



Demolizione e ricostruzione: tutti i vantaggi fiscali dopo il Decreto Cessioni

di Cristian Angeli | 6 Giugno 2023 | [Articoli Blog](#), [Bonus ordinari](#), [Condomini](#), [Edifici plurifamiliari](#), [Villette](#)

Dalle detrazioni direttamente fruibili a quelle dedicate agli acquirenti le opportunità sono ancora molte, ma devono essere valutate con attenzione

Sono un costruttore e sto valutando di avviare un intervento edilizio che prevede la demolizione di un edificio composto da 4 unità immobiliari, a seguito della quale sarà costruito un nuovo stabile antisismico e ad alta efficienza energetica. Il progetto presentato in Comune (e non ancora ritirato) prevede la costruzione di 28 unità immobiliari di tipo residenziale, con ulteriori 28 unità adibite a box auto pertinenziali. Vista l'incertezza che regna in questo periodo, con tassi bancari molto alti e primi segnali di recessione economica, vorrei sapere quali sono i bonus fiscali disponibili, sia per me come impresa, sia da mettere a disposizione degli acquirenti per favorire le vendite. Preciso che si tratta di un titolo edilizio antecedente al 16 febbraio 2023.

L'esperto risponde

Anche dopo l'entrata in vigore del Decreto Legge n. 11/2023 (Decreto Cessioni), convertito in legge n. 38/2023, un intervento di demolizione e ricostruzione può consentire all'impresa esecutrice di accedere a

numerose agevolazioni fiscali, che possono essere fruite direttamente (o cedute a terzi) oppure messe a disposizione di chi acquista le nuove unità. Il quesito posto dal gentile offre così la possibilità di fare una panoramica delle opportunità a disposizione delle imprese che si trovano in una simile situazione che, alla luce delle incertezze evidenziate nel quesito, sono tutt'altro che poche.

Il ricorso all'edilizia agevolata dai bonus statali in questo caso può fare davvero la differenza.

Il primo elemento da valutare è se le opere edilizie da eseguire siano inquadrabili come "ristrutturazione edilizia" (DPR 380/2001, art. 3, lett. d) o se rientrino invece nel campo delle "nuove costruzioni" (DPR 380/2001, art. 3, lett. e). Il quesito non lo specifica, ma i bonus variano proprio in base alla classificazione dell'intervento. La differenza sostanziale sta nel fatto che nel caso di "nuove costruzioni" è precluso l'accesso alle detrazioni della famiglia ecobonus.

Per quanto riguarda il Sismabonus (che invece spetta sia nel caso di nuova costruzione che nel caso di ristrutturazione edilizia) il costruttore dovrà valutare se gli convenga beneficiarne direttamente come impresa (Sismabonus ordinario) o se invece sia il caso di "girare" i benefici agli acquirenti. Per farlo, egli dovrà tener conto di aspetti tecnici, contabili e anche commerciali. È evidente che se l'edificio ricostruito contiene un numero di unità immobiliari superiore di molto a quello di partenza, come nel caso presentato, il Sismabonus ordinario "lato impresa", risulterà molto meno generoso di quello pensato per gli acquirenti (Sismabonus-acquisti). Il limite di spesa massima agevolabile, infatti, nel primo caso si calcola sul numero di unità di partenza, mentre nel secondo sul numero di quelle post intervento.

Ma vediamo in dettaglio le varie agevolazioni a disposizione.

Ecobonus

Ammettiamo che l'intervento sia classificato come "ristrutturazione edilizia" (DPR 380/2001, art. 3, lett. d). Ecco che, per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2024, l'impresa può usufruire dell'Ecobonus per interventi di risparmio energetico, di cui all'art. 1, co. 344 – 349 della L 296/2006 e all'art. 14 del DL 63/2013.

L'Ecobonus comprende varie categorie di incentivi con aliquote e massimali differenziati che sono riassunti nella tabella seguente, nella quale è stato ipotizzato che tutte le unità di partenza risultino già riscaldate:

codice ADE	intervento	% ordinaria	plafond unitario	u.i. rilevanti	plafond complessivo	massima detrazione fiscale
-----------------------	-------------------	------------------------	-----------------------------	---------------------------	--------------------------------	---

4	Intervento su involucro di edificio esistente (tranne l'acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi) <i>(in caso di ecobonus ordinario, plafond condiviso con infissi)</i>	65%	92.307,69	4	369.231	240.000
5	Intervento di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi <i>(in caso di ecobonus ordinario, plafond condiviso con involucro)</i>	50%	120.000,00	4	480.000	240.000
6	Intervento di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione >= classe A	50%	60.000,00	4	240.000	120.000
7	Intervento di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione >= classe A+ sistemi di termoregolazione o con generatori ibridi o con pompe di calore; intervento di sostituzione di scaldacqua	65%	46.153,84	4	184.615	120.000
8	Intervento di installazione di pannelli solari/collettori solari	65%	92.307,69	4	369.231	240.000
9	Acquisto e posa in opera di schermature solari	50%	120.000,00	4	480.000	240.000

10	Acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale a biomasse combustibili	50%	60.000,00	4	240.000	120.000
11	Acquisto e posa in opera di sistemi di microcogenerazione in sostituzione di impianti esistenti	65%	153.846,15	4	615.385	400.000
12	Acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per controllo da remoto (Sistemi building automation)	65%	23.076,92	4	92.308	60.000
22	Intervento di efficienza energetica di isolamento che interessa l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie	70%	40.000,00	4	160.000	112.000
23	Intervento di efficienza energetica finalizzato a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che consegua almeno la qualità media di cui al decreto del MISE 26 giugno 2015	75%	40.000,00	4	160.000	120.000

Occorre tener conto che i vari incentivi della famiglia ecobonus non si applicano alla parte eccedente il volume ante-operam, dunque grava sul costruttore l'onere di distinguere le fatture inerenti alle due tipologie di intervento (ristrutturazione e ampliamento) o, in alternativa, chiedere al direttore dei lavori, il rilascio di un'apposita attestazione che indichi gli importi riferibili a ciascuna tipologia di intervento, utilizzando criteri oggettivi. In altri termini, per poter fruire dell'ecobonus occorre che le spese di risparmio energetico inerenti al volume non ampliato siano computate analiticamente e separatamente dal resto degli interventi.

Bonus per gli acquirenti

Gli acquirenti delle unità immobiliari del nuovo complesso potranno accedere ai seguenti bonus:

1. sismabonus acquisti
2. bonus mobili
3. bonus casa green
4. bonus prima casa.

Sismabonus acquisti

Il sismabonus acquisti (DL 63/2013, art. 16, co. 1-septies) consiste, ormai lo abbiamo imparato, in una detrazione del 75% o dell'85% (in base al miglioramento sismico ottenuto a seguito dell'intervento) del prezzo di acquisto di un'unità immobiliare ubicata in zona sismica 1, 2 e 3, entro un massimo di spesa di 96.000 euro per ciascuna unità risultante dopo l'intervento edilizio. In caso di acquisto di un'unità "principale" e relative pertinenze, l'agevolazione spetta solo una volta. Il nostro costruttore, dunque, dovrà moltiplicare il limite di spesa per le 28 unità che risulteranno, per un totale di 2.688.000 euro agevolabili, che portano a una teorica possibilità di riduzione del prezzo di vendita (in caso di acquisto del credito fiscale da parte della stessa impresa), pari a 2.284.800 euro (considerando la percentuale all'85%). A tale importo dovranno essere sottratte le spese sostenute dall'impresa per rendere possibile l'agevolazione (come spese tecniche e polizze assicurative), nonché gli oneri finanziari connessi all'operazione.

Se il caso lo permette, l'impresa potrebbe anche valutare di effettuare lo scorporo dei box auto, accatastandoli autonomamente e consentendo così, mediante vendite rivolte a soggetti diversi, di escludere il vincolo di pertinenzialità e "raddoppiare" il plafond.

Chiaramente, come specificato sopra, l'accesso al Sismabonus acquisti presuppone la rinuncia da parte dell'impresa al Sismabonus ordinario che, nel caso specifico, ammonterebbe a $96.000 \times 0.85 \times 4 = 326.400$ euro.

Bonus mobili ed elettrodomestici

Qualora vi siano le condizioni per accedere al sismabonus acquisti e l'intervento sia di ristrutturazione edilizia, spetterà agli acquirenti anche il bonus mobili ed elettrodomestici, che consiste in una detrazione dall'Irpef del 50% della spesa per l'acquisto di mobili e elettrodomestici di classe non inferiore alla A+, fino all'importo massimo di 8 mila euro. Il bonus mobili, qualora gli arredi vengano messi a capitolato dal costruttore, spetta a condizione che i pagamenti avvengano non prima del rogito definitivo di compravendita dell'unità immobiliare.

Bonus casa green

L'ultima Legge di Bilancio ha reintrodotto solo per il 2023 la detrazione Irpef pari al 50% dell'importo corrisposto per il pagamento dell'IVA in relazione all'acquisto di unità immobiliari a destinazione residenziale di classe energetica A o B, cedute dalle imprese che le hanno costruite o da organismi di investimento collettivo del risparmio.

Bonus prima casa

La Legge di Bilancio 2023 ha prorogato al 2023 l'agevolazione in oggetto, introdotta nel 2022, applicabile agli acquisti di "prima casa" (ad eccezione delle abitazioni di lusso, in categoria catastale A/1-A/8-A/9) effettuati da soggetti che non hanno ancora compiuto 36 anni di età nell'anno in cui l'atto è rogitato e che hanno un ISEE non superiore a 40.000 euro annui.

Qualora la compravendita sia soggetta ad IVA, come nel caso in esame, all'acquirente spetta un credito di imposta pari all'IVA corrisposta sull'acquisto.

Detto credito di imposta può essere:

- utilizzato in dichiarazione dei redditi a scomputo dell'IRPEF dovuta;
- portato in diminuzione delle imposte d'atto (registro, ipocatastali, successioni e donazioni) dovute dopo la data di acquisizione del credito;
- utilizzato in compensazione F24;
- non può essere chiesto a rimborso.

<https://www.cristianangeli.it/demolizione-e-ricostruzione-tutti-i-vantaggi-fiscali-dopo-il-decreto-cessioni/>