

Fiscalità edilizia

Gli incentivi fiscali per l'acquisto di abitazioni energetiche

Disciplina e novità per il 2017

SOMMARIO

PREMESSA	2
PROFILI SOGGETTIVI: I SOGGETTI CEDENTI	3
PROFILI OGGETTIVI: LE ABITAZIONI AGEVOLATE	4
PERIODO AGEVOLATO: LA PROROGA PER IL 2017	5
<i>Acconti: come opera l'incentivo</i>	5
CUMULABILITÀ CON ALTRE AGEVOLAZIONI	6
INDICAZIONE NELLA DICHIARAZIONE DEI REDDITI	8

PREMESSA

L'art.9, co.9-*octies*, della legge 19/2017, di conversione del DL 244/2016 (cd. "decreto milleproroghe"), ha accolto la proposta dell'ANCE di prorogare, almeno per un ulteriore anno, l'incentivo fiscale per l'acquisto di case in classe energetica elevata.

Come noto, infatti, la legge di Stabilità 2016 (art.1, co.56, della legge 208/2015) ha introdotto una **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.

Pertanto, alla luce della nuova proroga, l'**incentivo** spetta ai **soggetti IRPEF** che, anche nel corso del **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).

La misura, fortemente auspicata dall'ANCE, 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.

E ciò andando, in primo luogo, a rimuovere uno dei principali paradossi dell'attuale prelievo fiscale che penalizza chi investe nel prodotto nuovo di qualità e premia invece chi compra un prodotto immobiliare con caratteristiche costruttive ed energetiche completamente da rinnovare.

L'incentivo, infatti, abbattendo della metà l'IVA applicata sull'acquisto di abitazioni nuove o riqualificate punta proprio ad eliminare la disparità di trattamento fiscale che esiste tra chi compra l'usato dal privato, con registro al 2% o al 9% sul valore catastale dell'abitazione, e chi acquista invece il nuovo o riqualificato dall'impresa, pagando l'IVA al 4% o al 10% sull'intero corrispettivo di vendita.

PROFILI SOGGETTIVI: I SOGGETTI CEDENTI

Il dettato normativo riconosce l'**incentivo** per l'**acquisto** di **unità immobiliari** a destinazione residenziale in classe energetica A o B, **cedute** dalle "**imprese costruttrici delle stesse**".

Sul punto l'Agenzia delle Entrate¹, accogliendo ufficialmente quanto sostenuto dall'ANCE, ha fornito un'interpretazione più estensiva del concetto di "**impresa costruttrice**", includendo in tale definizione 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 DPR 380/2001).

Ciò nel presupposto che, intervenendo incisivamente su un edificio esistente, viene a realizzarsi un manufatto con caratteristiche strutturali ed energetiche del tutto equiparabili ad una nuova costruzione.

Questo fa sì che la **detrazione del 50% dell'IVA può legittimamente 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, naturalmente, siano **in classe energetica A o B** e siano **acquistate entro il 31 dicembre 2017**.

In sostanza, anche alla luce del chiarimento dell'Agenzia delle Entrate (contenuto nella C.M. 20/E/2016)², ai fini dell'applicabilità dell'agevolazione, per **«imprese costruttrici»** si intende:

- impresa che ha costruito direttamente l'abitazione;
- impresa che ha affidato in appalto la costruzione dell'abitazione;
- impresa che ha eseguito direttamente interventi incisivi di recupero (art.3, co.1, lett. c, d ed f DPR 380/2001) sull'abitazione oggetto di vendita;
- impresa che ha affidato in appalto interventi incisivi di recupero (art.3, co.1, lett. c, d ed f DPR 380/2001) sull'abitazione oggetto di vendita.



Chi può cedere le abitazioni agevolate?

«imprese costruttrici»:

- impresa che ha costruito direttamente l'abitazione
- impresa che ha affidato in appalto la costruzione dell'abitazione
- impresa che ha eseguito direttamente interventi incisivi di recupero (art.3, co.1, lett. c, d ed f DPR 380/2001) sull'abitazione oggetto di vendita
- impresa che ha affidato in appalto interventi incisivi di recupero (art.3, co.1, lett. c, d ed f DPR 380/2001) sull'abitazione oggetto di vendita



L'abitazione deve essere ceduta direttamente dall'impresa costruttrice e non anche da quella che ha eseguito lavori di recupero





ASSOCIAZIONE NAZIONALE
CONSTRUTTORI EDILI
Orientamento



CM 20/E del 18 maggio 2016

DEFINIZIONE DI «IMPRESA COSTRUTTRICE»

Per "impresa costruttrice" deve intendersi anche l'impresa che ha eseguito, sull'abitazione oggetto di vendita, interventi incisivi di recupero (art.3, co.1, lett. c, d ed f DPR380/2001), eseguiti direttamente o affidati in appalto a terzi

¹ Cfr. CM n.20/E del 18 maggio 2016.

² Cfr. ANCE "Incentivi all'acquisto di case energetiche – L'Agenzia accoglie la tesi ANCE" - ID n. 24818 del 19 maggio 2016.

PROFILI OGGETTIVI: LE ABITAZIONI AGEVOLATE

L'**incentivo** spetta ai **sogetti IRPEF** che, nel biennio 2016-2017, acquistano dalle imprese costruttrici, o ristrutturatrici, **abitazioni in classe A o B, di qualsiasi categoria catastale abitativa** ed a prescindere dalla destinazione attribuita ("*prima casa*", casa da affittare, casa a disposizione)³.

Inoltre, sempre con riferimento all'ambito applicativo dell'agevolazione, l'Agenzia delle Entrate, sempre in linea con quanto sostenuto dall'ANCE, ammette che, in caso di **acquisto congiunto dell'abitazione energetica e delle sue pertinenze** (es. cantina, posto auto, etc), la **detrazione possa calcolarsi assumendo il 50% dell'IVA pagata sull'intero acquisto** (comprensivo quindi sia dell'unità abitativa che delle unità ad essa pertinenziali).

Ciò, tuttavia, solo se l'**acquisto della pertinenza avvenga contestualmente all'acquisto dell'abitazione agevolata** e che, nel rogito, sia data evidenza del vincolo pertinenziale⁴.

Per il resto, sono confermate le ulteriori precisazioni dell'Agenzia delle Entrate, contenute nella CM 12/E/2016, in base alle quali è del tutto **irrelevante**:

- ✓ la **data di fine lavori** di costruzione, o ristrutturazione, dell'abitazione, **purché l'acquisto sia soggetto ad IVA**⁵,
- ✓ la circostanza che, **prima dell'acquisto, l'abitazione agevolata sia stata locata** dall'impresa costruttrice/ristrutturatrice cedente.

70 ANCE ASSOCIAZIONE NAZIONALE
CONSTRUTTORI EDILI

INCENTIVI ACQUISTO DI CASE CLASSE ENERGETICA A o B



Quali sono le abitazioni agevolate?

- ✓ Classe A o B
- ✓ Quasi qualsiasi categoria catastale abitativa
- ✓ Quasi qualsiasi destinazione (prima casa, casa da affittare, casa a disposizione)



È del tutto irrilevante

- ✓ *la data di fine lavori di costruzione dell'abitazione, purché l'acquisto sia soggetto ad IVA,*
- ✓ *la circostanza che, prima dell'acquisto, l'abitazione agevolata sia stata locata dall'impresa costruttrice cedente*

CM 12/E dell'8 aprile 2016



ASSOCIAZIONE NAZIONALE
CONSTRUTTORI EDILI

Orientamento




CM 20/E del 18 maggio 2016

ACQUISTO ABITAZIONE + PERTINENZA

La detrazione è calcolata sull'importo complessivo dell'IVA dovuta per l'acquisto, risultante nell'atto di compravendita e riferito ad entrambe le unità immobiliari (l'abitazione e la pertinenza), a condizione che l'acquisto delle 2 unità immobiliari sia contestuale

³ Per ciò che concerne la classificazione energetica degli immobili, dal 1° ottobre 2015, si deve tener conto di quanto previsto dall'Allegato 1-*"Linee guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici"*- al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 26 giugno 2015.

⁴ Cfr. C.M. 20/E del 18 maggio 2016. In tal senso (seppur in altri ambiti applicativi), cfr. anche CM 24/E/2004, CM 108/1996 del MEF e RM 181/E/2008.

⁵ In particolare, ai sensi dell'art.10, co.1, n.8-bis, del DPR 633/1972, il trasferimento di abitazioni è soggetto ad IVA obbligatoria se la cessione avviene entro 5 anni dal termine dei lavori, o ad IVA su opzione dell'impresa costruttrice/ristrutturatrice cedente, qualora siano trascorsi più di 5 anni dalla fine dei lavori.

INCENTIVI ACQUISTO DI CASE CLASSE ENERGETICA A o B



Esempio di calcolo della detrazione

PREZZO	DESTINAZIONE	IVA PAGATA	DETRAZIONE TOTALE	DETRAZIONE ANNUA
€ 250.000	Prima casa	€ 10.000 (4% di 250.000)	€ 5.000 (50% IVA pagata)	€ 500 (1/10 detrazione totale)
	Seconda casa	€ 25.000 (10% di 250.000)	€ 12.500 (50% IVA pagata)	€ 1.250 (1/10 detrazione totale)

PERIODO AGEVOLATO: LA PROROGA PER IL 2017

Con la proroga a tutto il 2017 (art.9, co.9-octies, del DL 244/2016, convertito con modificazioni nella legge 19/2017), la **detrazione** è **riconosciuta** per **tutti** gli **acquisti effettuati** anche nel corso del **2017**, **compresi quelli** intervenuti **da gennaio** di **quest'anno** sino alla data di entrata in vigore della legge di conversione del citato decreto.

Deve ritenersi, infatti, che la disposizione operi con **efficacia retroattiva**, rendendo applicabile l'agevolazione in via continuativa **dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2017**.

Acconti: come opera l'incentivo

Si ritiene, inoltre, che ulteriore effetto dell'estensione dei termini dell'incentivo è quello di superare la problematica connessa al **versamento, nel 2016**, di **acconti** relativi a **rogiti stipulati nel 2017**, che era stata sollevata dall'Agenzia delle Entrate, dapprima con la CM 12/E/2016 e successivamente con la CM 20/E/2016⁶.

In tali pronunce, infatti, l'Agenzia, con un orientamento restrittivo, aveva precisato che, ai fini della detrazione ed in applicazione del principio di cassa, era necessario che il pagamento dell'IVA fosse avvenuto in un periodo agevolato (all'epoca il solo 2016). Ciò, di fatto, ha escluso la possibilità di fruire dell'agevolazione in relazione all'IVA pagata per gli acconti corrisposti nel 2015, ancorché l'acquisto dell'abitazione (e, quindi, la stipula del rogito definitivo) fosse avvenuto nel 2016.

Tale circostanza deve oggi intendersi superata relativamente agli acconti pagati nel corso del 2016 per rogiti stipulati entro il 31 dicembre 2017. In tal caso, infatti, essendo sia gli acconti che l'atto di trasferimento intervenuti in annualità agevolate (2016-2017), la detrazione potrà essere commisurata al 50% dell'IVA complessivamente pagata sull'acquisto dell'abitazione (acconti e saldo).

⁶ Cfr. ANCE "Incentivi all'acquisto di case energetiche – L'Agenzia accoglie la tesi ANCE" - ID n. 24818 del 19 maggio 2016.

INCENTIVI ACQUISTO DI CASE CLASSE ENERGETICA A o B



Quando deve essere acquistata l'abitazione

✓ Dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre **2017**



CM 12/E dell'8 aprile 2016
CM 20/E del 18 maggio 2016

In applicazione del principio di cassa:
✓ è necessario che il pagamento dell'IVA avvenga nel periodo
d'imposta 2016, per cui sono esclusi gli acconti pagati nel 2015
anche se l'acquisto è effettuato nel 2016

La proroga fino al 31 dicembre 2017 degli incentivi
permette di fruire delle agevolazioni anche per gli
acconti pagati nel 2016 per acquisti 2017

CUMULABILITÀ CON ALTRE AGEVOLAZIONI

Un ulteriore aspetto connesso all'applicabilità del **beneficio** riguarda l'**eventuale cumulabilità** con le **altre agevolazioni** fiscali previste per l'acquisto di abitazioni ristrutturate (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)⁷.

In merito, condividendo pienamente quanto sostenuto dall'ANCE, l'Agenzia delle Entrate (CM 20/E/2016) ha precisato che il **contribuente** che abbia **acquistato un'abitazione** all'interno di un **edificio interamente ristrutturato, può beneficiare sia della detrazione del 50% dell'IVA pagata sull'acquisto, sia del "bonus edilizia"**.

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 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%).

⁷ 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).

INCENTIVI ACQUISTO DI CASE CLASSE ENERGETICA A o B



ESEMPI DI CUMULO:

Ipotesi 1- Acquisto di abitazione facente parte di immobile integralmente ristrutturato

- ✓ prezzo dell'unità immobiliare = € 200.000
 - ✓ IVA dovuta (4% - «prima casa») = € 8.000
- ➔ **Totale € 208.000**

Importo detraibile ex art.1, co.56 legge 208/2015

50% x € 8.000 = € 4.000 ➔ € 400 all'anno

Importo detraibile ex art.16bis, co.3 DPR 917/2015

25% x (€ 208.000 - € 4.000) = € 51.000 ➔ € 2.550 all'anno

50% x € 51.000 = € 25.500

50% dell' IVA sull'acquisto (già detratta)

Importo complessivamente detraibile = € 29.500 in dieci anni (€ 2.950 all'anno)

L'Agenzia giunge alle **stesse conclusioni**, anche nel caso di **box pertinenziale acquistato contestualmente all'abitazione agevolata con la detrazione del 50% dell'IVA**⁸.

INCENTIVI ACQUISTO DI CASE CLASSE ENERGETICA A o B



ESEMPI DI CUMULO:

Ipotesi 2- Acquisto di abitazione e box pertinenziale di nuova costruzione

- ✓ prezzo complessivo abitazione e box = € 200.000
 - ✓ IVA complessiva dovuta (4% - «prima casa») = € 8.000
 - ✓ costo costruzione box (attestato da impresa) = € 10.000
- ➔ **Totale € 208.000**

Importo detraibile ex art.1, co.56 legge 208/2015

50% x € 8.000 = € 4.000 ➔ € 400 all'anno

€ 10.400 (più IVA al 4%)

Importo detraibile ex art.16bis, co.1, lett.d, DPR 917/2015

50% x (€ 10.400 - € 200) = € 5.100 ➔ € 510 all'anno

50% dell' IVA relativa al costo di costruzione (già detratta)

Importo complessivamente detraibile = € 9.100 in dieci anni (€ 910 all'anno)

⁸ 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.

INDICAZIONE NELLA DICHIARAZIONE DEI REDDITI

Nei Modelli per la dichiarazione dei redditi relativi al 2016 (**Modello 730/2017** e **UNICO PF/2017**, disponibili sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate -www.agenziaentrate.gov.it), è stato inserito un **apposito rigo**, nel quale inserire le spese per l'acquisto agevolato delle "case energetiche" sostenute nel corso del 2016.

In particolare, nel **Modello 730/2017**, le spese agevolate, ossia l'ammontare complessivo dell'IVA corrisposta all'impresa cedente nel corso del 2016, devono essere inserite nel **rigo E59 della Sezione III C relativa al Quadro E (oneri e spese)**, come indicato anche dalle Istruzioni alla compilazione. Nello stesso rigo, si ritiene possa essere indicato anche l'importo complessivo dell'IVA pagata sugli acconti corrisposti nel 2016, per rogiti che verranno stipulati nel corso del 2017.

Nel Modello **UNICO PF/2017**, le stesse spese devono essere inserite nel **rigo RP59 della Sezione III C relativa al Quadro RP (oneri e spese)**. Anche in questo caso, il medesimo rigo si ritiene possa essere utilizzato anche per indicare l'importo complessivo dell'IVA pagata sugli acconti corrisposti nel 2016.

In **entrambi i Modelli**, inoltre, occorre indicare il **numero della rata di ripartizione** della detrazione (che va suddivisa in 10 quote annuali di pari importo), che, per il 2016, sarà necessariamente il n.1 (essendo il primo anno di vigenza dell'agevolazione). In aggiunta a questo, **solo nel Modello UNICO PF/2017**, dovrà essere indicato **anche l'importo della rata** (pari ad $\frac{1}{10}$ dell'importo complessivo dell'IVA pagata nel 2016).

INCENTIVI ACQUISTO DI CASE CLASSE ENERGETICA A o B



Indicazione sul Modello 730/2017

(approvato dal Provvedimento del Direttore AdE del 16 gennaio 2017, n. Prot. 10043/2017)

SEZIONE III C - SPESE PER L'ARREDO DEGLI IMMOBILI E IVA PER ACQUISTO ABITAZIONE CLASSE A o B (DETRAZIONE DEL 50%)							
EST	SPESE ARREDO IMMOBILI RISTRUTTURATI	NUMERO RATA		SPESE ARREDO IMMOBILE		SPESE ARREDO IMMOBILE	
		1	2	3	4	5	6
				.00		.00	
E59	SPESE ARREDO IMMOBILI GIOVANI COPPIE	1	2	3	4	5	6
						IVA PER ACQUISTO ABITAZIONE CLASSE ENERGETICA A o B	NUMERO RATA
				.00			.00

Colonna 1: indicare il numero di rata che per l'anno 2016 sarà pari a 1

Colonna 2: indicare l'importo dell'IVA pagata all'impresa da cui è stato acquistato l'immobile

INCENTIVI ACQUISTO DI CASE CLASSE ENERGETICA A o B



Indicazione sul Modello UNICO PF/2017
(approvato dal Provvedimento del Direttore AdE del 9 febbraio 2017, Prot. n.29869)

Sezione III C		Spesa arretrato immobiliare		Importo rata	
1	2	3	4	5	6
Spese arretrato immobili ristrutturati (dati art. 501), giovani coppie, IVA per acquisto abitazione classe energetica A o B					
RP57	Spesa arretrato immobili ristrutturati	N. Rate	Spesa arretrato immobiliare	Importo rata	
			.00	.00	
RP58	Spesa arretrato immobili giovani coppie	N. Rate	Spesa arretrato immobiliare	Importo rata	
			.00	.00	
RP59	IVA per acquisto abitazione classe energetica A o B	N. Rate	Importo IVA pagata		
			.00	.00	
RP60	TOTALE RATE				.00

Colonna 1: indicare il numero di rata che per l'anno 2016 sarà pari a 1

Colonna 2: indicare l'importo dell'IVA pagata all'impresa nel 2016

Colonna 3: indicare l'importo della rata