

LE INDICAZIONI DELLE ENTRATE- 02 MAGGIO 2017 ORE 06:00

Detrazione 50% dell'IVA per acquisto immobili: anche con acconti nel 2016 e rogito nel 2017

Giovanni Petruzzellis - Dottore commercialista in Roma

La possibilità di portare in detrazione dall'IRPEF il 50% dell'IVA relativa all'acquisto di unità abitative di classe energetica A o B spetta anche in riferimento agli acconti versati nel 2016, purché il preliminare di acquisto sia registrato ed il rogito con la società costruttrice sia stipulato entro il 2017. La questione ha formato oggetto di trattazione nella circolare n. 7/E/2017 dell'Agenzia delle Entrate che fornisce una panoramica sulle disposizioni riguardanti gli oneri deducibili e detraibili ai fini IRPEF in relazione alle dichiarazioni dei redditi da presentare nel 2017.

La circolare n. 7/E/2017 dell'Agenzia delle Entrate, redatta con la collaborazione della Consulta nazionale dei CAF, contiene una trattazione sistematica delle disposizioni riguardanti gli oneri deducibili e detraibili IRPEF riguardanti la compilazione delle **dichiarazioni dei redditi** da presentare nel 2017.

Leggi anche

- [Modello 730/2017: detrazione per erogazioni liberali ad associazioni sportive dilettantistiche](#)
- [Modello 730/2017: arredo giovani coppie e IVA sull'acquisto di immobili](#)
- [Credito per imposte pagate all'estero: penalizzato chi presenta il 730](#)
- [Modello 730/2017: come gestire le spese universitarie](#)
- [Modello 730/2017: spese sanitarie detraibili anche senza ricetta](#)
- [Modello 730/2017: visto di conformità senza più segreti](#)

Con specifico riferimento alle detrazioni, si evidenzia la proroga di quella relativa al 50% dell'IVA corrisposta per l'acquisto di abitazioni di classe energetica A o B.

Il decreto **Milleproroghe** ha infatti esteso al 2017 la possibilità di portare in **detrazione dall'IRPEF** il 50% dell'IVA versata per l'acquisto di **unità abitative ad alte prestazioni energetiche**. L'agevolazione, prevista dall'art. 1, comma 56, legge n. 208/2015, è finalizzata a stimolare la crescita del mercato immobiliare attraverso il riequilibrio della tassazione indiretta gravante sulle cessioni di unità abitative soggette ad IVA rispetto alle medesime operazioni soggette ad imposta di registro.

La legge di Stabilità 2016 aveva circoscritto l'agevolazione agli acquisti effettuati entro il 31 dicembre 2016, vincolando il bonus ai soli acquisti effettuati direttamente dall'**impresa costruttrice**.

Seguendo l'interpretazione fornita dalla circolare n. 20/E del 2016, l'espressione va intesa - tenuto conto della *ratio* ispiratrice della norma - nel senso più ampio di "impresa che applica l'IVA all'atto del trasferimento". Conseguentemente l'agevolazione è fruibile anche in relazione agli acquisti effettuati dalle imprese di "**ripristino**" o di **ristrutturazione** che abbiano eseguito, anche tramite ditte appaltatrici, gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere c), d) ed f) del Testo unico dell'edilizia (D.P.R. n. 380/2001). Restano in ogni caso esclusi gli interventi di

mera manutenzione.

Fra le imprese costruttrici, infine, vanno ricomprese anche quelle che abbiano “realizzato” l’immobile appaltandone la costruzione ad un soggetto terzo, nonché le imprese che svolgano anche solo occasionalmente attività di costruzione di immobili.

Il beneficio spetta anche per l’acquisto di eventuali pertinenze, purché avvenga contestualmente all’acquisto dell’unità abitativa e il rogito dia evidenza del vincolo pertinenziale (cfr. circolare 20/E del 2016 paragrafo 10.1).

La detrazione spetta in **10 quote costanti** a partire dall’anno in cui sono state sostenute le spese e nei nove periodi d’imposta successivi. La norma non prevede limite alcuno e, conseguentemente, il bonus è fruibile **anche per l’acquisto di più immobili** residenziali rientranti nel perimetro oggettivo dell’agevolazione.

Con riferimento alle compravendite effettuate nel 2017, al fine di beneficiare dell’agevolazione è necessario che il pagamento dell’IVA avvenga nel medesimo anno (**principio di cassa**).

La detrazione non spetterà in relazione ad eventuali acconti corrisposti nel 2017 qualora la vendita non si dovesse perfezionare entro la fine dell’anno poiché, come accennato, la norma trova applicazione esclusivamente con riferimento agli acquisti effettuati entro il 31 dicembre del corrente anno. Così, ad esempio, se nel 2017 venisse stipulato l’atto preliminare e nel 2018 quello definitivo, la detrazione non sarà applicabile.

La riapertura dei termini, al contrario, fa sì che le agevolazioni spettino anche in relazione a eventuali **acconti pagati nel 2016 con rogito nel 2017**.

Nota bene

Una questione particolare riguarda le vendite che si perfezioneranno entro il 31 dicembre 2017 con **differimento parziale del corrispettivo**. In tale circostanza, sebbene il legislatore vincoli la detrazione all’effettivo sostenimento della spesa, è ragionevole ritenere che la detrazione risulti comunque spettante, sebbene entro il limite di quanto effettivamente pagato.

Per quanto concerne la **documentazione** da conservare ed esibire in sede di controllo formale della dichiarazione, la circolare n. 7/E/2017 ribadisce che è necessario acquisire **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.