

Detrazione 50% IVA case in classe A e B: I chiarimenti dell'AdE

3 Maggio 2017

Riconosciuta la detrazione IRPEF del 50% dell'IVA, relativa all'acquisto abitazioni in classe energetica A o B, anche per gli acconti versati nel 2016, a condizione che sia il preliminare di vendita che il rogito definitivo siano, rispettivamente, registrati e stipulati entro il 2017.

Questo uno dei chiarimenti contenuti nella **Circolare n.7/E del 4 aprile 2017** che fornisce un focus sulle disposizioni riguardanti gli oneri deducibili e detraibili, ai fini IRPEF, in relazione alle dichiarazioni dei redditi da presentare nel 2017[1].

Tra i numerosi temi affrontanti, l'Agenzia delle Entrate si sofferma, altresì, sulla **detrazione IRPEF** commisurata al **50% dell'IVA dovuta sull'acquisto di abitazioni in classe energetica A o B**, 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, introdotta dalla legge di Stabilità 2016 (art.1, co.56, della legge 208/2015)[2].

Si tratta di un provvedimento fortemente auspicato dall'ANCE e che, l'art.9, co.9-octies, della legge 19/2017, di conversione del DL 244/2016 (cd. "*decreto milleproroghe*"), ha prorogato per un ulteriore anno[3].

La misura 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.

Alla luce della nuova proroga, l'**incentivo** spetta ai **soggetti IRPEF** che, **dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2017, 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).

L'Agenzia delle Entrate, nella C.M. 7/E/2017, confermando i chiarimenti già forniti in precedenti documenti di prassi[4], chiarisce che, relativamente alle **compravendite effettuate nel 2017**, al fine di beneficiare dell'agevolazione è **necessario** che il **pagamento dell'IVA** avvenga nel **medesimo anno** (in applicazione del cd. principio di cassa).

In sostanza, la detrazione non spetterà in relazione ad eventuali acconti corrisposti nel 2017 qualora la vendita non si perfezioni (preliminare registrato e rogito stipulato) entro il 31 dicembre del medesimo anno[5].

Diversamente, grazie alla proroga contenuta nel cd. "*decreto milleproroghe*", è possibile fruire dell'agevolazione anche per gli **acconti** pagati nel **2016**, a condizione che il rogito di **compravendita** venga **stipulato** entro il **2017**.

Inoltre, sempre con riferimento a tale detrazione IRPEF, l'Agenzia delle Entrate, riepiloga e conferma alcuni dei chiarimenti già forniti, ovvero che:

- l'agevolazione si applica 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 2017**[\[6\]](#).

Diversamente, viene precisato che la **detrazione non spetta** nel caso in cui l'**immobile** sia stato costruito **“in appalto”** e non acquistato attraverso un atto di compravendita;

· in caso di **acquisto congiunto dell’abitazione energetica e delle sue pertinenze** (es. cantina, posto auto, etc), la **detrazione si calcola 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**;

· il contribuente che **acquista un’unità immobiliare all’interno di un edificio interamente ristrutturato, può 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)[\[7\]](#), 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*).

L’Agenzia giunge alle stesse conclusioni, confermando la cumulabilità delle due agevolazioni, anche nel caso di **box pertinenziale acquistato contestualmente all’abitazione agevolata** con la **detrazione del 50% dell’IVA**.

Infine, per quanto riguarda la **documentazione** da **conservare** ed esibire in sede di controllo formale della dichiarazione, la C.M. 7/E/2017 ribadisce che è necessario conservare **copia dell’atto di acquisto dell’immobile** da cui siano desumibili i seguenti elementi:

- la destinazione d’uso dell’immobile (abitativo) e la classe energetica (A o B);
- che l’immobile è stato acquistato dalla ditta costruttrice;
- il vincolo pertinenziale in caso di acquisto della pertinenza;
- la fattura dalla quale rilevare l’importo dell’IVA.

[\[1\]](#) Cfr. ANCE “Istruzioni ai “bonus fiscali” per il 2016 – I chiarimenti dell’AdE nella C.M. 7/E/2017” - [ID n. 28115](#) del 5 aprile 2017.

[\[2\]](#) Cfr. ANCE “Legge di Stabilità 2016 – Pubblicazione in Gazzetta Ufficiale” - [ID N. 23273](#) del 13 gennaio 2016.

[\[3\]](#) Cfr. ANCE “Pubblicata in G.U. la proroga degli incentivi: la nuova Guida dell’ANCE” - [ID N. 27641](#) del 2 marzo 2017.

[\[4\]](#) In particolare, nel presente documento, l’Agenzia delle Entrate riepiloga i chiarimenti già forniti nella C.M. 12/E/2016 e 20/E/2016. Cfr. ANCE “Il Pacchetto casa” della Stabilità 2016 – Chiarimenti ufficiali dell’AdE” - [ID N. 24370](#) del 11 aprile 2016; ANCE “Incentivi all’acquisto di case energetiche” - L’Agenzia accoglie la tesi ANCE” - ID N. [24818](#) del 19 maggio 2016.

[\[5\]](#) Così, ad esempio, se nel 2017 venisse stipulato solo il preliminare e nel 2018 l’atto definitivo, la detrazione non sarà applicabile.

[\[6\]](#) Sul punto, l’Agenzia delle Entrate, nella C.M. 20/E/2016 ha precisato che 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».

[7] Come noto, tale 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.

Inoltre, come già chiarito nella C.M. 20/E/2016, l'Agenzia delle Entrate conferma che 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%).

28405-Circolare n.7-E del 4 aprile 2017 .pdf [Apri](#)