Acquisto di “case energetiche” – Le Istruzioni per la detrazione nel 2016

12 Gennaio 2017
Detrazione IRPEF del 50% dell’IVA pagata sull’acquisto di abitazioni in classe energetica A o B inserita nella bozza del Modello 730/2017, corredato dalle relative Istruzioni, disponibile sul sito internet dell’Agenzia delle Entrate (www.agenziaentrate.gov.it).

La novità nella **bozza di Modello 730/2017** si riferisce alle spese per l’acquisto agevolato delle “*case energetiche*” sostenute nel corso del 2016, beneficio venuto a scadenza il 31 dicembre 2016.

Come noto, la detrazione IRPEF viene calcolata in misura pari al 50% dell’IVA corrisposta per l’acquisto dell’abitazione in classe energetica A o B, ed è fruibile in 10 quote annuali di pari importo (art.1, co.56, della legge 208/2015 – Stabilità 2016)[1].

In base alla bozza del nuovo Modello 730/2017, le relative **spese** devono essere **inserite** nel **rigo E59** della **sezione III C relativa al quadro E (oneri e spese)**, come indicato anche dalle Istruzioni alla compilazione.

Circa le modalità applicative del beneficio, le Istruzioni riportano alcune informazioni, richiamando sostanzialmente quanto già chiarito nelle C.M.18/E/2016 e **20/E/2016**[2], in relazione a:

– **acquisto di abitazioni e pertinenze**

Sotto tale profilo, le Istruzioni ribadiscono che l’agevolazione spetta anche per l’acquisto contestuale dell’abitazione energetica e delle sue pertinenze(es. cantina, posto auto, *etc*), nel medesimo atto, nel quale deve essere data evidenza del vincolo pertinenziale.

In sostanza, in tale ipotesi, la detrazione deve essere calcolata assumendo il 50% dell’IVA pagata sull’intero acquisto (comprensivo quindi sia dell’unità abitativa che delle unità ad essa pertinenziali);

– **cumulabilità con il “*bonus edilizia*” per l’acquisto di abitazioni ristrutturate**

Al riguardo, le Istruzioni precisano che:

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

Tale espressione deve essere letta in conformità con quanto chiarito dall’Agenzia delle Entrate nella medesima C.M. 20/E/2016.

Infatti, condividendo pienamente quanto sostenuto dall’ANCE, **è stato consentito** al **contribuente** che abbia **acquistato un’abitazione** all’interno di un **edificio interamente ristrutturato**, di **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 2017, applicabile per l’acquisto di abitazioni poste in edifici interamente ristrutturati dalle imprese

cedenti)[3].

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

o 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;

o la **detrazione IRPEF del 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 rimastaeffettivamente a carico del contribuente** (ossia il restante 50%).

L'Agenzia giunge alle **stesse conclusioni**, anche nel caso di **box pertinenziale acquistato contestualmente all'abitazione agevolata con la detrazione del 50% dell'IVA**[4].

Per completezza, si ricorda che, accogliendo le istanze dell'ANCE, l'Agenzia delle Entrate ha ammesso espressamente l'applicabilità dell'agevolazione anche per **l'acquisto di abitazioni incisivamente recuperate e con classe energetica A o B, cedute dalle "*imprese ristrutturatrici*"**[5].

In ogni caso, tenuto conto che il beneficio è scaduto il 31 dicembre 2016, l'ANCE ha intrapreso, presso le competenti Sedi istituzionali, le più opportune iniziative al fine di ottenere una proroga quantomeno triennale del beneficio (fino al 31 dicembre 2019).

Sul tema, sia alla Camera dei Deputati che al Senato sono stati accolti, come raccomandazioni, 2 Ordini del Giorno, con i quali si è impegnato il Governo a valutare l'opportunità di prorogare la misura sino al 2019, evidenziando, come sostenuto dall'ANCE, che la limitazione dell'agevolazione agli acquisti effettuati solo nel 2016 ne restringa fortemente il potenziale impatto positivo[6].

---

[1] 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.*».
[2] *Cfr. ANCE "Incentivi all'acquisto di case energetiche – L'Agenzia accoglie la tesi ANCE" – ID n.24818 del 19 maggio 2016 e "Il Pacchetto casa della Stabilità 2016 – Chiarimenti ufficiali dell'AdE" – ID n.24370 dell'11 aprile 2016*.
[3] *Cfr.* l'art.16-*bis*, co.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. Il beneficio è stato prorogato fino al 31 dicembre 2017 dall'art.1, co.2, lett.*c*, della legge 232/2016 (legge di Bilancio 2017 – *cfr. ANCE "In Gazzetta Ufficiale la legge di Bilancio 2017: Focus fiscale" – ID n.26850 del 22 dicembre 2016*).
[4] Difatti, anche l'acquisto di box di nuova costruzione, pertinenziale ad abitazione, può legittimamente fruire anche del "bonus edilizia", da calcolarsi, in questa ipotesi, sul costo di costruzione attestato dall'impresa cedente, da assumere entro il limite massimo di 96.000 euro.

[5] L'Amministrazione finanziaria ha infatti, ammesso un concetto più ampio di "*impresa costruttrice*", che la norma agevolativa individua quale soggetto cedente le abitazioni agevolate.
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 D.P.R. 380/2001).
[6] Rispettivamente, OdG A.C. n.9/4127-bis-A/231 ed OdG A.S. n.G/2611/3/5.

26977-20-E-2016.pdfApri

26977-bozza di Modello 730-2017 .pdfApri