Detassazione acquisto abitazioni in classe A o B – Studio Notariato n.7-2016/T

10 Marzo 2016

Il Notariato condivide la tesi ANCE sull'applicabilità della detrazione per l'acquisto di abitazioni in classe A o B anche in caso di fabbricati incisivamente ristrutturati[1].

Questo uno degli aspetti approfonditi nello **Studio n.7-2016/T del 12 febbraio 2016**, nel quale il Notariato fornisce alcuni orientamenti sull'incentivo introdotto dalla Legge di Stabilità 2016 (art.1, co.56, legge 208/2015[2]), che riconosce una **detrazione Irpef commisurata al 50% dell'IVA dovuta sull'acquisto di abitazioni in classe energetica A o B**, effettuato **dal 1° gennaio al 31 dicembre 2016**, da **ripartire** in **10 quote annuali** di pari importo, a decorrere dal periodo d'imposta nel quale l'acquisto è effettuato e nei 9 successivi.

Come noto il beneficio spetta ai **soggetti Irpef** che **nel 2016 acquistano dalle imprese costruttrici abitazioni in classe A o B**, **a prescindere dall'uso che ne faranno** (come "*prima casa*", abitazione da dare in affitto o da tenere a disposizione) ed **a prescindere dall'accatastamento** (potendo questa essere anche qualificata come "*casa di lusso*", 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 misura, fortemente auspicata dall'ANCE, è stata concepita come strumento di incentivazione del mercato residenziale, per indirizzare la domanda verso l'acquisto di abitazioni di nuova generazione, con effetti positivi sulla riqualificazione del tessuto urbano e sulla qualità dell'abitare.

La limitazione temporale ad un anno conferisce all'incentivo natura fortemente anticongiunturale, come strumento di smobilizzo dell'invenduto delle imprese di costruzioni, 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	*"prima casa"*	€ 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)*

Sulle questioni operative più controverse, l'ANCE ha già avviato un confronto con l'Agenzia delle Entrate, fornendo il proprio orientamento affinché questo trovi accoglimento ufficiale in una prossima pronuncia ministeriale.

· **Definizione di "impresa costruttrice"**

In questo ambito, l'ANCE ha chiesto di chiarire cosa s'intenda esattamente per "*impresa costruttrice*" cedente le abitazioni agevolate che, a suo parere, comprende anche l'impresa che ha eseguito, sull'abitazione oggetto di vendita, interventi incisivi di recupero, intendendosi per tali il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e quella urbanistica (di cui all'art.3, co.1, rispettivamente, lett. 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 sembra orientata in senso contrario, non riconoscendo la spettanza del beneficio in caso di acquisto di immobili incisivamente ristrutturati.

Anche se non esplicitato dal dettato normativo in commento, l'ANCE ribadisce l'ammissibilità di un concetto più ampio di "*impresa costruttrice*", poiché, intervenendo incisivamente su un edificio esistente, si realizza un manufatto con caratteristiche strutturali ed energetiche del tutto equiparabili ad una nuova costruzione.

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.

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 stata ammessa in via interpretativa dalla stessa Amministrazione in altri ambiti agevolativi (quali, ad esempio, in tema di IMU[3]), nel presupposto che le unità incisivamente recuperate possono assimilarsi a quelle di nuova costruzione.

Ad avviso dell'ANCE, pertanto, è necessario confermare l'applicabilità della detrazione anche per la cessione di fabbricati incisivamente ristrutturati, precisando in maniera più dettagliata l'orientamento dell'Agenzia, attualmente limitato ad una mera risposta informale.

La stessa posizione è stata assunta anche dal Consiglio Nazionale del Notariato nello Studio allegato, nel quale, contestando la rigida interpretazione dell'Amministrazione finanziaria, viene ribadito che «*una soluzione negativa, nel senso di negare il diritto alla detrazione per il solo fatto che la cessione dell'immobile è effettuata da un'impresa non costruttrice, risulterebbe in contrasto con la ratio dell'intervento normativo. […] Per tale ragione, superando un'interpretazione rigorosamente letterale, sembra potersi affermare che il diritto alla detrazione dall'IRPEF del 50 per cento dell'Iva riguarda anche le cessioni di immobili residenziali poste in essere dalle predette imprese di "ripristino"***»**

· **Acquisto congiunto di abitazione e pertinenza**

Secondo l'ANCE, nell'ipotesi di acquisto con atto unico di abitazione (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 la C.M. n.24/E/2004).

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 alla unità abitativa e siano qualificate in atto come pertinenze della stessa.

Anche tale interpretazione viene condivisa dal Notariato, che si spinge a considerare ammissibile anche l'acquisto della peritanza con atto separato rispetto a quello relativo all'abitazione già posseduta.

· **Acquisto con acconti pagati prima del 2016**

A parere dell'ANCE, l'agevolazione dovrebbe competere anche in caso di dazione di acconti, fatturati e già versati dal promissario acquirente in anni precedenti (ad esempio, nel 2015), per l'acquisto di un immobile residenziale, il cui rogito deve essere stipulato nel 2016.

In tal caso, la detrazione IRPEF competerà con riferimento al periodo d'imposta nel corso del quale il rogito è stipulato (quindi, periodo d'imposta 2016) e andrà calcolata sull'ammontare dell'IVA applicata sull'intero corrispettivo risultante dall'atto, a prescindere dal fatto che parte dell'IVA è stata anticipata in anni precedenti, in sede di pagamento degli acconti.

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, a parere dell'ANCE, sembra del tutto privo di giustificazioni, 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.

Più conforme alla nuova agevolazione è invece il chiarimento fornito dalla stessa Agenzia delle Entrate con la CM 24/E/2004 (par. 1.7), in tema di detrazione Irpef 36%-50% per l'acquisto di abitazioni facenti parte di edifici interamente ristrutturati da imprese, nella quale è stato precisato che, in caso di pagamento di acconti di prezzo, il contribuente può comunque applicare la detrazione direttamente e complessivamente nell'anno di stipula del rogito, calcolandola con riferimento al corrispettivo risultante in atto, a prescindere dal fatto che una parte di questo sia stata pagata in annualità precedenti.

Ciò si giustifica in quanto anche la nuova detrazione è "*ancorata alla stipula dell'atto*".

Su tale questione, il Notariato si attesta su un'applicazione rigida del "*principio di cassa*", in linea con quanto affermato di recente dall'Agenzia delle Entrate.

L’ANCE, in ogni caso, continua la sua azione affinché tale interpretazione rigorosa della norma possa essere rivista e superata in una pronuncia ufficiale.

· **Acquisto di abitazione da parte di società di persone**

Secondo l’ANCE, il beneficio in esame può trovare applicazione anche in tal caso, 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).

Non osta, 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’art.5, co.1, DPR 917/1986.

A medesime conclusioni è già giunta nel passato la stessa Amministrazione finanziaria che, nella CM 57/E/1997, in tema di detrazione Irpef del 36%-50% per interventi di ristrutturazione abitativa, ammetteva tra i beneficiari dell’agevolazione anche i “*soggetti di cui all’articolo 5 del Tuir, che producono redditi in forma associata*”.

Dello stesso avviso è anche il Notariato che condivide pienamente le argomentazioni proposte dall’ANCE.

· **Acquisto di diritto reale diverso dalla piena proprietà**

Secondo l’ANCE, partendo dal principio generale contenuto dall’art.9, co.5, del D.P.R. 917/1986, in base al quale “*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 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 (cfr. C.M. n.24/E/2004 e C.M. n.1/E/2007), 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).

[1] *Cfr. ANCE "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]**Art.1 – Legge 28 dicembre 2015 n. 208 (Legge di Stabilità per il 2016)**

(omissis)

56. 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.

(omissis)

[3]*Cfr. ANCE "Esenti da IMU anche i fabbricati ristrutturati per la vendita" – ID n. 14073 dell' 11 dicembre 2013.*

24005-Studio n.7-2016-T del 12 febbraio 2016.pdfApri