

Risposta n. 149

OGGETTO: Articolo 1, comma 56, della legge di Stabilità 2016

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

Gli "*Istanti*" fanno presente che, nel corso dell'anno 2016, presero contatto con ALFA , al fine di acquisire locali residenziali con pertinenze, da utilizzare per abitazione principale (classe energetica A e B).

Gli *Istanti* decisero, quindi, di provvedere agli adempimenti previsti dal regolamento di ALFA per l'attribuzione della qualifica di socio, seguita dalla sottoscrizione di un atto di prenotazione di alloggio sino al perfezionamento dell'atto notarile di assegnazione in proprietà dell'alloggio scelto.

Gli *Istanti* precisano, altresì, che ALFA operando nel settore edilizio non effettua, di norma, attività di compra-vendita di immobili, ma procede a mezzo di "mirati interventi" per la realizzazione graduale (stati di avanzamento) delle richieste e conseguenti scelte preventive degli alloggi per i soci, costituenti la propria base sociale.

In particolare, gli *Istanti* riassumono, nei modi seguenti, alcuni dei procedimenti

osservati da ALFA:

- disamina preventiva, discussione e deliberazione delle problematiche aziendali da parte dell'organo amministrativo, con redazione di specifico verbale trascritto nel libro del consiglio di amministrazione;

- delibere, esecuzione e adempimenti da parte del consiglio di amministrazione per il rispetto di quanto previsto per i soci dallo statuto vigente di ALFA;

- esame in consiglio di amministrazione della richiesta, formulata dai soci, dell'alloggio e pertinenze, accettazione e verbalizzazione della prenotazione seguito dalla compilazione di "atto di prenotazione standard alloggio in edilizia privata" debitamente sottoscritto dai soci interessati;

- pagamenti in acconto e saldi del costo previsto, in relazione agli accordi e specificati nel "Piano dei versamenti" (tramite bonifici a favore di ALFA, con emissione delle relative fatture (imponibile più IVA). I versamenti trovano conferma nelle registrazioni dalla contabilità aziendale, nella movimentazione dei c/c bancari e nelle specifiche del rogito notarile di assegnazione in proprietà degli immobili.

- al termine dell'intervento edilizio, redazione e sottoscrizione del "verbale di consegna ed assegnazione" dell'immobile ;

- fatturazione a saldo dell'intervento e, infine, atto di assegnazione definitivo e trasferimento della proprietà degli immobili e pertinenze ai soci a mezzo di rogito notarile.

Gli *Istanti* evidenziano, altresì, che nel caso specifico, l'atto di assegnazione dell'alloggio in proprietà risulta perfezionato, con atto notarile che le procedure di ALFA, come sopra illustrato, sin dalla fase iniziale, determinano la prenotazione dell'immobile richiesto e, quindi, la certezza, del buon fine di tutto l'*iter* sino alla assegnazione finale in proprietà. Il socio, già al momento degli acconti, ha la certezza degli adempimenti da parte di ALFA, degli obblighi inerenti all'accettazione della prenotazione dell'immobile, in conseguenza, anche, dell'obbligo del rilascio della fideiussione bancaria o da impresa di assicurazione, che annulla, tra l'altro, i rischi di

insolvenza.

Gli *Istanti* chiedono di sapere se possono beneficiare della detrazione Irpef pari al 50 per cento dell'importo corrisposto per il pagamento dell'IVA anche per gli acconti versati nel 2016, a seguito dell'atto di prenotazione e ancorché non sia stato formalmente concluso un contratto preliminare.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Gli *Istanti* ritengono di potere fruire della detrazione del 50% dell'IVA, anche per gli acconti versati nell'anno 2016.

In particolare, gli *Istanti* sostengono di potere recuperare l'IVA sugli acconti versati nel 2016, incrementando a partire dalla rata n. 3 (terzo anno), annualmente e sino alla decima rata, l'importo dell'IVA pagata e, di conseguenza, l'importo della detrazione nella dichiarazione dei redditi nonché di potersi avvalere della facoltà di inoltrare un'istanza di rimborso ai sensi dell'articolo 38 del d.P.R n. 602 del 1973 per recuperare anche la prima e la seconda rata annuale IVA, non avendo fruito della relativa detrazione in sede di dichiarazione dei redditi.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'art. 1, comma 56, della legge n. 208 del 28 dicembre 2015 (legge di Stabilità 2016) consente, ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, di detrarre dall'imposta lorda, fino alla concorrenza del suo ammontare, *"il 50 per cento dell'importo corrisposto per il pagamento dell'imposta sul valore aggiunto (IVA) 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". L'art. 9, comma 9-*octies*, del decreto legge del 30 dicembre 2016 n. 244 (decreto milleproroghe 2017), convertito con modificazioni dalla legge 27 febbraio 2017, n. 19, ha confermato la detrazione in oggetto anche per gli acquisti effettuati entro il 31 dicembre 2017.

Con riguardo alle "*imprese costruttrici*" richiamate nella suddetta norma, la circolare n. 7/E del 27 aprile 2018 (pagina 270), confermando il precedente documento di prassi (cfr. circolare 18 maggio 2016, n. 20/E, paragrafo 10), ha chiarito che tale nozione può essere intesa nel senso ampio di "*impresa che applica l'IVA all'atto del trasferimento*", considerando tale non solo l'impresa che ha realizzato l'immobile, ma anche le imprese di "ripristino" o c.d. "ristrutturatrici" che hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Al riguardo, la circolare del Ministero delle Finanze n. 182/E dell'11 luglio 1996, aveva già chiarito che nella categoria delle imprese costruttrici rientrano a pieno titolo le società cooperative edilizie che costruiscono, anche avvalendosi di imprese appaltatrici, alloggi da assegnare ai propri soci.

Nel caso di specie, ALFA ha per scopo "*la promozione e la gestione di iniziative nell'ambito dell'edilizia residenziale, economica e popolare*" e, per i lavori di costruzione degli alloggi in esame, la stessa ha "*deciso di affidare l'appalto ad un'impresa*".

Per quanto concerne i limiti di detraibilità, la citata circolare n. 7/E del 27 aprile 2018 ha chiarito che, ai fini della detrazione ed in applicazione del principio di cassa, è necessario che il pagamento dell'IVA avvenga nei periodi di imposta 2016 e 2017. E' possibile fruire della detrazione per l'IVA corrisposta sugli acconti pagati nel 2016, sempreché il preliminare di acquisto sia registrato e il rogito sia stipulato entro il 2017, in quanto l'agevolazione era vigente in entrambi gli anni (l'articolo 9, comma 9-*octies*

, del DL n. 244 del 2016). In caso di acconti pagati nel 2016, in assenza di un preliminare registrato, e di un rogito stipulato nel 2017 con corresponsione del saldo, il contribuente può detrarre solo l'IVA corrisposta sul saldo pagato nel 2017 e non anche quella relativa agli acconti pagati nel 2016.

Tuttavia, nella circolare del 31 maggio 2019, n. 13 (pagina 235) è stato chiarito (cfr. anche risoluzione del 7 luglio 2008, n. 282/E), sia pure con riferimento alla detrazione spettante ai sensi dell'articolo 16-*bis* del d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR), che i soci delle cooperative edilizie possono essere ammessi a beneficiare della detrazione d'imposta ivi prevista, già dal momento di accettazione della domanda di assegnazione da parte del Consiglio di amministrazione, anche se questo non è sottoposto a registrazione, dando evidenza sia all'*iter* procedimentale previsto per le cooperative, sottoposte alla specifica vigilanza amministrativa propria del settore, che all'accettazione della domanda di assegnazione da parte del Consiglio di amministrazione.

Sul punto, dalla documentazione allegata all'istanza si evince che le procedure seguite da ALFA per il trasferimento della proprietà degli immobili agli *Istanti* hanno determinato, nella fase iniziale, "*l'immediato effetto prenotativo*" dell'immobile richiesto e successivamente l'"*assegnazione individuale in proprietà delle abitazioni*".

In merito alle procedure seguite dalle Cooperative edilizie che non fruiscono di contributi pubblici per l'assegnazione degli immobili, la Corte di Cassazione (sezione III, sentenza del 5 luglio 2018, n. 17590) ha precisato che la sequenza "prenotazione - assegnazione" può essere "*ricostruita secondo la fattispecie contratto preliminare di vendita e contratto definitivo di trasferimento della proprietà dell'alloggio, con conseguente applicazione del rimedio ex articolo 2932 del codice civile*".

Tanto premesso, considerato che le procedure seguite da ALFA ricalcano la sequenza prenotazione - assegnazione, si ritiene che gli *Istanti*, nel presupposto che sussistano tutte le altre condizioni previste dalla citata normativa di settore, possano legittimamente fruire della detrazione IRPEF prevista dall'articolo 1, comma 56, della

legge n. 208 del 2015, anche con riferimento all'IVA assolta sugli acconti corrisposti nel 2016 a cui hanno poi fatto seguito, nel 2017, l'atto di assegnazione e il trasferimento della proprietà degli immobili con atto notarile.

Tale interpretazione 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*" (cfr. circolare 20E/2016, par. 10).

Con riguardo alle modalità per il recupero delle rate di detrazione relative agli acconti pagati nel 2016 e alle rate 2017 e 2018 per l'IVA pagata in sede di rogito, si ritiene che gli *Istanti* possano avvalersi delle dichiarazioni integrative, ai sensi dei commi 8 e 8-bis dell'articolo 2 del d.P.R. 22 luglio 1998, n. 322, modificato dall'articolo 5 del decreto legge n. 193 del 22 ottobre 2016, convertito con modificazioni dalla legge 1 dicembre 2016, n. 225.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)