

# *Consiglio Nazionale del Notariato*

*Studio n.7-2016/T*

## **L'ACQUISTO DI IMMOBILI RESIDENZIALI: DETRAIBILE IL 50 PER CENTO DELL'IVA AI FINI DELLE IMPOSTE SUI REDDITI**

*di Nicola Forte*

*(Approvato dall'Area Scientifica – Studi Tributari il 12/02/2016)*

La legge di stabilità del 2016 prevede una nuova detrazione ai fini IRPEF. L'art. 1, comma 56 consente la detrazione dall'IRPEF lorda del 50 per cento corrisposto per il pagamento dell'Iva relativa agli acquisti, effettuati entro il 31 dicembre del 2016, di unità immobiliari residenziali, di classe energetica A o B, cedute dalle imprese costruttrici delle stesse.

Il legislatore ha compreso che l'applicazione dell'Iva alle cessioni di fabbricati abitativi può "ostacolare" la ripresa del mercato immobiliare. Infatti, a parità di condizioni, è più conveniente per i "privati" acquistare un immobile soggetto ad imposta di registro anziché ad Iva. Per tale ragione la legge 28 dicembre 2015, n. 208 prevede la possibilità di considerare in detrazione, ai fini delle imposte sui redditi, una parte del costo costituito dal 50 per cento dell'Iva applicata sul fabbricato oggetto di acquisto.

In linea di principio l'applicazione del meccanismo del "prezzo valore" determina una riduzione della base imponibile rappresentata dal valore catastale. Diversamente, la base imponibile ai fini Iva è costituita dal corrispettivo, nella maggior parte dei casi ben superiore al valore catastale. Tale circostanza è già di per sé sufficiente a determinare un notevole aggravio dell'onere fiscale a carico dell'acquirente.

Si consideri ad esempio l'acquisto di un immobile effettuato da una persona fisica a titolo "privato" non in possesso delle condizioni che legittimano l'applicazione delle agevolazioni previste per la prima casa. L'impresa costruttrice, al fine di evitare gli effetti negativi del meccanismo del pro rata<sup>1</sup>, ha interesse ad applicare l'Iva. Pertanto

---

<sup>1</sup> Il legislatore ha previsto la limitazione dell'esercizio del diritto alla detrazione dell'Iva per i contribuenti che pongono in essere operazioni esenti dal tributo (cfr art. 19 del D.P.R. n. 633/1972). Se le operazioni poste in essere relative alla medesima attività sono "indistintamente" esenti e imponibili (operazioni che attribuiscono il diritto alla detrazione) la quota (parziale) di Iva detraibile deve essere determinata in base ad un rapporto percentuale c.d. pro rata e in base alla predetta percentuale si determina la parte di Iva detraibile relativa al totale complessivo degli acquisti effettuati nell'anno. L'art. 19, comma 5 del D.P.R. n. 633/1972 così dispone: "Ai contribuenti che esercitano sia attività che danno luogo ad operazioni che conferiscono il diritto alla detrazione sia attività che danno luogo ad operazioni esenti ai sensi dell'articolo 10, il diritto alla detrazione spetta in misura proporzionale alla prima

o la cessione è soggetta naturalmente ad Iva in quanto il trasferimento viene effettuato entro i cinque anni dall'ultimazione della costruzione dell'immobile, oppure l'impresa costruttrice applicherà l'Iva esercitando l'opzione ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8 – bis) del D.P.R. n. 633/1972. L'Iva si applicherà nella misura del 10 per cento<sup>2</sup>, in luogo dell'imposta di registro pari al 9 per cento. Inoltre la base imponibile, come ricordato, sarà più elevata essendo in linea di principio costituita dal corrispettivo in luogo del valore catastale.

L'aggravio degli oneri fiscali a carico del soggetto acquirente si realizza anche laddove sussistano le condizioni previste per fruire delle agevolazioni relative alla prima casa. In questo caso l'Iva sarà applicata nella misura del 4 per cento in luogo dell'imposta di registro pari al 2 per cento<sup>3</sup>.

Il legislatore della legge di Stabilità del 2016 ha inteso eliminare – sia pure non completamente – il maggior onere fiscale rappresentato dall'Iva quale tributo non detraibile dagli acquirenti “privati” persone fisiche. La riduzione dell'onere fiscale, con l'intento di riequilibrare l'ammontare delle imposte per le cessioni effettuate dalle imprese costruttrici rispetto alle medesime operazioni poste in essere da “privati”, è stata effettuata con la previsione di una nuova detrazione IRPEF. La nuova detrazione consente il “recupero”, sia pure parziale, della maggiore Iva pagata al venditore e tale operazione risulta ora possibile a seguito della riduzione dell'Irpef<sup>4</sup>.

### **Presupposto soggettivo dell'acquirente**

In base ad un'interpretazione di tipo letterale la disposizione in commento non effettua alcun riferimento ai soggetti che possono applicare la nuova detrazione. La norma si limita a prevedere, nella parte iniziale, che *“Ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, si detrae dall'imposta lorda, ...”*. Sono conseguentemente escluse dal beneficio, in linea di principio, le società di capitali<sup>5</sup> e gli enti non commerciali. Infatti tali enti, anche se determinano il reddito complessivo con modalità pressoché simili (anche se non completamente coincidenti) ad una persona fisica, sono assoggettati ad IRES.

La nuova detrazione dovrebbe essere applicabile anche dai soci, persone fisiche, di società di persone, nell'ipotesi in cui l'acquisto “agevolato” dell'immobile sia effettuato nell'anno 2016<sup>6</sup> dalla società partecipata. Ciò in quanto l'oggetto

---

*categoria di operazioni e il relativo ammontare è determinato applicando la percentuale di detrazione di cui all'art. 19 – bis”.*

<sup>2</sup> Ovvero del 22 per cento per gli immobili di lusso, cioè rientranti nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

<sup>3</sup> Rimane ferma, come nel caso precedente, la differenza delle basi imponibili (valore catastale per gli atti soggetti all'imposta di registro e corrispettivo per gli atti imponibili ai fini Iva).

<sup>4</sup> Si consideri ad esempio la cessione di un immobile effettuata da un'impresa costruttrice il cui corrispettivo è pari a 540.000 euro e l'Iva, applicata nella misura del 10 per cento, ammonta a 54.000 euro. L'acquirente può considerare in detrazione dall'Irpef lorda l'importo di 27.000 euro. Si ipotizzi che lo stesso immobile, il cui valore catastale sia pari a 230.000 euro, fosse ceduto da un “privato”. In tal caso l'imposta di registro, applicando l'aliquota del 9 per cento, sarebbe pari a 20.700 euro. L'applicazione dell'imposta di registro risulterebbe ancora una volta più conveniente rimanendo inciso il contribuente, qualora la cessione fosse soggetta ad Iva, nella maggiore misura di 27.000 euro, ma la differenza tra i due tributi risulta, con evidenza, sensibilmente diminuita.

<sup>5</sup> I dubbi più rilevanti riguardano le società che si avvalgono del c.d. regime di trasparenza di cui agli artt. 115 e 116 del D.P.R. n. 917/1986. Sul punto è auspicabile un chiarimento dell'Agenzia delle entrate.

<sup>6</sup> Per un'analisi del presupposto temporale cfr *Infra*

dell'agevolazione non è limitato alle sole unità immobiliari utilizzate quali abitazioni principali, ma può riguardare anche le "seconde case"<sup>7</sup> o gli immobili aventi caratteristiche di lusso<sup>8</sup>.

Con riferimento alla spettanza del beneficio in capo ai soci l'Amministrazione finanziaria si è espressa positivamente a proposito della detrazione relativa alle spese sostenute per il recupero del patrimonio edilizio. La Circ. 24 febbraio 1998, n. 57 del Ministero dell'Economia e delle finanze si è espressa in tal senso precisando come la predetta detrazione possa essere imputata per "trasparenza" ai soci con la conseguente riduzione dell'IRPEF. Il documento di prassi citato ha testualmente affermato che "La norma in esame trova altresì, applicazione nei confronti dei soggetti di cui all'articolo 5 del TUIR, che producono redditi in forma associata. Si tratta delle società semplici, in nome collettivo, e in accomandita semplice e dei soggetti ad essi equiparati, nonché delle imprese familiari. Per i soggetti che svolgono attività commerciale in forma associata, valgono i chiarimenti forniti a proposito degli imprenditori individuali con l'ulteriore precisazione che per l'individuazione dei soggetti che hanno diritto alla detrazione e dell'importo spettante, determinato sulla base delle quote di partecipazione, si osservano le previsioni contenute nello stesso articolo 5 del TUIR"<sup>9</sup>.

### **Il presupposto soggettivo del cedente – la nozione di impresa costruttrice**

Le cessioni delle unità immobiliari residenziali interessate dall'agevolazione devono essere effettuate dalle imprese costruttrici che applicano l'Iva all'atto del trasferimento. In base ad un'interpretazione letterale della disposizione si deve fare riferimento alla nozione di impresa costruttrice utilizzabile al fine di individuare l'ambito applicativo delle operazioni imponibili Iva ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8 – bis) del D.P.R. n. 633/1972<sup>10</sup>.

E' irrilevante che l'impresa comprenda nell'oggetto sociale l'attività di costruzione (risultante anche dal registro delle imprese presso la CCIAA) se non ha effettivamente costruito l'immobile oggetto della cessione. D'altra parte la detrazione riguarda esclusivamente le operazioni imponibili ai fini Iva.

---

<sup>7</sup> La detrazione può riguardare, in generale, ogni unità immobiliare a destinazione residenziale, di classe energetica A o B, indipendentemente dall'utilizzo delle stesse. La detrazione si applica, ad esempio, anche agli immobili acquistati e destinati successivamente alla locazione.

<sup>8</sup> Le cui categorie catastali sono A/1, A/8 e A/9.

<sup>9</sup> Le società di persone dovranno così "adeguare" il prospetto di attribuzione del reddito che rilasciano ai soci indicando, quindi, non solo il reddito imputato per trasparenza (in base alla quota di partecipazione) e le altre detrazioni spettanti, ma anche la nuova detrazione Irpef se l'immobile acquistato nel periodo di imposta 2016 avrà le caratteristiche indicate dalla norma. Tuttavia la nuova detrazione, come quella prevista dall'art. 16 – bis del TUIR avente ad oggetto le spese relative al "recupero del patrimonio edilizio", dovrebbe essere imputabile in base al principio di trasparenza ai soci esclusivamente nel caso in cui i fabbricati posseduti dalla società siano produttivi di reddito fondiario. Tale condizione si realizza per i c.d. "beni patrimoniali" (ai sensi dell'art. 90 del TUIR) estranei all'esercizio dell'attività d'impresa. Diversamente la detrazione non dovrebbe essere applicabile con riferimento ai beni strumentali all'esercizio dell'attività d'impresa. In questo senso si è espressa la Corte di Cassazione a proposito dell'ambito applicativo del citato art. 16 – bis del TUIR con l'ordinanza n. 12466/2015.

<sup>10</sup> Per la definizione di impresa costruttrice cfr Nicola Forte, *Manuale Iva 2016*, pag. 566 e segg. con numerose citazioni, Santarcangelo di Romagna, dicembre 2015

Si considera tale anche l'impresa che ha "realizzato" l'immobile non direttamente, ma appaltando la costruzione ad un'altra impresa. In questo senso si è già espressa in passato l'Agenzia delle entrate secondo cui possono considerarsi imprese costruttrici, oltre alle imprese che realizzano direttamente i fabbricati con l'organizzazione e mezzi propri, anche quelle che si avvalgono di imprese terze per l'esecuzione dei lavori<sup>11</sup>.

Nell'ipotesi di appalto, però, tale nozione è rinvenibile esclusivamente in capo al soggetto appaltante. Invece l'impresa appaltatrice svolge un'attività di servizi che però non consente di attribuire alla stessa la qualifica di impresa costruttrice<sup>12</sup>. Le imprese appaltatrici, infatti, svolgono un'attività di servizi meramente strumentale all'attività di costruzione delle imprese appaltanti<sup>13</sup>. La stessa Agenzia delle entrate prosegue precisando che, "coerentemente con i criteri interpretativi elaborati dalla prassi amministrativa, per impresa costruttrice deve intendersi anche l'impresa che occasionalmente svolge attività di costruzione di immobili".

Al fine di individuare correttamente la nozione di impresa costruttrice assumono rilevanza alcune vicende giuridiche in presenza delle quali si ammette la trasmissibilità della predetta qualifica. L'Amministrazione finanziaria ritiene che in caso di conferimento di azienda è possibile attribuire alla società conferitaria la qualità di impresa costruttrice rivestita dall'impresa conferente<sup>14</sup>. La medesima soluzione è stata fornita dall'Agenzia delle entrate anche per le operazioni di fusione<sup>15</sup>. A tal proposito la dottrina è unanimemente orientata<sup>16</sup> nel sostenere la medesima soluzione, più in generale, per le altre trasformazioni sostanziali soggettive come le scissioni, trasformazioni, cessioni o donazioni di azienda, successioni ereditarie, etc. Ciò in quanto sono trasferiti alla società conferitaria tutti i rapporti attivi e passivi già facenti capo alla conferente e relativi all'attività svolta con il complesso aziendale ceduto.

### **Il presupposto soggettivo del cedente – le cessioni effettuate dalle imprese "ristrutturatrici"**

La lettera della disposizione in rassegna, ove interpretata rigorosamente, limita la detrazione IRPEF alle sole cessioni effettuate dalle imprese costruttrici. Sembrerebbero così escluse le imprese di "ripristino" o c.d. "ristrutturatrici", cioè le imprese che acquistano un fabbricato ed eseguono o fanno eseguire sullo stesso gli interventi edilizi elencati dall'art. 3, comma 1, lett. c), d) ed f) del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. n. 380/2001)<sup>17</sup>.

<sup>11</sup> Cfr Circ. Agenzia delle entrate n. 22/E del 28 giugno 2013.

<sup>12</sup> Forte – Lomonaco, *Novità e questioni aperte in tema di cessioni di fabbricati in ambito Iva*, Studio n. 102 – 2012/T, approvato dalla Commissione studi tributari il 15 giugno 2012, in Studi e materiali, [www.notariato.it](http://www.notariato.it), par. 4.

<sup>13</sup> Cfr sul punto Forte – Puri, *Atti di trasferimento di immobili, Casi particolari (d.l. 20 giugno 1996, n. 323, convertito con l. 8 agosto 1996, n. 425)*, studio n. 494-582-590 – bis, approvato dalla Commissione studi tributari, in Banca Dati Notarile "Angelo Gallizia"

<sup>14</sup> Ris. min., n. 363855 del 23 giugno 1979 e Ris. Agenzia delle entrate n. 93/e del 23 aprile 2003.

<sup>15</sup> Cfr Nicola Forte, *Manuale Iva 2016*, cit., pag. 569.

<sup>16</sup> Così Busani, *La trasmissione alla società conferita ria della qualità di "impresa costruttrice" ai fini Iva a seguito del conferimento d'azienda*, in Notariato, 2003, pag. 177 e segg.

<sup>17</sup> Per la definizione di impresa "ristrutturatrice" o di "ripristino" cfr l'Agenzia delle entrate con la Circ. n. 22 del 28 giugno 2013. Inoltre, la stessa Amministrazione finanziaria ha aggiunto che solo gli "interventi di recupero" sugli

L'interpretazione negativa, cioè la non spettanza della detrazione dell'Iva applicata alle cessioni effettuate dalle imprese di "ripristino" è stata confermata dall'Agenzia delle entrate in occasione di Telefisco 2016<sup>18</sup>. Tuttavia l'interpretazione dell'Amministrazione finanziaria non può essere condivisa.

L'Agenzia delle entrate ha fondato la soluzione negativa circa la non spettanza della detrazione principalmente su un'interpretazione letterale della norma. In particolare, è stato precisato che "Dal tenore letterale della norma si desume che il presupposto agevolativo sia l'acquisto di immobili nuovi (ovvero quelli per i quali non sia intervenuto un acquisto intermedio) venduti direttamente dalle imprese costruttrici dei medesimi. Restano pertanto escluse le vendite effettuate da imprese che hanno solo eseguito lavori di recupero edilizio, per le quali potrebbero tuttavia ricorrere i presupposti per la diversa agevolazione di cui al comma 3, dell'articolo 16 – bis, del TUIR".

In realtà, in base ad un'interpretazione di tipo sistematico, sembra ragionevolmente sostenibile una soluzione diversa rispetto a quella eccessivamente rigorosa dell'Agenzia delle entrate. Il legislatore ha inteso "equilibrare" il costo degli oneri fiscali assolti dall'acquirente al momento del rogito. Le cessioni di unità immobiliari di tipo abitativo soggette ad Iva e poste in essere dalle imprese costruttrici danno luogo ad un livello di imposizione più elevata. La base imponibile è costituita dal corrispettivo. Invece le cessioni dei medesimi immobili, poste in essere da soggetti non costruttori, soggiacciono ad un prelievo meno oneroso. Ciò in quanto la base imponibile è nella maggior parte dei casi costituita dal valore catastale con la conseguente riduzione dell'onere fiscale rappresentato dall'imposta di registro.

Con la modifica normativa in rassegna il legislatore ha inteso, come ricordato, rendere più equilibrata la tassazione, consentendo agli acquirenti degli immobili, le cui cessioni sono soggette (imponibili) ad Iva, il "recupero", sotto forma di detrazione IRPEF, di una parte dell'imposta pagata.

La medesima esigenza di manifesta per le cessioni di immobili poste in essere dalle imprese di ripristino o ristrutturatrici. Solitamente le predette cessioni sono imponibili ai fini Iva. Una soluzione negativa, nel senso di negare la detrazione 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. La soluzione negativa laddove si ritenesse, come effettuato dall'Agenzia delle entrate, di dover escludere dal beneficio le cessioni immobiliari poste in essere dalle imprese di ripristino/ristrutturatrici, renderebbe molto più oneroso il costo delle imposte. In tale ipotesi sarebbe ben più conveniente acquistare lo stesso immobile da un "privato" e non da un'impresa "ristrutturatrice".

Per tale ragione, superando un'interpretazione rigorosamente letterale, sembra potersi affermare che il diritto alla detrazione dall'IRPEF del 50 per cento dell'Iva

---

immobili, di cui alle lettere c) d) e f) fanno assumere il ruolo di impresa di ripristino a chi li abbia eseguiti e che, come per le imprese costruttrici, deve trattarsi di un'impresa che sia in possesso di idoneo titolo abilitativo a sé intestato o volturato.

<sup>18</sup> La manifestazione organizzata da *Il Sole 24 Ore* il 28 gennaio 2016, durante la quale l'Agenzia delle entrate ha fornito le prime risposte ai quesiti riguardanti le novità legislative entrate in vigore con l'approvazione della legge di Stabilità del 2016.

riguarda anche le cessioni di immobili residenziali poste in essere dalle predette imprese di “ripristino”.

Deve essere poi ancora osservato come non sia condivisibile neanche la seconda argomentazione fornita dall’Agenzia delle entrate, laddove viene ricordato che l’acquirente può in ogni caso fruire della diversa detrazione prevista dall’art. 16 – bis, comma 3 del TUIR.

Si tratta della detrazione spettante per l’acquisto di unità immobiliari dopo che l’impresa di ripristino abbia effettuato interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia<sup>19</sup> riguardanti interi fabbricati. In tale ipotesi il beneficio fiscale non è commisurato all’Iva, ma al 50 per cento del “valore degli interventi eseguiti, che si assume in misura pari al 25 per cento del prezzo dell’unità immobiliare risultante nell’atto pubblico di compravendita o di assegnazione e, comunque, entro l’importo massimo di 96.000 euro<sup>20</sup>”.

La circostanza che l’acquirente possa già fruire di questa ulteriore detrazione non vale ad escludere che il medesimo soggetto possa fruire anche della detrazione commisurata all’Iva corrisposta all’impresa cedente. Le due detrazioni operano su piani diversi e se il legislatore avesse voluto escludere il “concorso” dei due benefici avrebbe dovuto prevederlo espressamente. Tuttavia le maggiori difficoltà che l’interprete incontra nel conciliare i due benefici sono innegabili (cfr *Infra*).

In ogni caso, ove non si intendesse seguire l’orientamento dell’Agenzia delle entrate circa la non spettanza della detrazione commisurata all’Iva, si dovrà prestare attenzione a non duplicare il beneficio fiscale (cfr *Infra*)<sup>21</sup>.

E’ possibile che l’Agenzia delle entrate abbia negato il beneficio della detrazione relativamente alle cessioni poste in essere dalle imprese “ristrutturatrici” con l’unico intento di impedire un “raddoppio” del beneficio. Limitatamente ai casi in cui le caratteristiche dell’operazione<sup>22</sup> non attribuiscano al contribuente una “doppia” detrazione, l’Agenzia delle entrate potrebbe forse superare la rigida interpretazione letterale manifestata rispondendo ai quesiti del Telefisco 2016. In tale eventualità le cessioni poste in essere dalle predette imprese risulterebbero anch’esse (anche se non sempre) agevolabili (cfr *Infra*).

In ogni caso, seppure si ritenesse fondata l’interpretazione restrittiva dell’Agenzia delle entrate circa gli interventi di ristrutturazione, in ogni caso si dovrebbero ricondurre nell’ambito applicativo della detrazione gli atti traslativi di porzioni immobiliari oggetto di interventi di ampliamento di manufatti già esistenti eseguiti all’esterno della sagoma esistente, in quanto questi sono espressamente qualificati di “nuova costruzione” dal Testo unico dell’edilizia n. 380/2001 (art. 3, comma 1, lett. e).

---

<sup>19</sup> Di cui alle lettere c) e d) del comma 1, dell’articolo 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

<sup>20</sup> Dal 1 gennaio 2017, la misura della detrazione si riduce al 36 per cento entro il massimale di 48.000 euro, fatte salve successive proroghe delle maggiori misure attualmente in vigore.

<sup>21</sup> In particolare, la base di calcolo della detrazione di cui all’art. 16 – bis, comma 3 del D.P.R. n. 917/1986 deve essere rappresentata dal 25 per cento del prezzo, escludendo l’Iva corrisposta che costituirà autonomamente la base di calcolo dell’ulteriore detrazione dell’Irpef pari al 50 per cento del tributo.

<sup>22</sup> Avendo riguardo al prezzo di acquisto e alla base di commisurazione delle detrazioni.

### **Il presupposto oggettivo: la tipologia di immobili “agevolabili”**

La detrazione del 50 per cento dell’Iva è circoscritta alle “*unità immobiliari a destinazione residenziale, di classe energetica A o B ai sensi della normativa vigente, ...*”.

La formulazione normativa risulta essere ampia in quanto il beneficio non è limitato all’acquisto dell’abitazione principale<sup>23</sup>, né sono previste esclusioni per gli immobili c.d. di lusso aventi classificazione catastale A/1, A/8 e A/9. E’ così possibile fruire della nuova detrazione anche per le “*seconde case*” a disposizione nello stesso Comune in cui dimora il proprietario, ovvero in località turistiche. Per gli immobili c.d. di lusso il beneficio potrà essere ancora più rilevante in quanto l’aliquota applicabile è pari al 22 per cento.

E’ altresì irrilevante l’effettivo utilizzo dell’immobile dall’acquirente. Pertanto è detraibile L’Iva anche degli immobili non utilizzati o utilizzati solo per una parte dell’anno in quanto a disposizione, ovvero concessi in locazione a terzi<sup>24</sup>.

L’unico vincolo, oltre alla classe energetica dell’immobile, è rappresentato dalla destinazione residenziale. A tal proposito un possibile criterio, ma probabilmente non l’unico, è rappresentato dal riferimento alla classificazione catastale, quindi a tutte le categorie catastali A ad eccezione della categoria A/10.

Al fine di calcolare correttamente la detrazione si dovrà fare riferimento non solo all’acquisto delle unità immobiliari aventi categoria catastale di tipo residenziale, ma anche alle eventuali pertinenze quali, ad esempio, il posto auto, la cantina, etc. In questo caso sarà irrilevante la classificazione catastale (C/2, C/6 e C/7). La norma, sotto questo profilo, è lacunosa, ma la possibilità di “*assimilare*” ad ogni effetto la pertinenza all’unità abitativa di tipo residenziale costituisce un orientamento oramai consolidato dell’Agenzia delle entrate<sup>25</sup>. E’ necessaria, però, la sussistenza del c.d. vincolo pertinenziale.

Ad esempio se il contribuente è già proprietario di un immobile di tipo abitativo e nel periodo compreso tra il 1° gennaio ed il 31 dicembre 2016 acquista, con atto separato, una cantina, sarà possibile fruire della nuova detrazione solo con la costituzione del predetto vincolo pertinenziale. La natura di pertinenza relativa all’immobile acquistato potrà risultare dall’atto di compravendita. Il bene principale, in

---

<sup>23</sup> Nella quale il contribuente o i suoi familiari risiedono e dimorano. Inoltre, sotto il profilo oggettivo, la novella ha un ambito applicativo esteso riguardando anche gli acquisti “forzosi” in sede di esecuzione immobiliare o nell’ambito delle c.d. “*vendite competitive*” previste dalle procedure fallimentari “*minori*”.

<sup>24</sup> Ad esclusione, degli immobili concessi in locazione dalle società di persone. In questo caso la detrazione non sembrerebbe essere applicabile. Cfr sul punto (*supra*) la nota 9 ed in particolare l’Ordinanza della Corte di Cassazione cit.

<sup>25</sup> Sul punto cfr Agenzia delle entrate, Ris. n. 181/E del 29 aprile 2008. Secondo quanto precisato dall’Amministrazione finanziaria la disciplina relativa alle detrazioni spettanti per le spese aventi ad oggetto il recupero del patrimonio edilizio “*definiscono il limite massimo di spesa riconosciuto facendo riferimento genericamente all’unità immobiliare e non all’unità abitativa, eventuali lavori di ristrutturazione concernenti un’unità abitativa e le relative pertinenze sarebbero ammessi a fruire di una detrazione d’imposta calcolata su un limite di spesa riferito comunque alla sola abitazione, senza poter computare un ulteriore autonomo limite per le pertinenze*”. Si desume quindi con chiarezza la volontà di considerare la pertinenza, nonostante la classificazione catastale “*non residenziale*”, quale immobile di tipo abitativo. Diversamente il contribuente non potrebbe fruire (per i lavori aventi ad oggetto la pertinenza) della detrazione prevista dall’art. 16 – bis del TUIR, il cui ambito applicativo è circoscritto agli immobili di tipo residenziale.

quanto avente natura residenziale, consente l'attribuzione alla pertinenza della medesima qualifica (residenziale). L'attrazione riguarderà elusivamente la natura del bene e non il profilo temporale. Pertanto se l'immobile principale risulta acquistato nel 2015 e la pertinenza risulta acquistata nel successivo anno 2016, in presenza degli altri presupposti previsti dalla legge sarà possibile beneficiare della detrazione. Il requisito relativo alla classe energetica deve essere verificato con riferimento al bene principale.

In questo caso la detrazione IRPEF sarà pari al 50 per cento dell'Iva pagata all'impresa costruttrice per l'acquisto della cantina. Nel caso di specie l'immobile (principale) già posseduto, ed acquistato nel precedente anno 2015, non determina alcun diritto alla detrazione, essendo l'atto di compravendita stato stipulato anteriormente all'entrata in vigore delle novità. Viceversa il requisito temporale risulta soddisfatto per l'acquisto della pertinenza, ma è essenziale che a tale unità immobiliare possa essere attribuita la qualifica "residenziale". Tale qualifica può essere attribuita, come ricordato, solo a seguito della costituzione del vincolo pertinenziale. Diversamente, ove il predetto vincolo non dovesse essere costituito, la categoria C/2 impedisce l'attribuzione della qualifica "residenziale". Pertanto l'eventuale applicazione dell'Iva non determina la possibilità di fruire di alcuna detrazione ai fini dell'IRPEF.

Dovrebbe essere parimenti irrilevante il numero delle pertinenze "agevolabili" essendo la detrazione completamente scollegata dalla qualificazione di abitazione principale. Pertanto, condividendo la soluzione, se il contribuente dovesse acquistare due unità immobiliari aventi categoria catastale C/2, per il primo acquisto potrà fruire della detrazione pari al 50 per cento dell'Iva applicata nella misura del 4 per cento e per la seconda unità immobiliare beneficerà della detrazione del 50 per cento del tributo applicato nella misura del 10 per cento.

In generale la detrazione è commisurata all'Iva, pertanto gli immobili oggetto di cessione devono essere nuovi, "ovvero quelli per i quali non sia intervenuto un acquisto intermedio". Diversamente, essendo le unità immobiliari cedute da un'impresa diversa dalla costruttrice sarebbero assoggettate ad imposta di registro. In considerazione dell'ampia formulazione normativa l'Agenzia delle entrate ha chiarito che, in mancanza di limitazioni espresse della norma, "l'acquisto nel periodo di imposta 2016 di un appartamento che l'impresa costruttrice cedente abbia precedentemente concesso in locazione consenta comunque di fruire della detrazione<sup>26</sup>."

L'Agenzia delle entrate ha poi ulteriormente chiarito che ai fini della spettanza della detrazione è irrilevante che l'impresa costruttrice abbia applicato l'Iva a seguito dell'esercizio dell'opzione essendo decorsi cinque anni dal termine dei lavori di costruzione. Infatti, il comma 56, che disciplina il beneficio non indica alcun termine finale<sup>27</sup>.

Al fine di individuare gli immobili di tipo residenziale sembra essere possibile fare riferimento, oltre alla categoria catastale, anche ad altri elementi. Ad esempio,

---

<sup>26</sup> Cfr le risposte fornite dall'Agenzia delle entrate nel corso del Telefisco 2016

<sup>27</sup> Cfr Telefisco 2016

ove l'interpretazione fosse confermata dall'Agenzia delle entrate, potrebbero essere compresi nell'alveo della novella anche gli immobili in corso di costruzione per i quali siano stati già rilasciati i titoli abitativi edilizi per la costruzione di edifici a destinazione residenziale e ai quali sarà assegnata la classe energetica A o B. In base ad un'interpretazione letterale della disposizione in rassegna non sembra che il legislatore richieda necessariamente la destinazione attuale. Conseguentemente potrebbe essere ritenuta detraibile l'Iva corrisposta per l'acquisto dei predetti immobili facendo rendere in tale ipotesi le opportune dichiarazioni (alla parte acquirente) nel rogito anche in relazione all'ottenimento della classe energetica necessaria.

Sembra essere così sostenibile una deroga al rigido principio della classificazione catastale affiancando a tale criterio (non l'unico e non richiesto espressamente dalla legge) anche quello desumibile dai titoli edilizi e dalla destinazione effettiva dell'immobile una volta venuto ad esistenza; pena il recupero da parte dell'Agenzia delle entrate della detrazione indebitamente applicata dal contribuente.

### **Il requisito temporale e la richiesta di detrazione**

La disposizione in rassegna limita espressamente la possibilità di fruire della nuova detrazione agli acquisti effettuati entro il 31 dicembre 2016. Diversamente dall'art. 6 del D.P.R. n. 633/1972 il legislatore non ha fatto riferimento al momento in cui si considerano effettuate le operazioni. E' dunque irrilevante il pagamento di un acconto relativo all'acquisto di un immobile se il rogito non viene stipulato entro il 31 dicembre del 2016. Il riferimento all'Iva è semplicemente il mezzo per determinare l'ammontare della detrazione. Non è possibile, quindi, al fine di delimitare temporalmente il diritto alla detrazione dell'IRPEF, fare riferimento, come ricordato, al momento di effettuazione dell'operazione ai fini Iva come individuato dal citato articolo 6.

Nell'ipotesi in cui il futuro acquirente provveda ad effettuare il pagamento al costruttore di una somma a titolo di acconto entro il termine di cinque anni dalla conclusione dei lavori, l'operazione risulterà obbligatoriamente imponibile ai fini Iva. Tuttavia anche se l'operazione ai fini Iva dovrà considerarsi effettuata<sup>28</sup>, l'acquisto non potrà considerarsi realizzato e non sarà possibile fruire del beneficio fiscale, neppure successivamente, se l'atto dovesse essere rogato dopo il 31 dicembre del 2016.

Non è necessario che l'acquirente manifesti l'intenzione di voler fruire della nuova detrazione nell'atto di acquisto. Ciò in quanto la disposizione in commento (art. 1, comma 56) non prevede, a pena di decadenza, tale esigenza. In mancanza di un'indicazione normativa espressa in tal senso il riconoscimento del beneficio fiscale è subordinato esclusivamente ai presupposti previsti dalla legge e tra questi non è prevista alcuna menzione nel rogito notarile.

In generale l'Agenzia delle entrate ha chiarito espressamente che "L'Iva in acconto versata nell'anno 2016 per gli acquisti effettuati nel 2017 non è detraibile

---

<sup>28</sup> Come se la proprietà dell'immobile fosse ad ogni effetto stata trasferita

perché la norma si riferisce agli acquisti effettuati o da effettuare “entro il 31 dicembre 2016”.

Deve quindi ritenersi che l’espressione acquisto “effettuato entro il 31 dicembre 2016” sia riferibile esclusivamente al momento in cui si verifichi l’effetto traslativo della proprietà.

### **Il calcolo della detrazione, il principio di cassa e l’intrasferibilità del beneficio**

Il comma 56 in rassegna prevede che l’acquirente può considerare in detrazione il 50 per cento “dell’importo corrispondente per il pagamento dell’Iva in relazione all’acquisto, effettuato entro il 31 dicembre 2016, di unità immobiliari a destinazione residenziale ...”.

Preliminarmente deve essere osservato come l’espressione “importo corrisposto”, utilizzata dal legislatore, renda possibile la detrazione dell’Iva laddove il tributo sia effettivamente pagato al costruttore. Si tratta dell’applicazione del medesimo principio previsto, più in generale, anche per gli altri oneri detraibili<sup>29</sup>.

Conseguentemente non è possibile fruire della detrazione con riferimento all’Iva relativa agli acconti corrisposti nel 2015, anche se il rogito risulta stipulato nell’anno 2016. La soluzione negativa dipende, come già ricordato, dalla rigida applicazione del principio di cassa. Nello stesso senso si è correttamente orientata l’Agenzia delle entrate la quale ha ricordato, nel corso del Telefisco, la necessità che il pagamento dell’Iva avvenga nel periodo di imposta 2016.

Nell’ipotesi di pagamento di un acconto del prezzo nell’anno 2016, con contestuale stipula del rogito, non sarà possibile imputare l’intero pagamento dell’acconto all’Iva dovuta. La somma pagata dovrà essere suddivisa proporzionalmente tra l’imponibile e l’Iva considerando in detrazione il 50 per cento dell’imposta sul valore aggiunto<sup>30</sup>. L’Iva relativa al saldo corrisposto nel successivo anno 2017 risulterà in ogni caso indetraibile.

La detrazione potrà essere scomputata dall’IRPEF non in unica soluzione, ma in dieci quote costanti nell’anno in cui sono state sostenute le spese e nei nove periodi di imposta successivi. La previsione sembrerebbe essere sfavorevole al contribuente, ma in realtà non sarà sempre così.

La detrazione spetta, come testualmente affermato dalla disposizione, fino a concorrenza dell’imposta lorda. Pertanto l’eventuale eccedenza risulterebbe definitivamente perduta<sup>31</sup>. La verifica della capienza dovrà essere effettuata non con

---

<sup>29</sup> Ad esempio le spese mediche e le spese relative al recupero del patrimonio edilizio sono detraibili nell’anno in cui viene effettuato il pagamento.

<sup>30</sup> Ad esempio se il prezzo dell’immobile è pari a 500.000 euro, oltre l’Iva di 50.000 euro (aliquota del 10 per cento), e l’acquirente corrisponde un acconto nell’anno 2016 di 50.000 euro, non sarà possibile imputare l’intero importo all’Iva dovuta. La somma corrisposta dovrà essere suddivisa tra l’imponibile di 45.454,55 euro e l’Iva del 10 per cento pari a 4.545,45. Su quest’ultima somma dovrà essere calcolata la detrazione pari al 50 per cento.

<sup>31</sup> Ad esempio si consideri il caso in cui l’Iva relativa all’immobile acquistato sia pari a 60.000 euro e, conseguentemente, la detrazione sia pari a 30.000 euro (la metà). Se l’Irpef lorda dell’anno fosse pari a 22.000 euro il contribuente avrebbe perso 8.000 euro di detrazione ove fosse stato obbligato a far valere la detrazione in un’unica annualità.

riferimento all'importo complessivo nell'anno in cui è stata sostenuta la spesa, ma con riferimento ad ognuna delle dieci quote spettanti in relazione all'IRPEF lorda delle singole annualità. In questo caso, salvo il caso in cui il contribuente abbia un reddito di modesta entità, la suddivisione in dieci quote annuali dovrebbe consentire il "recupero" integrale, sotto forma di detrazione, del 50 per cento dell'Iva corrisposta.

Il soggetto che può fruire della detrazione è esclusivamente colui che ha effettuato il pagamento dell'Iva. Il beneficio è strettamente connesso all'acquisto dell'unità immobiliare. Non sembra, quindi, che la detrazione possa essere fatta valere dalla persona fisica che ha effettuato il pagamento se diversa dalla persona fisica che ha acquistato l'immobile. Ad esempio non dovrebbe poter fruire del beneficio la persona fisica che ha pagato l'immobile intestato al coniuge, anche se quest'ultimo è fiscalmente a carico<sup>32</sup>. Il punto dovrà però essere chiarito dall'Agenzia delle entrate<sup>33</sup>. In buona sostanza sembra che l'Iva debba essere corrisposta dal medesimo soggetto che effettua l'acquisto. Dovrebbe però essere sufficiente, per fruire dell'intera detrazione, anche l'acquisto di una quota dell'immobile. In questo caso l'ammontare della detrazione dovrebbe essere commisurato all'Iva effettivamente corrisposta senza effettuare una riduzione proporzionale del beneficio tenendo in considerazione la "porzione" dell'unità immobiliare acquistata<sup>34</sup>.

Non è previsto dalla norma in rassegna il trasferimento della detrazione nell'ipotesi di successiva cessione dell'immobile.

Per ciò che riguarda i lavori di ristrutturazione la disciplina del trasferimento della detrazione è contenuta nell'art. 16 – bis, comma 8 del D.P.R. n. 917/1986. A tal

---

<sup>32</sup> Ad esempio se dall'atto notarile, indicando ai fini delle disposizioni antiriciclaggio i mezzi di pagamento (D.L. n. 223/2006), risulta che la fattura dell'immobile è stata pagata dal marito e non dalla moglie acquirente, è evidente che tale soggetto non può fruire della detrazione. In tale ipotesi, ove si ammettesse la possibilità di detrazione, risulterebbe violato il principio in base al quale l'onere deve rimanere effettivamente a carico del soggetto che chiede di fruire della detrazione. Non sembra possibile neppure applicare il principio che consente la detrazione degli oneri qualora la spesa sia stata sostenuta nell'interesse di un'altra persona a carico. Ad esempio nell'ambito dell'articolo 15 del TUIR, la cui rubrica è "Detrazione per oneri", tale possibilità è espressamente prevista. Il padre può considerare in detrazione le spese sostenute per l'iscrizione all'università dei figli a carico. La norma in commento non prevede, almeno espressamente, una possibilità analoga. Conseguentemente sembra necessario privilegiare un'interpretazione restrittiva. Deve quindi sussistere, come ricordato, perfetta coincidenza tra il soggetto che sostiene effettivamente il costo, procedendo al pagamento dell'imposta sul valore aggiunto, e il soggetto acquirente dell'immobile. Non sembra essere sufficiente neppure il requisito della convivenza (oltre alla sussistenza del vincolo matrimoniale). Ad esempio se la spesa è stata sostenuta dal marito convivente. Per l'acquisto dell'immobile intestato unicamente alla moglie, la detrazione non dovrebbe essere applicabile. La conclusione negativa è fondata sulla diversa formulazione dell'art. 16 – bis del TUIR. Tale disposizione prevede la possibilità di considerare in detrazione le spese relative al recupero del patrimonio edilizio sostenute dai contribuenti che possiedono o detengono l'immobile in base ad un titolo idoneo. L'utilizzo dell'espressione "detengono" evidenzia chiaramente la volontà di consentire la detrazione dell'onere anche ai contribuenti che utilizzano l'immobile senza esserne proprietari. Nel caso dei coniugi il titolo idoneo è rappresentato dalla convivenza. La medesima soluzione non può valere per la disposizione in commento. La norma contiene un generico riferimento all'Iva relativa "all'acquisto" senza alcuna indicazione del soggetto. Pertanto per tale ragione sembra necessaria la coincidenza tra la persona che sostiene il costo ed il soggetto acquirente dell'unità immobiliare residenziale.

<sup>33</sup> Si tratterebbe, nella sostanza, della medesima limitazione prevista per la detrazione degli interessi passivi relativi al mutuo contratto per l'acquisto dell'abitazione principale. Se il marito è intestatario del mutuo, ma l'immobile è di proprietà esclusiva della moglie, non sarà possibile considerare in detrazione gli interessi passivi. (Art. 15, lett. b) del TUIR).

<sup>34</sup> Ad esempio se il marito effettua il pagamento integrale della fattura dell'immobile, ma acquista il 20 per cento dell'unità immobiliare potrà fruire della detrazione pari al 50 per cento dell'Iva senza alcuna riduzione del beneficio. Non sarebbe corretto calcolare la detrazione in misura pari al 20 per cento del 50 per cento dell'Iva corrisposta.

proposito il legislatore ha previsto che *“In caso di vendita dell’unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi di cui al comma 1 la detrazione non utilizzata in tutto o in parte è trasferita per i rimanenti periodi d’imposta, salvo diverso accordo delle parti, all’acquirente persona fisica dell’unità immobiliare”*.

La stessa indicazione non è stata prevista con riferimento alla nuova ipotesi di detrazione riguardante il 50 per cento dell’Iva. Ne consegue che nel caso di successiva cessione dell’immobile, che ha consentito inizialmente all’acquirente di fruire della detrazione, sarà possibile continuare a considerare in detrazione nei successivi periodi d’imposta le quote residue senza che queste si trasferiscano automaticamente al secondo proprietario acquirente.

Il legislatore non ha neppure previsto la possibilità di trasferire facoltativamente la detrazione, tramite una espressa manifestazione di volontà, in favore dell’acquirente.

Il cedente che ha fruito all’atto dell’acquisto della detrazione non decade dal beneficio in quanto, oltre a rilevare la mancata previsione normativa dell’ipotesi di decadenza, l’intento del legislatore è stato quello di “agevolare” il contribuente con la riduzione del costo di acquisto, che rimarrebbe tale anche nell’ipotesi di successiva cessione.

### **Il “cumulo” delle detrazioni**

La nuova detrazione IRPEF sembra in alcuni casi cumulabile con le detrazioni relative al recupero del patrimonio edilizio.

Gli acquirenti di unità immobiliari residenziali, aventi le caratteristiche previste dalla norma in commento e beneficiari della detrazione del 50 per cento dell’Iva, dovrebbero poter fruire contestualmente anche della detrazione Irpef prevista dall’art. 16 – bis del D.P.R. n. 917/1986. Questa ulteriore detrazione è riconosciuta per l’acquisto di posti auto pertinenziali. Il beneficio è commisurato al costo di costruzione.

Le due detrazioni dovrebbero cumularsi non trovando applicazione alcun limite specifico in mancanza di una previsione espressa in tal senso dal legislatore. Inoltre la base di calcolo è diversa e non sussistono possibilità di duplicazioni del beneficio.

Dal punto di vista oggettivo la nuova detrazione Irpef riguarda, come ricordato, gli immobili “a destinazione residenziale”. Il riferimento sarà così costituito, in linea di principio, dalla categoria catastale A, ed esclusione degli uffici riconducibili nella categoria catastale A/10.

Per quanto riguarda l’acquisto di posti auto e box, cantine, soffitte, tettoie, etc. (categorie catastali C/6, C/2 e C/7) è necessario, al fine di fruire della detrazione, l’esistenza di un vincolo pertinenziale. Infatti, l’esistenza di tale vincolo consente di attribuire ai predetti immobili la natura di unità immobiliari di tipo abitativo.

Potrebbe ad esempio verificarsi che la persona fisica sia già proprietaria di un’abitazione, ma acquisti da un costruttore un posto auto pertinenziale il cui trasferimento è soggetto ad Iva. Se dall’atto di acquisto risulterà confermata tale

natura il posto auto potrà essere considerato come un'unità immobiliare di tipo residenziale e come tale agevolabile.

In questo caso risulterebbe altresì rispettata la condizione temporale in quanto l'agevolazione è limitata ai soli immobili acquistati nel periodo 1 gennaio – 31 dicembre 2016. E' a tal fine irrilevante che l'immobile principale sia già posseduto in quanto acquistato in un periodo precedente. La nuova detrazione Irpef sarà limitata all'acquisto della pertinenza. La detrazione sarà commisurata al 50 dell'importo corrisposto per il pagamento dell'Iva.

Il nuovo beneficio, però, non esclude la possibilità di fruire dell'ulteriore detrazione prevista dall'art. 16 – bis, lett. d) del D.P.R. n. 917/1986. Fino al 31 dicembre del 2016 è possibile considerare in detrazione dell'Irpef il 50 per cento del costo di costruzione del box/posto auto pertinenziale fino ad un massimo di 96.000 euro. Successivamente, fatta salva un'ulteriore proroga delle "misure rinforzate", l'ammontare del beneficio fiscale potrebbe diminuire. Al fine di calcolare correttamente la misura della detrazione l'impresa costruttrice deve rilasciare un'apposita attestazione con l'indicazione del costo di costruzione.

E' stato già anticipato come, in mancanza di una specifica norma che vieti il cumulo delle detrazioni, dovrebbe essere possibile fruire contestualmente dei due benefici. La correttezza di questa interpretazione dovrebbe essere fondata sulla diversità dei presupposti e delle modalità di calcolo delle due detrazioni<sup>35</sup>. In ogni caso sul punto è auspicabile un chiarimento da parte dell'Agenzia delle entrate.

In base all'art. 16 – bis la base di calcolo della detrazione è costituita dal costo di costruzione. Invece la disposizione in commento prevede che la detrazione debba essere commisurata al 50 per cento dell'Iva applicata, però, su una base di diversa, cioè sul corrispettivo.

L'interpretazione circa la possibilità di "cumulo" delle due detrazioni dovrebbe essere corretta. Lo stesso problema si è posto, ad esempio, per il *bonus* relativo all'acquisto dei mobili da parte delle giovani coppie destinati ad arredare i nuovi immobili. Questa nuova detrazione non può essere cumulata con quella relativa all'acquisto dei mobili destinati ad arredo degli immobili oggetto di ristrutturazione, ma il divieto di "cumulo" è indicato espressamente dal legislatore<sup>36</sup>.

---

<sup>35</sup> Ad esempio si consideri il caso in cui il corrispettivo pagato per l'acquisto del box auto ammonti a 30.000 euro, oltre l'Iva pari a 3.000 euro (aliquota del 10 per cento). Inoltre si supponga ancora che il costo di costruzione certificato dall'impresa costruttrice sia pari a 20.000 euro. L'acquirente potrà fruire di una detrazione pari al 50 per cento dell'Iva, quindi nella misura di 1.500 euro. Tale detrazione dovrà essere considerata in diminuzione dell'Irpef in dieci quote annuali di pari importo (150 euro l'anno). Contestualmente lo stesso contribuente fruirà di un'ulteriore "sconto" dall'Irpef pari a 10.000 euro (il 50 per cento di 20.000 euro). Anche in questo caso la quota detraibile ogni anno (per dieci anni) sarà pari a 1.000 euro. Complessivamente la quota di detrazione annuale sarà pari (sommando i due benefici) a 1.150 euro. La soluzione dovrà essere confermata dall'Agenzia delle entrate e in ogni caso non determina una duplicazione della detrazione a condizione, però, che il costo di costruzione sia attestato (dall'impresa costruttrice) al netto dell'Iva. Tale circostanza dovrà essere espressamente evidenziata nell'attestazione per evitare contestazioni dell'Amministrazione finanziaria.

<sup>36</sup> Cfr Art. 1, comma 75 della legge 28 dicembre 2015, n. 208 che così dispone *"Le giovani coppie costituenti un nucleo familiare composto da coniugi o da conviventi more uxorio che abbiano costituito nucleo da almeno tre anni, in cui almeno uno dei due componenti non abbia superato i trentacinque anni, acquirenti di unità immobiliare da adibire ad abitazione principale, beneficiano di una detrazione dall'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, per le spese documentate sostenute per l'acquisto di mobili ad arredo della medesima unità abitativa.*

L’Agenzia delle entrate ha già escluso che la detrazione del 50 per cento dell’Iva possa essere applicata per le cessioni effettuate dalle imprese “ristrutturatrici”<sup>37</sup>. In ogni caso, anche laddove si ritenesse di non condividere l’orientamento dell’Amministrazione finanziaria, il “cumulo” con la corrispondente detrazione prevista dall’art. 16 – bis risulterà più difficilmente conciliabile. Le difficoltà trovano origine da una base di calcolo (delle detrazioni) in parte coincidente.

Ai sensi dell’art. 16 – bis è possibile considerare in detrazione l’onere sostenuto per l’acquisto di unità immobiliari dopo che l’impresa di ripristino abbia effettuato interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia<sup>38</sup> riguardanti interi fabbricati. In tale ipotesi il beneficio fiscale non è commisurato all’Iva, ma al 50 per cento del “valore degli interventi eseguiti, che si assume in misura pari al 25 per cento del prezzo dell’unità immobiliare risultante nell’atto pubblico di compravendita o di assegnazione e, comunque, entro l’importo massimo di 96.000 euro”. Dal 1 gennaio 2017, la misura della detrazione si riduce al 36 per cento entro il massimale di 48.000 euro, fatte salve successive proroghe delle maggiori misure attualmente in vigore. Il prezzo risulta però comprensivo dell’Iva. Conseguentemente fruire delle due detrazioni potrebbe determinare, diversamente dal beneficio relativo all’acquisto dei posti auto pertinenziali, una duplicazione indebita del beneficio. Il problema è, almeno in questa fase, teorico in quanto l’Agenzia delle entrate si è già espressa circa la spettanza dell’unica detrazione disciplinata dall’art. 16, comma 3 del D.P.R. n. 917/1986.

E’ possibile, però, che in talune ipotesi il soggetto acquirente sia in grado di beneficiare della “doppia” detrazione senza alcuna duplicazione del vantaggio fiscale<sup>39</sup>. E’ auspicabile che, almeno in tali circostanze, l’Agenzia delle entrate riconosca la spettanza del beneficio nonostante il soggetto cedente sia un’impresa “ristrutturatrice”.

Nicola Forte

---

*La detrazione di cui al presente comma, da ripartire tra gli aventi diritto in dieci quote annuali di pari importo, spetta nella misura del 50 per cento delle spese sostenute dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2016 ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a 16.000 euro. Il beneficio di cui al presente comma non è cumulabile con quello di cui alla lettera c) del comma 74”.*

<sup>37</sup> Cfr supra le risposte ai quesiti fornite in occasioni del Telefisco 2016

<sup>38</sup> Di cui alle lettere c) e d) del comma 1, dell’articolo 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

<sup>39</sup> Si consideri ad esempio il caso in cui un’impresa di “ripristino”, dopo aver effettuato il relativo intervento, effettui la cessione di un immobile ad un corrispettivo pari a 600.000 euro oltre l’Iva pari a 60.000 euro dopo aver applicato l’aliquota del 10 per cento. Ai sensi dell’art. 16 – bis, comma 3 del TUIR la detrazione deve essere pari al 25 per cento del prezzo dell’unità immobiliare. La quota su cui applicare la percentuale di detrazione del 50 per cento risulterebbe pari a 165.000 euro (il 25 per cento di 660.000), così composta 150.000 euro di imponibile e 15.000 euro di Iva. La detrazione dovrebbe però essere commisurata al massimale di 96.000 euro e la circostanza dovrebbe rendere necessario suddividere tale importo, al fine di evitare la duplicazione della detrazione, tra l’imponibile e l’Iva. In questo caso assumendo l’aliquota applicata del 10 per cento il massimale dovrebbe essere così suddiviso: 87.272,73 euro di imponibile e 8.727,27 di Iva. Il contribuente potrà così beneficiare di una detrazione pari al 50 per cento dell’imponibile calcolato sul predetto massimale (di 87.272,73 euro), ma anche di un’ulteriore detrazione Irpef pari al 50 per cento dell’Iva corrisposta sull’intero prezzo, quindi ammontante a 30.000 euro senza alcuna limitazione. In questo modo la detrazione non risulta affatto duplicata.