

Il bonus IVA del 50% vale anche per l'acquisto delle abitazioni ristrutturate!



Il bonus IVA del 50% sull'acquisto di case in classe A e B vale anche sugli immobili ristrutturati e venduti dall'impresa di ripristino o ristrutturatrice.

La legge di Stabilità 2016, al fine di favorire la ripresa del mercato immobiliare prevede quanto segue:

“Ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, si detrae dall'imposta lorda, fino alla concorrenza del suo ammontare, il 50% 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 di cui al precedente periodo è pari al 50% dell'imposta dovuta sul corrispettivo d'acquisto ed è ripartita in dieci quote costanti nell'anno in cui sono state sostenute le spese e nei nove periodi d'imposta successivi”.

Impresa costruttrice, interpretazione estensiva

L'agenzia delle Entrate, nella circolare 20 del 18 maggio 2016, ha fornito nuovi chiarimenti, con un'interpretazione estensiva del concetto di “impresa costruttrice”.

Secondo le Entrate, il riferimento all'impresa costruttrice, inteso in senso letterale, escluderebbe dall'ambito di applicazione della norma le cessioni poste in essere dalle

imprese di ripristino o ristrutturatrici. Tuttavia, in altri contesti le imprese di ripristino o ristrutturatrici sono espressamente equiparate alle imprese edili (es. art. 10, comma 1, n. 8 bis del DPR n. 633 del 1972, concernente il regime IVA delle cessioni di immobili).

Tenuto conto, quindi, della finalità prevista dalla legge di Stabilità, l'espressione può essere intesa in senso estensivo, considerando l'impresa costruttrice come "un'impresa che applica l'IVA all'atto del trasferimento"; in tal caso, possono considerarsi tali non solo l'impresa che ha realizzato l'immobile ex novo, ma anche le imprese di ripristino o ristrutturatrici che hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di:

- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione urbanistica

disciplinati dall'articolo 3, comma 1 del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

L'interpretazione estensiva risulta coerente con la ratio della norma, diretta a "equilibrare" il costo degli oneri fiscali delle cessioni di unità immobiliari di tipo abitativo soggette ad IVA rispetto alle medesime operazioni soggette all'imposta di registro.

Infatti, le cessioni di unità immobiliari di tipo abitativo soggette ad IVA e poste in essere dalle imprese costruttrici danno luogo ad un livello di imposizione più elevata, sia perché soggette ad aliquote di imposta più alte rispetto alle aliquote previste per l'imposta di registro sia perché determinate su base imponibile differente.

La base imponibile IVA, infatti, è costituita dal corrispettivo, mentre la base imponibile relativa alle cessioni di immobili abitativi poste in essere da soggetti

privati è, nella maggior parte dei casi, costituita dal valore catastale.

In definitiva, anche per le cessioni soggette ad IVA di immobili di classe A o B da parte di imprese di ristrutturazione vale il bonus del 50% sull'IVA versata da detrarre dall'Irpef in 10 anni.

FONTE: "BibLus-net by ACCA – biblus.acca.it".