

Iva detraibile al 50% per acquisti di case green

Classe A o B

Angelo Busani

Iva sostanzialmente dimezzata per la persona fisica che acquista nel 2023 un'abitazione di classe energetica A o B costruita da un'impresa o da un fondo immobiliare: infatti, un importo pari alla metà di quanto sborsato a titolo di Iva (indifferentemente al 22, al 10 o al 4%) potrà essere portato in detrazione dall'Irpef in dieci annualità, a partire dall'Irpef dovuta nell'anno in cui si effettua l'acquisto e nei nove anni successivi. È quanto stabilito dall'articolo 1, comma 76, della legge di Bilancio 2023 (legge 197/2022).

La norma parla di «unità immobiliari a destinazione residenziale, di classe energetica A o B». Pertanto non importa che si tratti di un'acquirente che compra la «prima casa» e neppure che si tratti di abitazioni usualmente escluse dalle agevolazioni fiscali, come quelle accatastate nelle categorie «di lusso» (A/1, A/8 e A/9). L'unico elemento rilevante è la classe energetica.

Dato che il regime delle pertinenze segue, per legge, il regime del bene principale, l'agevolazione dovrebbe evidentemente ri-

guardare anche l'iva pagata per l'acquisto, unitamente all'abitazione, di ogni tipo di pertinenza, senza limiti di numero (quindi, ad esempio, un'abitazione con due cantine e due autorimesse). Difficile, invece, che l'agevolazione si estenda all'acquisto di una pertinenza da asservire a un'abitazione già di proprietà del contribuente per averla acquistata prima del 2023. Mentre sicuramente si estende se nel febbraio 2023 viene comprata un'abitazione e nel novembre 2023 viene comprata la pertinenza.

Quando la legge parla di «imprese di costruzione» in questa espressione dovrebbe intendersi compresa anche l'impresa che demolisce e ricostruisce nonché (articolo 3, lettera e, del Dpr 380/2001) l'impresa che amplia un manufatto all'esterno della sagoma preesistente. Problematico è ricondurre nell'agevolazione anche l'intervento di ristrutturazione edilizia o urbanistica senza previa demolizione; da escludere, invece, la cessione di un'abitazione rinveniente da un intervento di manutenzione straordinaria, di restauro o di risanamento conservativo.

Quanto al fatto che la norma parla di «unità immobiliari ... cedute da organismi di investimento collettivo del risparmio immobiliari o dalle imprese che le hanno costruite», a prima vista sembrerebbe che si tratti anche della cessione delle unità immobiliari che i fondi abbiano restaurato o ristrutturato. Ma si tratta di una lettura che appare troppo "generosa" in quanto il testo della norma è probabilmente dovuto al noto tema che i fondi non devono svolgere attività d'impresa (interpelli 70 e 204 del 2020), nel senso che non devono avere dipendenti e attrezzature, pur potendo dare in appalto i lavori di

tendo dare in appalto i lavori di
costruzione e di ristrutturazione
e poi collocare sul mercato il pro-
dotto ottenuto dall'appalto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA