



## **I bonus fiscali per l'acquisto di immobili ristrutturati o restaurati**

di Cristian Angeli | 15 Febbraio 2022 | [Altro](#)

*15/02/2022 – Articolo pubblicato da [lavoripubblici.it](#) Non è la novità del giorno. Fin dalla sua nascita il Superbonus è stato oggetto di dibattiti polarizzati. Secondo alcuni è l'unico motore che può smuovere il mercato, secondo altri rappresenta uno spreco di denaro pubblico. Di sicuro costituisce, lo sapevamo fin dall'inizio, una misura straordinaria, una specie di...[Leggi l'articolo](#)*

15/02/2022 – Articolo pubblicato da [lavoripubblici.it](#)

Non è la novità del giorno. Fin dalla sua nascita il Superbonus è stato oggetto di dibattiti polarizzati. Secondo alcuni è l'unico motore che può smuovere il mercato, secondo altri rappresenta uno spreco di denaro pubblico. Di sicuro costituisce, lo sapevamo fin dall'inizio, una misura straordinaria, una specie di turbo, una valvola temporizzata, che potrebbe mandare fuori giri – dicono – le finanze dello Stato.

Così per certe tipologie di immobili, le monofamiliari in primis, è già iniziato il conto alla rovescia.

Ma non solo per queste. Anche il Superbonus destinato all'acquisto di case antisismiche, del quale abbiamo già parlato [qui](#), è prossimo al capolinea. Di fatto non è mai stato prorogato, quindi il suo calendario si fermerà il 30 giugno 2022. Poco più di quattro mesi da oggi per firmare il rogito di compravendita, salvo proroghe o improvvisazioni.

E allora, in questa situazione, bisogna fare i conti anche con i “bonus casa” ordinari, perché il fattore tempo è davvero cruciale.

La legge di Bilancio 2022 conferma infatti l’esistenza di due famiglie di incentivi, meno super e meno noti, ma comunque vantaggiosi. In altre parole... meglio che niente.

Si tratta del bonus per l’acquisto di unità immobiliari ristrutturate o restaurate e del bonus (ordinario) per l’acquisto di unità immobiliari antisismiche.

Per entrambi, in alternativa alla detrazione fiscale diretta, vale la possibilità di richiedere lo sconto in fattura sul corrispettivo dovuto al venditore o di effettuare la cessione del credito a enti finanziari, il tutto fino al 31 dicembre 2024.

## **Il bonus per l’acquisto di unità immobiliari facenti parte di fabbricati ristrutturati o restaurati (art. 16-bis, comma 3, del TUIR)**

Non sempre gli edifici possono essere demoliti e ricostruiti. Pensiamo ai centri storici e agli effetti che può avere una demolizione parziale sull’intero aggregato edilizio. A volte è difficile, se non impossibile, da giustificare. Poi c’è da dire che non tutta l’Italia è classificata zona sismica 1, 2, 3, condizione indispensabile per accedere al Sismabonus. In questi casi, se l’edificio è ristrutturato o restaurato (con interventi di cui alle lettere c) e d) del comma 1 dell’art.3 del dpr 380/2001), ma non demolito, da una impresa che poi vende le unità immobiliari, esiste la possibilità, in capo agli acquirenti, di sfruttare una detrazione diversa dal 110% e descritta dettagliatamente nella Circolare n. 13/E del 2019, ove si legge: *“La detrazione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio spetta anche nel caso di acquisto di unità immobiliari ubicate in fabbricati sui quali sono stati effettuati interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia.*

*La detrazione spetta a condizione che:*

- l’unità immobiliare sia ceduta dall’impresa di costruzione o di ristrutturazione immobiliare o dalla cooperativa che ha eseguito gli interventi;*
- siano stati effettuati interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia (non compete, quindi, se sono stati eseguiti interventi di semplice manutenzione ordinaria o straordinaria);*
- gli interventi realizzati riguardino l’intero fabbricato.*

*La vendita o l’assegnazione dell’immobile deve essere effettuata, a partire dal 1° gennaio 2015, entro diciotto mesi dalla data del termine dei lavori”.*

In base a quanto disposto dalla legge di bilancio 2022 e all’incrocio con le precedenti norme agevolative “a regime”, ciò significa che per i lavori eseguiti entro il 31 dicembre 2024 la detrazione IRPEF (da ripartire in dieci anni) della quale possono fruire gli acquirenti delle unità ristrutturate, è pari al 50% del 25% del prezzo di acquisto o di assegnazione dell’immobile, come risultante dal rogito, con un limite di spesa di 96.000 euro, a prescindere dal costo degli interventi eseguiti.

Non è chiaro lo so. Vediamo un esempio. Prendiamo il caso di Tizio, che decide di acquistare un’abitazione

ristrutturata (o restaurata) dall'impresa di Caio, la stessa titolare del permesso a costruire. Se il prezzo di acquisto fosse pari a 400.000,00 euro (iva compresa), l'importo su cui occorre calcolare la detrazione sarebbe pari al 25% di 400.000, ovvero 100.000 euro. Ne deriva che l'effettiva detrazione spettante sarebbe pari al 50% di 100.000, ovvero 50.000,00 euro.

Tradotto. Il vantaggio fiscale effettivo di Tizio sarebbe pari al 12,5% della spesa.

Secondo la circolare n. 13/E/2019 *“l’agevolazione non è condizionata alla cessione o assegnazione di tutte le unità immobiliari, costituenti l’intero fabbricato, in quanto ciascun acquirente può beneficiare della detrazione in relazione al proprio atto di acquisto o assegnazione. Inoltre, è possibile fruire della detrazione anche se il rogito è stato stipulato prima della fine dei lavori riguardanti l’intero fabbricato. In tal caso, tuttavia, essendo necessario che si realizzi anche il presupposto costituito dall’ultimazione dei lavori riguardanti l’intero fabbricato, la detrazione può essere fruita solo dall’anno di imposta in cui detti lavori siano stati ultimati”*.

In merito alla possibilità di poter effettuare, per questo tipo di detrazione, la cessione del credito o lo sconto in fattura, non ci sono precisi riferimenti normativi. Tuttavia l’Agenzia delle Entrate si è espressa tramite una risposta pubblicata su “Fisco Oggi” il 2 novembre 2020, dove ha scritto: *“... poiché gli interventi realizzati dalle citate imprese sono gli stessi interventi di recupero del patrimonio edilizio richiamati nel comma 1, lettere a) e b) dell’articolo 16-bis del Tuir, anche per l’acquisto di unità immobiliari ubicate in fabbricati interamente ristrutturati si può optare, in luogo della detrazione, per la cessione del credito o lo sconto in fattura”*. Quindi pare che si possa fare.

Infine, uno dei vantaggi di questo tipo di detrazione, è che le unità immobiliari possono essere di qualsiasi tipo, anche di lusso.

## **Il bonus per l’acquisto di unità immobiliari dopo l’effettuazione di interventi di Sismabonus (art. 16, comma 1-septies, D.L. 63/2013)**

Nel caso del Sismabonus-acquisti, ovvero dell’agevolazione che spetta agli acquirenti di unità oggetto di interventi di riduzione del rischio sismico derivanti da demolizione e ricostruzione di interi edifici, il problema con cui tutti si stanno misurando è rappresentato dalle tempistiche. Per chi non è partito in tempo non è semplice riuscire ad organizzare le compravendite entro il 30 giugno 2022. La fine dei lavori può essere ostacolata dall’approvvigionamento dei materiali o da qualunque altro imprevisto. Poi ci sono i tempi bancari per la deliberazione del mutuo, anche questi da non trascurare.

Per chi non riesce a stare nei termini di scadenza (o nei requisiti oggettivi e soggettivi) del Superbonus per l’acquisto di case antisismiche demolite e ricostruite, e solo per loro, ci sono comunque le agevolazioni ordinarie, sempre riferibili all’acquisto di case antisismiche.

Parliamo, è giusto ripeterlo, di interventi di demolizione e ricostruzione di interi edifici eseguiti da imprese che provvedano alla successiva alienazione dell’immobile. Al di fuori dei limiti del Superbonus le detrazioni

dall'imposta che spettano all'acquirente delle unità immobiliari, possono variare dal 75% all'85% del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e comunque, entro un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare.

Però gli immobili devono trovarsi nei Comuni ricadenti in una zona classificata a rischio sismico 1, 2 o 3 e devono essere totalmente demoliti e ricostruiti, eventualmente anche con variazione volumetrica, se ammessa dalle norme urbanistiche.

Altra condizione è rappresentata dal fatto che la vendita deve avvenire entro 18 mesi dal termine dei lavori. Al verificarsi di tutte queste condizioni l'acquirente può godere di una detrazione d'imposta, da spalmare in cinque anni e con entità relazionata alla diminuzione del numero di classi di rischio sismico derivanti dall'intervento di ricostruzione, come attestati dal professionista incaricato con le procedure previste dal DM58/2017 e smi:

- 75% del prezzo di acquisto (fino a massimo 96.000 euro) se si scende di una classe di rischio sismico;
- 85% del prezzo di acquisto (sempre fino a massimo 96.000 euro) se si scende di almeno due classi di rischio.

Torniamo al caso di Tizio, che ora decide di acquistare un'abitazione demolita e ricostruita da una impresa di costruzioni, la stessa titolare del permesso a costruire. Se il prezzo di acquisto fosse pari a 400.000,00 euro (iva compresa), l'importo su cui occorre calcolare la detrazione sarebbe pari al 75% o al 85% non di 400.000, ma di 96.000. Quindi il risparmio concreto di cui potrebbe godere l'acquirente sarebbe pari a 72.000 o 81.600 euro a seconda dell'entità della riduzione del rischio sismico. Non c'è poi tanta differenza rispetto ai numeri del Superbonus.

L'agevolazione spetta per gli interventi le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo il 1° gennaio 2017, e anche in questo caso non ci sono limiti alla categoria catastale dell'immobile che, a differenza di quanto avviene per il Super Sismabonus-acquisti, può essere anche di lusso ed anche non abitativo. Sotto il profilo soggettivo l'agevolazione è concessa anche a soggetti diversi dalle persone fisiche, si vedano in tal senso le risposte ad interpello n. 19 dell'8 gennaio 2021 e n. 70 del 2 febbraio 2021.

Non bisogna comunque perdere di vista due fattori:

- il calendario, perché quanto sopra vale "solo" fino al 31/12/2024
- la data di effettiva ultimazione dei lavori, poichè la detrazione può essere fruita dall'acquirente solo a partire dall'anno di imposta in cui i lavori sono stati ultimati (data di fine lavori depositata in Comune).

## **Cumulabilità delle detrazioni tra acquirenti e imprese**

Con le risposte a interpello n. 437/2021, le Entrate hanno affermato che, *"l'acquirente di un immobile ristrutturato possa fruire (in presenza di tutti i presupposti), della detrazione IRPEF di cui all'articolo 16-bis, comma 3 del D.P.R. 917/1986, anche nel caso in cui sul medesimo immobile la società cedente (che ha ristrutturato l'intero edificio di cui fa parte l'unità abitativa oggetto di cessione) benefici della detrazione, ai fini IRES, in materia di efficientamento energetico e di misure antisismiche di cui agli articoli 14 e 16 del D.L.*

63/2013”. Significa che il Sismabonus per l’acquisto di unità ristrutturate “non toglie nulla” all’impresa che ha eseguito i lavori.

Con la risposta n. 70/2021, invece, in relazione alla detrazione per l’acquisto di case antisismiche a favore degli acquirenti (art. 16, comma 1-septies, del D.L. 63/2013), era stato precisato che tale agevolazione è compatibile con la detrazione fiscale per gli interventi di Ecobonus fruiti dall’impresa che ha ristrutturato e venduto gli immobili, a condizione che le spese per i diversi interventi siano separatamente contabilizzate. Non è invece compatibile con la detrazione diretta delle spese per i medesimi interventi antisismici che potrebbe effettuare il costruttore pertanto, qualora intenda far accedere l’acquirente al Sismabonus-acquisti dovrà essere esplicitata l’ammissibilità di questa opzione nell’atto di compravendita.

Con la risposta n. 19 dell’8 gennaio 2021 il Fisco ha precisato infine che il medesimo soggetto (persona fisica) non può cumulare la detrazione derivante dal “Sisma-Bonus Acquisti” con quella relativa all’acquisto di immobili oggetto di ristrutturazione o di restauro di cui all’art. 16-bis, comma 3, TUIR, essendo due agevolazioni alternative tra loro.

<https://www.cristianangeli.it/i-bonus-fiscali-per-lacquisto-di-immobili-ristrutturati-o-restaurati/>