

## Detrazione Iva su acquisto abitazione

Buone notizie per costruttori e acquirenti: fino al 31 dicembre 2016 le persone fisiche possono usufruire della detrazione Iva per l'acquisto della casa



La legge di Stabilità 2016 ha previsto che i contribuenti in qualità di persone fisiche possono detrarre dall'Irpef il 50% dell'IVA versata per l'acquisto di unità immobiliari di classe energetica A o B, effettuato entro il 31 dicembre 2016.

In particolare, il comma 56 della legge di Stabilità 2016 prevede che:

*“si detrae dall'imposta lorda, fino alla concorrenza del suo ammontare, il 50 per cento dell'importo corrisposto per il pagamento dell'imposta sul valore aggiunto in relazione all'acquisto, effettuato entro il 31 dicembre 2016, di unità immobiliari a destinazione residenziale, di classe energetica A o B ai sensi della normativa vigente, cedute dalle imprese costruttrici delle stesse. La detrazione è pari al 50 per cento dell'imposta dovuta sul corrispettivo d'acquisto ed è ripartita in 10 quote costanti nell'anno in cui sono state sostenute le spese e nei nove periodi d'imposta successivi”.*

### Quali sono le abitazioni agevolate

Le abitazioni agevolate sono gli immobili a destinazione residenziale ricadenti nella categoria catastale gruppo A (escluso A/10 - uffici). Ovviamente devono essere soggette ad Iva e quindi essere cedute dall'impresa costruttrice al privato.

Sono agevolati anche gli acquisti di abitazioni cosiddette di lusso (cioè quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9). L'agevolazione spetta anche agli immobili di pertinenza dell'abitazione agevolata, cioè quelli rientranti nelle categorie catastali C/2 (cantine, soffitte, magazzini), C/6 (autorimesse, rimesse, scuderie) e C/7 (tettoie

chiuse o aperte), generalmente, messi a servizio dell'immobile abitativo.

Le unità immobiliari devono essere di classe energetica A oppure B.

Non è necessario che si tratti di prima casa o abitazione principale: la detrazione è possibile sia in caso di Iva al 4% (prima casa) che Iva al 10% (seconda casa non di lusso) che di Iva al 22% (abitazione di lusso).

Come già detto, la casa deve essere soggetta ad Iva, che è obbligatoria in caso di compravendita nei seguenti casi:

l'impresa costruttrice (o ristrutturatrice) cede i fabbricati abitativi entro 5 anni dalla fine dei lavori

dopo 5 anni dalla conclusione dei lavori, purché l'impresa abbia manifestato espressamente l'opzione per la relativa imposizione.

L'Agenzia delle Entrate, in occasione di Telefisco 2016, ha chiarito che la detrazione spetta a prescindere dalla data di fine lavori, anche se la fine dei lavori è avvenuta da tempo. Deve trattarsi di immobili nuovi, per i quali non sia intervenuto un acquisto intermedio, che vengono venduti direttamente dalle imprese costruttrici.

Inoltre, il bonus spetta anche nel caso in cui l'impresa costruttrice cedente abbia precedentemente concesso in locazione l'unità immobiliare da lei costruita, mentre sono escluse, invece, le abitazioni vendute da imprese che hanno solo eseguito lavori di recupero edilizio (Agenzia delle Entrate, Telefisco 2016).

## I soggetti agevolati

Essendo una detrazione ai fini dell'Irpef, sono agevolate solo le persone fisiche.

## Condizioni

La detrazione è pari al 50% dell'importo corrisposto per il pagamento dell'Iva e deve essere ripartita in 10 rate annuali di pari importo, a partire dall'anno in cui è stata versata l'Iva.

## Requisiti

L'atto di compravendita e il pagamento dell'Iva devono essere effettuati entro il 31 dicembre 2016 e dopo il primo gennaio 2016 (ossia dall'entrata in vigore delle legge di Stabilità 2016).

## Scheda di sintesi

<b>Ambito soggettivo</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>contribuenti persone fisiche, in quanto trattasi di detrazione Irpef</li></ul>
<b>Condizioni necessarie</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>pagamento dell'Iva avvenuto tra il 1° gennaio ed 31 dicembre 2016 (salvo proroghe)</li><li>trasferimento effettuato direttamente dall'impresa che lo ha costruito</li><li>immobile a destinazione residenziale Categoria A (escluso A/10)</li><li>unità immobiliare di classe energetica A o B</li></ul>
<b>Misura del bonus</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>detrazione Irpef pari al 50% dell'IVA da ripartire in 10 quote annuali di pari importo</li></ul>
<b>Cumulabilità con altre agevolazioni</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>La detrazione è cumulabile (fino al raggiungimento dell'Irpef dovuta) con gli altri bonus casa:</li><li>agevolazioni prima casa</li><li>detrazione 50% per ristrutturazione</li><li>detrazione 65% sicurezza antisismica</li><li>bonus 65% efficienza energetica</li><li>bonus mobili 50%</li><li>bonus mobili giovani coppie 50%</li></ul>