

Nel 2016 hai acquistato un immobile residenziale? Ecco la detrazione che ti spetta

Data Articolo: 17 Gennaio 2017

Autore Articolo: Rita Martin

Trova spazio nella dichiarazione reddituale 2017 la **detrazione** relativa al 50% dell'Iva pagata nell'anno d'imposta 2016 per l'acquisto da imprese costruttrici di **abitazioni di classe energetica A o B**. La detrazione è stata oggetto di due Circolari esplicative dell'Agenzia delle Entrate. Analizziamo quindi di seguito come e quando usufruire dell'agevolazione.

La detrazione in esame è stata prevista già dalla **Legge 208/2015, art.1 comma 56**; successivamente è intervenuta l'Agenzia delle entrate con due Circolari chiarificatrici: **la n. 12/E/2016 e la n. 20/E/2016**.

Per usufruire della possibilità di detrarre il 50% dell'Iva pagata l'**immobile** deve essere di tipo residenziale di prestazione energetica A o B. Non è necessario che venga adibito ad abitazione principale, pertanto la detrazione compete anche per l'acquisto di un immobile da tenere a disposizione o da concedere in comodato/locazione a terzi. L'agevolazione è estesa anche alle pertinenze acquistate contestualmente all'immobile stesso, sempre che nell'atto sia evidenziato il carattere pertinenziale e spetta anche se l'immobile venduto dall'impresa costruttrice era stato da questa precedentemente concesso in locazione.

L'impresa cedente può essere sia un'impresa costruttrice, sia un'impresa ristrutturatrice ex art.3, c.1, lett c), d) e f) del DPR 380/2001; se l'impresa cedente opta per l'imponibilità dell'Iva, la detrazione compete anche dopo i cinque anni dalla fine dei lavori.

La detrazione è ammessa per l'Iva relativa ad immobili acquistati dal 1 gennaio al 31 dicembre 2016, secondo il **principio di cassa**.

Non è ammessa, pertanto, per gli acconti effettuati nell'anno d'imposta 2015 con successivo rogito nel 2016, o per gli acconti versati nel 2016 con successivo rogito nel 2017.

Nel caso in cui il soggetto acquirente intenda usufruire anche della detrazione Irpef del 50% per gli interventi di recupero edilizio, **non è ammessa la cumulabilità delle due detrazioni** e, pertanto dovrà essere scorporata l'Iva, oggetto di altra agevolazione, dalla base imponibile.

La detrazione è usufruibile a partire dall'anno di sostenimento della spesa – pertanto dal 2016 – in 10 rate annuali di pari importo e fino alla concorrenza dell'Irpef lorda; non è ammessa se sostenuta per familiari fiscalmente a carico; è indicata in dichiarazione 730/2017 al rigo E59, dove in colonna 1 si indica il numero della rata (n.1 per l'anno 2016) e in colonna 2 l'importo totale dell'Iva corrisposta:

	NUMERO RATA	IMPORTO IVA PAGATA
E59 IVA PER ACQUISTO ABITAZIONE CLASSE ENERGETICA A o B	1	2
		.00

Infine, si ricorda che per fruire della detrazione il **contribuente deve presentare**:

- copia dell'atto di compravendita nel quale va indicato che l'immobile è di tipologia residenziale

- fattura rilasciata dall'impresa
- attestato di prestazione energetica – categoria A o B

Esempio:

Il sig. Giorgi acquista in aprile 2016 un immobile, sua seconda casa a disposizione, da impresa costruttrice per euro 127.000 + Iva al 10% per euro 12.700.

Al sig. Giorgi compete la detrazione del 50% dell'Iva pagata, pari a euro 6.350, in 10 rate annuali di pari importo:

E59	IVA PER ACQUISTO ABITAZIONE CLASSE ENERGETICA A o B	NUMERO RATA 1	IMPORTO IVA PAGATA 635,00

Rita Martin – Centro Studi CGN