrice, un'abitazione, con le agevolazioni "prima casa", e un box pertinenziale di nuova costruzione ad un **prezzo complessivo** (abitazione più pertinenza) **di 200.000 euro + IVA al 4% pari a 8.000 euro**, per un **totale di 208.000 euro**, e con **costo di costruzione del box attestato dall'impresa** pari a 10.000 più IVA al 4%, ossia di **10.400 euro**, avrà diritto:

- alla **detrazione del 50% dell'IVA pagata sull'acquisto** dell'abitazione e del box, che sarà **pari a 4.000 euro** (50% x 8.000 euro);
- alla **detrazione del 50% calcolata sul costo di costruzione del box rimasto a suo carico**, da assumere **al netto dell'ammontare dell'IVA applicata sul costo di costruzione già compreso nell'agevolazione precedente** (pari al 50% di 400 euro = 200 euro). Questa seconda detrazione sarà quindi **pari a 5.100 euro** (50% x 10.200 euro)

In questa ipotesi, pertanto, il contribuente avrà diritto ad una detrazione IPREF complessiva pari a 9.100 euro, da ripartire in 10 anni.

· **Acconti versati prima del 2016**

In merito agli acconti versati entro il 2015, in relazione ad acquisti formalizzati nel 2016 (annualità agevolata), l'Agenzia conferma il proprio restrittivo orientamento, già formalizzato nella precedente CM 12/E/2016, in base al quale, ai fini della detrazione ed in applicazione del principio di cassa, è **necessario che il pagamento dell'IVA avvenga nel periodo agevolato, ossia nel 2016.**

Ciò, di fatto, **esclude la possibilità di fruire dell'agevolazione in relazione all'IVA pagata per gli acconti corrisposti nel 2015**, ancorché l'acquisto dell'abitazione (e, quindi, la stipula del rogito definitivo) avvenga nel 2016.

Come noto, l'ANCE ha da subito espresso la sua contrarietà in merito a tale stretta applicazione del principio di cassa, 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.

In merito, si evidenzia, comunque, che l'ANCE ha già intrapreso le più opportune iniziative presso il Governo per ottenere la proroga, almeno per un ulteriore triennio, dell'agevolazione in oggetto.

L'estensione temporale dell'incentivo, oltre a permettere l'avvio di nuovi cantieri e di nuove attività produttive, consentirebbe, dal punto di vista operativo, di superare anche la problematica relativa al versamento di acconti in annualità precedenti a quelli di stipula del rogito (ad esempio, qualora l'incentivo rimanesse in vigore anche nel 2017, potrebbe essere agevolato il 50% dell'ammontare dell'IVA assolta sugli acconti pagati nel 2016 – annualità agevolata- in relazione a rogiti formalizzati nel 2017 – annualità anch'essa agevolata).

Per il resto, devono intendersi confermate anche le ulteriori precisazioni già contenute nella citata CM 12/E/2016, in base alle quali è del tutto irrilevante:

- la data di fine lavori di costruzione dell'abitazione, purché l'acquisto sia soggetto ad IVA^[4],
- la circostanza che, prima dell'acquisto, l'abitazione agevolata sia stata locata dall'impresa costruttrice cedente.

[1] Cfr. "Il Pacchetto casa della Stabilità 2016 – Chiarimenti ufficiali dell'AdE" - [ID N. 24370](#) dell'11 aprile 2016; "Detassazione acquisto abitazioni in classe A o B – Studio Notariato n.7-2016/T" - [ID n. 24005](#) del 10 marzo 2016; "Detassazione acquisto abitazioni in classe A o B – Questioni aperte" - [ID n. 23551](#) del 2 febbraio 2016; "Legge di Stabilità 2016 – Pubblicazione in Gazzetta Ufficiale" - [ID N. 23273](#) del 13 gennaio 2016 e "DdL di Stabilità 2016 – Detassazione acquisto abitazioni in classe A o B" - [ID n. 23054](#) del 15 dicembre 2015.

[2] In particolare, l'art.1, co.56, della legge 208/2015 così recita, testualmente:
«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.»

[3] Cfr., in tal senso (seppur in altri ambiti applicativi), CM 24/E/2004, CM 108/1996 del MEF e RM 181/E/2008.

[4] In particolare, ai sensi dell'art.10, co.1, n.8-bis, del DPR 633/1972, il trasferimento di abitazioni è soggetto ad IVA obbligatoria se la cessione avviene entro 5 anni dal

termine dei lavori, o ad IVA su opzione dell'impresa costruttrice/ristrutturatrice cedente, qualora siano trascorsi più di 5 anni dalla fine dei lavori.

Distinti saluti

ANCE RAGUSA
II VICE PRESIDENTE
(Geom. Giovanni Bonometti)