

## Acquisto di immobili: detrazione Irpef per l'Iva pagata

**Data Articolo: 08 Marzo 2016**

**Autore Articolo: Rita Martin**

La Legge di Stabilità 2016, con lo scopo di incentivare la **vendita degli immobili** di proprietà delle imprese costruttrici, ha previsto una **detrazione Irpef sull'Iva** pagata dall'acquirente di immobili di categoria residenziale. Analizziamone qui di seguito le condizioni.

L'art. 1 c. 56 della Legge 208/2015 ha introdotto una **detrazione dall'Irpef** lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, pari al **50% dell'Iva versata** per l'acquisto effettuato dal 1 gennaio al 31 dicembre 2016 di abitazioni residenziali di **classe energetica A o B** direttamente da imprese costruttrici.

La detrazione dovrà essere suddivisa in dieci quote annuali di pari importo.

Beneficiari della detrazione sono esclusivamente le persone fisiche.

Per poter usufruire dell'agevolazione, l'immobile deve essere a **destinazione residenziale**: pertanto la detrazione spetta anche per gli immobili acquistati e non adibiti ad abitazione principale; non rileva inoltre la categoria catastale dell'immobile, e quindi il beneficio è assicurato anche per gli immobili considerati "di lusso".

La **prestazione energetica A o B** è certificata dall'**APE**, che deve attestare:

- gli indici di prestazione energetica dell'involucro;
- l'indice di prestazione energetica totale dell'edificio;
- la classe energetica corrispondente.

Si ricorda che l'Iva applicata sugli immobili venduti da impresa costruttrice è pari al 4%, in caso di immobile adibito ad abitazione principale non di lusso, al 22% in caso di immobile appartenente alle categorie A/1, A/8 e A/9, al 10% negli altri casi.

Per tutte le tipologie di immobili residenziali le imposte di registro, ipotecarie e catastali ammontano a euro 200,00 per ciascuna di esse.

## **Esempio:**

Un contribuente acquista nel marzo 2016 una villetta di categoria A/7, classe energetica B, destinata quale abitazione secondaria, a disposizione.

L'immobile è venduto dall'impresa costruttrice al costo di euro 60.000 + Iva al 10% (euro 6.000,00).

La detrazione spettante al contribuente è pari al 50% dell'importo dell'Iva, quindi pari a euro 3.000,00, da suddividere in 10 rate annuali di euro 300,00 ciascuna e da indicare in 730/2017 o in Unico PF/2017.

Rita Martin – Centro Studi CGN