

Iva detraibile al 50% per acquisti di case green

Classe A o B

Angelo Busani

Iva sostanzialmente dimezzata per la persona fisica che acquista nel 2023 un'abitazione di classe energetica A o B costruita 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 197/2022).

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.

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 sicuramente si estende se nel febbraio 2023 viene comprata un'abitazione e nel novembre 2023 viene comprata la pertinenza.

Quando la legge parla di «imprese di costruzione» in questa espressione dovrebbe intendersi compresa anche l'impresa che demolisce e ricostruisce nonché (articolo 3, lettera e, del Dpr 380/2001) l'impresa che amplia un manufatto all'esterno della sagoma preesistente. Problematico è ricondurre nell'agevolazione anche l'intervento di ristrutturazione edilizia o urbanistica senza previa demolizione; da escludere, invece, la cessione di un'abitazione rinveniente da un intervento di manutenzione straordinaria, di restauro o di risanamento conservativo.

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 delle unità immobiliari che i fondi abbiano restaurato 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 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.