

Edilizia. La detrazione del 50% dell'Iva pagata sugli immobili di classe energetica A o B è stata prorogata per tutto il 2017

## Bonus sull'acquisto case delle imprese

Sarà di nuovo possibile utilizzare l'agevolazione, in vigore per tutto il 2016, relativa alla detrazione dall'Irpef del 50% dell'Iva pagata sull'acquisto di unità immobiliari a destinazione residenziale, di classe energetica A o B, cedute dalle imprese (articolo 1, comma 56, legge 28 dicembre 2015, n. 208). Questa proroga è contenuta nel maxi-emendamento al Milleproroghe approvato ieri da Palazzo Madama e che ora andrà alla Camera.

Con questa proroga, quindi, i periodi agevolati per beneficiare della detrazione del 50% dell'Iva sugli acquisti di abitazioni (anche non da adibire ad abitazione principale) e delle relative pertinenze è tutto il 2016 e da una lettura complessiva della norma modificata dovrebbe essere coperto tutto il 2017, salvo indicazioni di segno contrario e penalizzanti per il contribuente che dovessero arrivare in via interpretativa dall'amministrazione finanziaria e che dovessero limitare la portata dell'intervento sul 2017 ai soli periodi successivi all'entrata in vigore della legge di conversione del Milleproroghe.

In questi periodi, devono essere effettuati sia i rogiti notarili (non rileva il preliminare), sia i relativi pagamenti dell'Iva (anche in parte). Non rileva il fatto che l'acquisto sia effettuato nel 2016 e il pagamento, anche in parte, nel periodo agevolato del 2017 o viceversa (acconti nel 2016 e rogito nel periodo incentivato del 2017).

Si ritiene che se la fattura è di 110 euro, di cui 100 di imponibile e 10 di Iva, e il pagamento nei due periodi agevolati è di 10 euro, non si possa imputare questo pagamento solo all'Iva e detrarre 5 euro.

L'importo della detrazione va suddiviso in dieci anni, a parte dal periodo "in cui sono state sostenute", cioè pagate, le spese.

Relativamente alla verifica dell'effettuazione, nei due periodi agevolati, sia del rogito di acquisto e sia del pagamento, va detto che la norma prevede che solo l'acquisto (atto notarile) debba essere "effettuato" in questi periodi.

La norma, quindi, non pone vincoli temporali alle date dei pagamenti delle fatture di acquisto (le quali comprendono l'Iva da detrarre al 50%).

Seguendo la norma, quindi, sembrerebbero agevolabili tutti i pagamenti effettuati dal 1° gennaio 2016 (non quelli precedenti, perché la disposizione non esisteva) e anche quelli successivi al 31 dicembre 2017.

Quindi, una volta fatto il rogito nei periodi agevolati, il principio di cassa servirebbe solo per stabilire l'anno da cui far partire la rateizzazione decennale della detrazione del 50% dell'Iva pagata.

In realtà, secondo la circolare dell'agenzia delle Entrate 8 aprile 2016, n. 12/E, risposta 7.1, è necessario che anche "il pagamento dell'Iva avvenga" nei periodi agevolati.

Si concorda con l'interpretazione dell'agenzia delle Entrate, invece, relativamente agli acconti versati nei periodi agevolati, per rogiti che vengono effettuati al di fuori degli stessi.

In questi casi, infatti, il bonus non spetta "perché la norma si riferisce agli acquisti effettuati o da effettuare entro" questi periodi.

Relativamente agli acconti pagati nel 2015, per acquisti di case effettuati nei periodi agevolati, infine, il bonus non spetta (circolare 18 maggio 2016, n. 20/E, paragrafo 10.3), perché la norma non era in vigore nel 2015.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Luca De Stefani

---

**I TEMPI** La norma prevede che l'acquisto vada effettuato nei periodi agevolati Irrelevantemente il momento del pagamento