DETRAZIONE IRPEF DELL'IVA PER L'ACQUISTO DI CASE AD ALTA EFFICIENZA ENERGETICA

La legge di Bilancio 2023 (legge n. 197/2022) prevede la **detrazione** ai fini **IRPEF del 50% dell'IVA** pagata per l'acquisto, entro il 31 dicembre 2023, di **immobili nuovi di tipo abitativo, di classe energetica A o B**, ceduti dalle imprese costruttrici.

La misura è **limitata agli acquisti effettuati nell'anno 2023**.
Pertanto, l'acquisto deve essere effettuato entro il 31 dicembre 2023; se l'atto fosse stato rogato nell'anno 2022 e una parte del prezzo fosse corrisposta nel successivo anno 2023, non spetterebbe alcuna agevolazione.
Mentre se l'atto è stato rogato dal 1° gennaio al 31 dicembre 2023 ed è stato corrisposto solo una parte del prezzo nel medesimo anno, trattandosi di una detrazione commisurata all'IVA assolta sull'acquisto, sarà necessario determinare la parte di imposta sul valore aggiunto effettivamente pagata.

La detrazione IRPEF del 50% è subordinata alle cessioni delle unità immobiliari a destinazione residenziale, di classe energetica A o B ai sensi della normativa vigente, cedute da organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR) immobiliari o dalle imprese che le hanno costruite. La norma parla di unità immobiliari a destinazione residenziale, di classe energetica A o B, senza necessità che sia "prima casa" o non di lusso.
Le pertinenze, che seguono il regime del bene principale, dovrebbero essere interessate dalla agevolazione, con l'acquisto unitamente all'abitazione.
Sulla base di un'interpretazione letterale della disposizione deve trattarsi di imprese che hanno costruito proprio le unità immobiliari oggetto di cessione.
La possibilità di fruire della detrazione IRPEF dovrebbe riguardare anche le imprese di ripristino o ristrutturatrici.
Tuttavia, dovrà essere chiarito se è agevolabile anche l'intervento di ristrutturazione edilizia o urbanistica senza previa demolizione; mentre dovrebbe essere da escludere la cessione di un'abitazione rinveniente da un intervento di manutenzione straordinaria, di restauro o di risanamento conservativo.

Il beneficio della detrazione deve essere **ripartito in dieci quote costanti** nell'anno di sostenimento della spesa e nei nove successivi.

Cordialmente.

Roma, 22 gennaio 2023

Troianelli Consulting S.r.l.

IL PRESENTE ELABORATO, SEPPUR CURATO E VERIFICATO, NON PUO' COMPORTARE SPECIFICHE RESPONSABILITA' PER EVENTUALI ERRORI O INESATTEZZE E NON PUO' ESSERE CONSIDERATO COME UNA CONSULENZA SPECIFICA