

Prot. n. 588/C/2022

Pregg.mi Sigg.
Soci Ordinari
LORO SEDI

Ragusa, li 27 Dicembre 2022

Oggetto: Bonus per l'acquisto di case in classe energetica A e B: ok alla detrazione del 50% dell'Iva per tutto il 2023.

Detrazione IRPEF pari al 50% dell'IVA pagata sull'acquisto di abitazioni in classe A e B cedute dalle imprese costruttrici e dagli organismi di investimento collettivo del risparmio – OICR, applicabile dal 1° gennaio al 31 dicembre 2023.

Questa la misura, fortemente voluta dall'ANCE, approvata nell'ambito della discussione del Disegno di Legge di Bilancio 2023 (art.1, co.57-bis, atto Camera n.643-bis A), ora in discussione presso l'aula della Camera, in prima lettura.

Il Provvedimento deve essere approvato, in via definitiva, dal Senato e la disposizione entrerà in vigore dopo la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale, attesa entro il prossimo 31 dicembre. In accoglimento delle istanze dell'ANCE, viene quindi riproposta, per i rogiti stipulati dal 1° gennaio al 31 dicembre 2023, la detrazione IRPEF commisurata al 50% dell'IVA pagata sull'acquisto di abitazioni in classe energetica A o B, cedute dalle imprese che le hanno costruite.

Infatti, l'agevolazione era stata a suo tempo introdotta dalla legge di Stabilità 2016 (art.1, co.56, legge 208/2015), e si è resa applicabile limitatamente agli acquisti di abitazioni energetiche effettuati nel biennio 2016-2017.

Tuttavia, rispetto alla disciplina previgente, l'ambito soggettivo della disposizione viene, ora, esteso, riconoscendo la suddetta detrazione anche alle abitazioni vendute dagli organismi di investimento collettivo del risparmio – OICR immobiliari, che si aggiungono alle imprese costruttrici come soggetti cedenti le abitazioni con caratteristiche energetiche. Restano, invece, invariate rispetto al passato le modalità di fruizione del beneficio fiscale, utilizzabile esclusivamente nella dichiarazione dei redditi in dieci quote costanti nell'anno in cui sono state sostenute le spese e nei nove periodi d'imposta successivi. Non vengono, infatti, previste le possibilità alternative di utilizzo dell'agevolazione, quali lo sconto in fattura e la cessione del credito.

Tenuto conto della sostanziale identità tra la nuova e la previgente disposizione, si devono intendere confermati i chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate a suo tempo forniti sul tema, tra i quali:

- la detrazione del 50% dell'IVA può 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 siano in classe energetica A o B (cfr. C.M. 20/E/2016);

- deve trattarsi di un immobile a destinazione residenziale in classe A o B, senza ulteriori requisiti: può quindi essere sia un'abitazione principale, sia una seconda casa, ovvero un'abitazione di lusso (cfr. C.M. 20/E/2016);
- il beneficio fiscale è cumulabile con la detrazione IRPEF del 50% per l'acquisto di abitazioni poste all'interno di edifici interamente ristrutturati, eseguiti da imprese costruttrici/ristrutturatrici e da cooperative edilizie, che provvedano entro 18 mesi dalla data di termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile (cfr. art.16-bis, co.3, del D.P.R. 917/1986 – TUIR – cfr. C.M. 20/E/2016);
- l'acquisto dall'impresa costruttrice deve riguardare un immobile "nuovo", ovvero venduto direttamente dall'impresa, senza che sia intervenuto un acquisto intermedio (cfr. C.M. 12/E/2016);
- ai fini della detrazione IRPEF, rileva il momento di pagamento dell'IVA, secondo il "principio di cassa" (cfr. C.M. 12/E/2016).

Viene, quindi, recepita una proposta fortemente sostenuta dall'ANCE durante l'iter di discussione della Manovra 2023, ai fini della ripresa del mercato immobiliare.

Anche se la detrazione è fissata al 50% ed opera solo per gli acquisti effettuati nel 2023, si tratta, comunque, di un importante segnale di attenzione per il settore, a conferma del ruolo dell'ANCE, presso le competenti Sedi istituzionali, nel delineare strumenti di politica fiscale per lo sviluppo.

Cordialità

ANCE | RAGUSA
Il Direttore
(Dott. Ing. Giuseppe Guglielmino)

