

Immobili assegnati ai soci da imprese di costruzione con detrazione dell'IVA

Il comma 56 dell'art. 1 della legge di stabilità 2016 (L. 208/2015) prevede una nuova agevolazione per alcune operazioni immobiliari.

Si tratta, nello specifico, di una detrazione dall'IRPEF del 50% dell'importo corrisposto per il pagamento dell'IVA:

- per l'acquisto effettuato entro il 31 dicembre 2016,
- di unità immobiliari a destinazione residenziale di classe energetica A o B,
- cedute dalle imprese costruttrici.

Testualmente la norma dispone che “ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, si detrae dall'imposta lorda, fino alla concorrenza del suo ammontare, il 50 per cento 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 per cento 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”.

Per l'operatività della detrazione in commento, condizione necessaria è l'addebito dell'IVA in rivalsa da parte del costruttore, sulla vendita dell'unità immobiliare.

Non sono, dunque, ricompresi nell'ambito dell'agevolazione gli acquisti di immobili che sono ceduti dal costruttore dopo 5 anni dall'ultimazione dei lavori, per i quali lo stesso costruttore non ha optato per l'applicazione dell'IVA ai sensi dell'art. 10 comma 1 n. 8-bis del DPR 633/72.

In attesa che l'Amministrazione finanziaria fornisca gli opportuni chiarimenti in ordine al perimetro dell'agevolazione, un dubbio che può sorgere dalla lettura della norma riguarda la possibilità che la detrazione in commento possa essere fruita anche nel caso di assegnazione di immobili ai soci da parte delle imprese di costruzione. Si ricorda che per tali operazioni (che devono essere perfezionate entro il 30 settembre 2016), con l'art. 1 commi 115-120 della citata L. n. 208/2015, il legislatore ha riproposto delle disposizioni agevolative ad hoc ai fini delle imposte sui redditi e dell'IRAP, oltre che per l'imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale. Per quanto concerne l'IVA, tuttavia, se dovuta, deve essere assolta nei modi ordinari.

Tornando alla norma contenuta nel comma 56 in commento, si evidenzia che la stessa parla di “acquisto” eseguito dalle imprese di costruzioni e di “corrispettivo d'acquisto”.

In considerazione del fatto che l'art. 2 comma 2, n. 6) del DPR n. 633/72 ricomprende fra le cessioni di beni “le assegnazioni ai soci fatte a qualsiasi titolo da società di ogni tipo e oggetto (...)” e le equipara sostanzialmente alle cessioni di beni a titolo oneroso, **si è dell'opinione che anche le assegnazioni e cessioni di immobili ai soci effettuate dalle imprese di costruzione possano fruire del beneficio fiscale introdotto dal comma 56 della legge di stabilità 2016.** Tanto più che la definizione di “cessione di beni” che dà l'art. 2 del decreto IVA è simile alla nozione di vendita contenuta nell'art. 1470 c.c.

A supporto della nostra tesi si evidenzia, inoltre, che la Corte di Giustizia, con la sentenza del 6 febbraio 2003, relativo alla causa C-185/01, ha precisato che l'art. 14 della Direttiva 2006/112/CE secondo cui “Costituisce «cessione di beni» il

trasferimento del potere di disporre di un bene materiale come proprietario”, va inteso nel senso che “la nozione di cessione di un bene non si riferisce al trasferimento di proprietà nelle forme previste dal diritto nazionale vigente, bensì comprende qualsiasi operazione di trasferimento di un bene materiale effettuata da una parte che autorizza l’altra a disporre di fatto di tale bene come se fosse proprietario”.

Si attendono sul punto chiarimenti ufficiali

In conclusione, i soci delle sole imprese di costruzione ai quali sono stati assegnati degli immobili che hanno visto l’applicazione dell’IVA dovrebbero poter beneficiare della detrazione IRPEF del 50% dell’imposta sul valore aggiunto pagata. Sul punto, tuttavia, si attendono chiarimenti di fonte ufficiale.