

Immobili. La nuova agevolazione non vale se la stipula avviene prima di fine anno

Bonus Iva solo per i rogiti del 2016

La probabile introduzione, a partire dal 1° gennaio del 2016, a opera della legge di Stabilità, della detrazione Irpef pari al 50% dell'Iva pagata per acquistare abitazioni di nuova costruzione sta generando qualche tensione per i contratti programmati in stipula in questi giorni finali del 2015. Infatti, le imprese che devono incassare le vendite nel 2015 respingono al mittente le richieste degli acquirenti di posticipare la stipula nel 2016. Se infatti si stipula nel 2016 le imprese non possono mettere il ricavo nel bilancio 2015, mentre, se si stipula nel 2015, l'acquirente viceversa non beneficia del presupposto della detraibilità, che è dato, tra l'altro, da un acquisto effettuato nel 2016. E anche se si ipotizzasse il pagamento dell'Iva nel 2016 rispetto a fatture emesse nel 2015, non si centrerebbe l'obiettivo in quanto, appunto, il presupposto della detrazione Irpef è la data di stipula del contratto di compravendita.

La norma che consentirà la detrazione Irpef e che sarà probabilmente contenuta nella legge di stabilità per il 2016 dispone (nella versione che attualmente è all'esame del Parlamento) che, ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, si potrà dunque detrarre dall'imposta lorda, fino alla concorrenza del suo ammontare, il 50% dell'importo corrisposto per il pagamento dell'Iva relativa all'acquisto di abitazioni qualora ricorrano determinati presupposti.

In sostanza, al netto di calcoli finanziari (per tener conto della spalmatura del risparmio fiscale in 10 anni rispetto all'anno nel quale avviene l'esborso dell'Iva su cui la detrazione va calcolata), il carico dell'Iva si dimezza per l'acquirente rispetto all'aliquota caso per caso applicata (il 4, il 10 o il 22%).

I requisiti occorrenti per ottenere il risultato della detraibilità del 50% dell'Iva sono dunque i seguenti (almeno secondo il testo della ipotizzata norma della legge di stabilità in discussione in Parlamento):

l'acquisto dovrà essere effettuato entro il 31 dicembre 2016 (a partire dall'entrata in vigore della legge di stabilità, e cioè, presumibilmente, il 1° gennaio 2016);

l'acquisto dovrà avere a oggetto unità immobiliari a uso residenziale (quindi avrà rilevanza la classificazione catastale che viene attribuita a fine lavori, in coerenza con il titolo edilizio che ha abilitato la costruzione);

le abitazioni in questione dovranno essere di classe energetica "A" o "B";

la cessione dovrà essere effettuata dall'impresa costruttrice.

Quanto a quest'ultimo punto, non è prescritto un termine temporale rispetto alla data di fine lavori; e quindi, se la costruzione sia ultimata da oltre 5 anni, occorrerà che, al fine di procurare la detrazione all'acquirente, l'impresa costruttrice eserciti l'opzione per l'imponibilità a Iva, sottraendo la cessione dal suo naturale regime di esenzione da Iva, provocato dal decorso del quinquennio. Sul punto che la cessione dovrà essere effettuata da una "impresa costruttrice", per tale dovrebbe intendersi (come è solito che sia) sia l'impresa che abbia eseguito "in proprio" i lavori di costruzione, sia l'impresa che li abbia affidati in appalto. Piuttosto la norma in corso di approvazione non parla delle imprese che abbiano svolto lavori di recupero edilizio, ma si limita a quelle "costruttrici".

È pertanto fin da ora immaginabile che le Entrate riceveranno pressioni per considerare equitativamente la norma in termini estensivi, specialmente per i lavori di recupero di maggiore entità e cioè per quelli di ristrutturazione (in particolare, per quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione senza alterazioni della volumetria preesistente). Occorre sul punto ricordare peraltro che, ai sensi dell'articolo 3, comma 21, lettera e), Dpr 380/2001, sono qualificati come interventi di «nuova costruzione», tra gli altri, la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, l'ampliamento del manufatti «esistenti all'esterno della sagoma esistente» e gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al venti per cento del volume dell'edificio principale.

CORRELATI

Bonus Iva solo per i rogiti del 2016

Bonus Iva solo per i rogiti del 2016

Per Ance il 2016 sarà l'anno dell'edilizia

Manovra, le novità per le famiglie / Detrazione Iva per acquisto casa

Stabilità/3. Iva al 50% per le nuove case: i requisiti per beneficiare della detrazione

© RIPRODUZIONE RISERVATA
Angelo Busani