

abitazioni green

Torna lo sconto sulle case in classe energetica A e B

Angelo Busani

Iva sostanzialmente dimezzata per la persona fisica che acquista nel 2023 un'abitazione di classe energetica A o B costruita o ristrutturata da un'impresa o da un fondo immobiliare: infatti, un importo pari alla metà di quanto sborsato a titolo di Iva (indifferentemente al 22, al 10 o al 4%) potrà essere portato in detrazione dall'Irpef in dieci annualità, a partire dall'Irpef dovuta nell'anno in cui si effettua l'acquisto e nei nove anni successivi. È quanto stabilito dall'articolo 1, comma 76 della legge di Bilancio 2023 (legge 29 dicembre 2022 n. 197).

Non si tratta di una novità assoluta in quanto un beneficio identico era già stato concesso dall'articolo 1, comma 56 della legge 28 dicembre 2015 n. 208 per l'anno 2016, poi oggetto di proroga fino al 31 dicembre 2017 per effetto dell'articolo 9, comma 9-octies del Dl 30 dicembre 2016 n. 244 (convertito in legge 27 febbraio 2017 n. 19). La normativa vigente nel 2023, rispetto a quella precedente, presenta unicamente la novità di prevedere anche le vendite effettuate dai fondi immobiliari.

I soggetti della compravendita

Per l'applicazione dell'agevolazione, occorre che si tratti di un contratto di compravendita che vede:

quale soggetto venditore, un'impresa costruttrice o un fondo immobiliare;

quale soggetto acquirente, una persona fisica.

Quanto al fatto che la norma parla di «unità immobiliari ... cedute da organismi di investimento collettivo del risparmio immobiliari o dalle imprese che le hanno costruite», a prima vista sembrerebbe che si tratti anche della cessione di unità immobiliari che i fondi non abbiano costruito o ristrutturato. Ma si tratta di una lettura che appare troppo "generosa", in quanto il testo della norma è probabilmente dovuto al noto tema che i fondi non devono svolgere attività d'impresa (interpelli n. 70 e 204 del 2020), nel senso che non devono avere dipendenti e attrezzature, pur potendo dare in appalto i lavori di costruzione e di ristrutturazione e poi collocare sul mercato il prodotto ottenuto dall'appalto.

Il concetto di impresa e l'Iva

Per impresa costruttrice si intende: un'impresa individuale oppure una società. In quest'ultimo caso, è indifferente che si tratti di una società che abbia, o meno, nel suo oggetto sociale l'attività di costruzione di immobili, in quanto ciò che rileva è il fatto di aver effettuato la costruzione di un'abitazione. Infatti, quando in ambito Iva

si parla di “imprese di costruzione” è pacifico (circolare n. 27/E/2006; circolare n. 18/E/2013; circolare n. 22/E/2013) che «le “imprese costruttrici” si identificano nei soggetti ai quali risulta intestato il provvedimento amministrativo in forza del quale ha luogo la costruzione o la ristrutturazione del fabbricato». In particolare, possono considerarsi “imprese costruttrici” oltre alle imprese «che realizzano direttamente i fabbricati con organizzazione e mezzi propri, anche quelle che si avvalgono di imprese terze per l’esecuzione dei lavori. Si rammenta che, coerentemente con i criteri interpretativi elaborati dalla prassi amministrativa, per impresa costruttrice deve intendersi anche l’impresa che occasionalmente svolge l’attività di costruzione di immobili».

Se un’impresa costruisce un edificio, la vendita di detto edificio è obbligatoriamente imponibile a Iva se il trasferimento è effettuato entro i cinque anni dalla data di fine lavori; decorso il quinquennio, la vendita è esente dall’applicazione dell’Iva (e, quindi, si applica l’imposta di registro) a meno che l’impresa cedente opti per l’applicazione dell’Iva.

L’aliquota Iva relativa alla cessione di abitazioni è, di regola, al 10%; diventa il 22% nel caso di abitazioni “di lusso” e degrada al 4% nell’ipotesi in cui in capo all’acquirente sussistano i presupposti per l’applicazione dell’agevolazione “prima casa” .

L’oggetto dell’acquisto

La norma parla di «unità immobiliari a destinazione residenziale, di classe energetica A o B». Pertanto non importa che si tratti di un’acquirente che compra la “prima casa” e neppure che si tratti di abitazioni usualmente escluse dalle agevolazioni fiscali, come quelle accatastate nelle categorie “di lusso” (A/1, A/8 e A/9). L’unico elemento rilevante è la classe energetica.

Il contratto di compravendita da cui deriva il diritto deve essere effettuato tra il 1° gennaio 2023 e il 31 dicembre 2023. Deve trattarsi di un contratto definitivo e non di un contratto preliminare. Non sono detraibili gli acconti (di Iva) che siano stati versati nel 2022 per un rogito da stipularsi nel 2023; né sono detraibili gli acconti (di Iva) che siano versati nel 2023 per un rogito da stipularsi nel 2024.

Le pertinenze

Dato che il regime delle pertinenze segue, per legge, il regime del bene principale, l’agevolazione dovrebbe evidentemente riguardare anche l’Iva pagata per l’acquisto, unitamente all’abitazione, di ogni tipo di pertinenza, senza limiti di numero (quindi, ad esempio, un’abitazione con due cantine e due autorimesse).

Difficile, invece, che l’agevolazione si estenda all’acquisto di una pertinenza da asservire a un’abitazione già di proprietà del contribuente per averla acquistata prima del 2023. Mentre dovrebbe applicarsi se nel maggio 2023 viene comprata un’abitazione e nel novembre 2023 viene comprata la pertinenza (il condizionale è

però d'obbligo perché nella circolare 20/E/2016 l'agevolazione veniva bensì estesa all'acquisto delle pertinenze, ma se comprate contestualmente all'abitazione).

Il requisito della costruzione

Dato che la legge parla di “imprese di costruzione”, tale tenore letterale porterebbe a escludere che il beneficio fiscale si applichi anche alle vendite di immobili oggetto di interventi di recupero. Senonché, in relazione alla normativa previgente identica a quella attualmente in vigore, l'agenzia delle Entrate (circolare n. 20/E del 18 maggio 2016) si era espressa nel senso che il diritto a detrazione si sarebbe originato anche nel caso di cessione effettuata dall'impresa che avesse eseguito interventi di restauro, di risanamento e di ristrutturazione.

Nella circolare 20/E si leggeva infatti che il riferimento «all'impresa costruttrice, inteso in senso letterale, escluderebbe dall'ambito di applicazione della norma le cessioni poste in essere dalle imprese di ripristino o ristrutturatrici». «Tenuto conto, tuttavia, della finalità della disposizione in esame, l'espressione può essere intesa nel senso ampio di “impresa che applica l'Iva all'atto del trasferimento”, considerando tale non solo l'impresa che ha realizzato l'immobile ma anche le imprese di “ripristino” o c.d. “ristrutturatrici” che hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380».

© RIPRODUZIONE RISERVATA