



LEGGE DI BILANCIO 2023 - BONUS ACQUISTO CASE CLASSE ENERGETICA A E B (ART. 1 COMMA 76)

Posted on 3 Gennaio 2023



Category: [Sportello Ecosismabonus](#)

Con la pubblicazione sulla [Gazzetta Ufficiale, Serie Generale, n. 303, del 29 dicembre 2022](#), della Legge di Bilancio per il 2023 (n. 197/2022), entrata in vigore il 1° gennaio 2023, è stata **riproposta** (comma 76 art. 1), per i **rogiti stipulati dal 1° gennaio al 31 dicembre 2023**, la **detrazione IRPEF** commisurata al **50% dell'IVA** pagata sull'**acquisto di abitazioni in classe energetica A o B**, cedute dalle imprese costruttrici e dagli organismi di investimento collettivo del risparmio – OICR, **misura fortemente voluta da ANCE**.

Ricordiamo che l'agevolazione era stata a suo tempo introdotta dalla legge di Stabilità 2016 (art.1, co.56, legge 208/2015), e si è resa applicabile limitatamente agli acquisti di abitazioni energetiche effettuati nel biennio 2016-2017.

Rispetto alla disciplina previgente, l'ambito soggettivo della disposizione viene, ora, esteso, riconoscendo la suddetta detrazione anche alle abitazioni vendute dagli organismi di investimento collettivo del risparmio – OICR immobiliari, che si aggiungono alle imprese costruttrici come soggetti cedenti le abitazioni con caratteristiche energetiche.

Restano, invece, invariate rispetto al passato le modalità di fruizione del beneficio fiscale, **utilizzabile** esclusivamente nella dichiarazione dei redditi in **dieci quote costanti** nell'anno in cui sono state sostenute le spese e nei nove periodi d'imposta successivi.

Non vengono, infatti, previste le possibilità alternative di utilizzo dell'agevolazione, quali lo sconto in fattura e la cessione del credito.

Tenuto conto della sostanziale identità tra la nuova e la previgente disposizione, si devono intendere confermati i chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate a suo tempo forniti sul tema, tra i quali:

- la detrazione del 50% dell'IVA può operare per l'acquisto, non solo di abitazioni di nuova costruzione cedute dalle "imprese costruttrici", ma anche di quelle incisivamente recuperate, cedute dalle "imprese ristrutturatrici", sempreché siano in classe energetica A o B (*cf.* C.M. 20/E/2016);
- deve trattarsi di un immobile a destinazione residenziale in classe A o B, senza ulteriori requisiti: può quindi essere sia un'"abitazione principale", sia una seconda casa, ovvero un'abitazione di lusso (*cf.* C.M. 20/E/2016);
- il beneficio fiscale è cumulabile con la detrazione IRPEF del 50% per l'acquisto di abitazioni poste all'interno di edifici interamente ristrutturati, eseguiti da imprese costruttrici/ristrutturatrici e da cooperative edilizie, che provvedano entro 18 mesi dalla data di termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile (*cf.* art.16-*bis*, co.3, del D.P.R. 917/1986 – TUIR – *cf.* C.M. 20/E/2016);
- l'acquisto dall'impresa costruttrice deve riguardare un immobile "nuovo", ovvero venduto direttamente dall'impresa, senza che sia intervenuto un acquisto intermedio (*cf.* C.M. 12/E/2016);

- ai fini della detrazione IRPEF, rileva il momento di pagamento dell'IVA, secondo il "principio di cassa" (*cf.* C.M. 12/E/2016).

