

FINANZIARIA - BONUS ACQUISTO IMMOBILI

Bonus acquisti per edifici ristrutturati

La disciplina di base del Bonus Acquisti per Edifici Ristrutturati (disciplina a “regime” e quindi senza termine di scadenza) è dettata dall’art. 16-bis, comma 3, D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (Testo Unico sulle Imposte dei Redditi).

Detto beneficio trova applicazione ricorrendo le seguenti condizioni:

1. l’acquisto o l’assegnazione dell’unità abitativa deve avvenire entro diciotto mesi dalla data di termine dei lavori;
2. l’unità immobiliare ceduta o assegnata deve far parte di un edificio sul quale sono stati eseguiti interventi di restauro e di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare o da cooperative edilizie (detti lavori debbono riguardare l’intero fabbricato e non la singola unità che viene trasferita);
3. La detrazione va calcolata su di un ammontare forfettario pari al **25% del prezzo di vendita o del valore di assegnazione** dell’immobile risultante dall’atto di acquisto o di assegnazione.

Il prezzo su cui calcolare la detrazione comprende anche l’IVA trattandosi di un onere addebitato all’acquirente unitamente al corrispettivo (*Circolare Agenzia delle Entrate n. 7/E del 4 aprile 2017*).

L’ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione va riferito all’unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente. Gli interventi edilizi effettuati sulla pertinenza non hanno, infatti, un autonomo limite di spesa ma rientrano nel limite previsto per l’unità abitativa di cui la pertinenza è al servizio (*Circolare Agenzia delle Entrate n. 7/E del 4 aprile 2017*).

Nel caso in cui con il medesimo atto vengano acquistate due unità immobiliari di tipo residenziale, il limite massimo di spesa va riferito a ogni singolo immobile (*Circolare A.E. n. 24 del 10 giugno 2004 risposta 1.3*).

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 dell’ultimazione dei lavori riguardanti l’intero fabbricato, la detrazione può essere fruita solo dall’anno di imposta in cui detti lavori siano stati ultimati (*Circolare Agenzia delle Entrate n. 7/E del 4 aprile 2017*).

Hanno diritto a fruire della detrazione, oltre al proprietario, anche il nudo proprietario e il titolare di un diritto reale di godimento sull’immobile (uso, usufrutto, abitazione). Nel caso di acquisto contestuale di nuda proprietà e usufrutto, la detrazione può essere

ripartita in proporzione al valore dei due diritti reali (*Circolare A.E. n. 24 del 10 giugno 2004 risposta 1.5*).

Per quanto concerne le procedure da utilizzare per poter fruire della detrazione di cui trattasi si fa presente che il Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 9 maggio 2002, n. 153 esclude la necessità di effettuare i pagamenti mediante il c.d. "bonifico bancario parlante", previsto in via generale per la fruizione dei Bonus disciplinati dall'art. 16-bis T.U.I.R.

Per l'Agenzia delle Entrate (*Risoluzione n. 38/E dell'8 febbraio 2008*) anche nel caso di acquisto di immobili ristrutturati, per fruire della detrazione IRPEF per importi versati in acconto, è necessario che alla data di presentazione della dichiarazione dei redditi siano stati registrati il preliminare di acquisto o il rogito.

I casi particolari

A) La ristrutturazione con ampliamento: l'Agenzia delle Entrate ha avuto modo di precisare che in caso di ristrutturazione di un edificio con ampliamento dello stesso, la detrazione compete solo per le spese riferibili alla parte esistente in quanto l'ampliamento configura, comunque, una "nuova costruzione"; si è, inoltre, precisato che tali criteri sono applicabili anche agli interventi di ampliamento previsti in attuazione del cd. "Piano Casa" (*Risoluzione Agenzia delle Entrate n. 4 del 4 gennaio 2011*). A tal fine il contribuente avrà l'onere di mantenere distinte, in termini di fatturazione, le due tipologie di intervento o, in alternativa, essere in possesso di una apposita attestazione che indichi gli importi riferibili a ciascuna tipologia di intervento, rilasciata dall'impresa di costruzione o ristrutturazione sotto la propria responsabilità, utilizzando criteri oggettivi.

B) La compatibilità con l'EcoBonus e il Sisma Bonus fruiti dal venditore: la detrazione IRPEF di cui all'art. 16-bis, comma 3, T.U.I.R. spetta all'acquirente di un immobile ristrutturato anche qualora sul medesimo immobile la società cedente (che ha ristrutturato l'intero edificio di cui fa parte l'unità abitativa oggetto di cessione) abbia beneficiato della detrazione, ai fini IRES, in materia di efficientamento energetico (Eco-Bonus) e di misure antisismiche (Sisma-Bonus) di cui agli artt. 14 e 16, D.L. n. 63/2013. In questo senso si è espressa l'Agenzia delle Entrate con la *risposta a interpello n. 437 del 24 giugno 2021*. Per l'Agenzia sussistono in questo caso i presupposti affinché l'acquirente possa comunque fruire della detrazione per l'acquisto di unità in edificio ristrutturato in quanto:

- a prescindere dal valore degli interventi eseguiti, l'acquirente calcola la detrazione sulla base di un importo forfettario rappresentato dal 25% del prezzo di vendita o di assegnazione dell'immobile, come risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione. Tale detrazione, quindi, è calcolata sul prezzo di vendita dell'immobile. Tale prezzo oltre che dal costo di costruzione è influenzato anche e soprattutto da altri valori (luogo di ubicazione, andamento del mercato, misura e tipologia dell'immobile, ecc.);

- la detrazione ex artt. 14 e 16, D.L. n. 63 del 2013, fruita dall'impresa cedente, invece, viene, calcolata su componenti diversi dal prezzo globale. Essa è parametrata al costo sostenuto (per interventi di risparmio energetico e antisismici) determinato analiticamente sulla base dei materiali e delle prestazioni di servizi utilizzati.

Nello stesso senso anche la *risposta a interpello n. 433 del 23 giugno 2021*.

Detrazione per acquisto box auto e parcheggi pertinenziali a immobili residenziali

La detrazione in oggetto trova applicazione nel caso di acquisto di box e parcheggi di nuova costruzione pertinenziali di immobili residenziali (non si tratta, in questo caso, di detrazione per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, riguardando invece box e parcheggi di nuova costruzione; in questo senso *Agenzia delle Entrate, Circ. n. 13/E del 31 maggio 2019*).

Sono ammessi a beneficiare della detrazione gli acquirenti di box e parcheggi pertinenziali, per quanto riguarda le spese imputabili alla loro realizzazione (art. 16-bis, comma 1, lett. d, d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, Testo Unico Imposte sui Redditi).

La detrazione va calcolata. Pertanto, sull'ammontare delle “**spese imputabili alla realizzazione**”, nell'importo che dovrà risultare da apposita attestazione da rilasciarsi a cura della ditta venditrice. La detrazione è ammessa anche con riguardo all'IVA pagata (ovviamente calcolata con riguardo all'importo ammesso in detrazione).

Per realizzazione di box o parcheggi pertinenziali si intendono, ai fini della detrazione, solo gli interventi di nuova costruzione. La detrazione, pertanto, non spetta se il box auto è venduto dall'impresa proprietaria di un edificio che ha effettuato l'intervento di ristrutturazione dell'immobile a uso abitativo con cambio di destinazione d'uso (*Agenzia delle Entrate, Circ. n. 13/E del 31 maggio 2019*).

La detrazione, nel caso di acquisto di box auto o parcheggi pertinenziali è subordinata alle seguenti condizioni:

A) che le spese imputabili alla realizzazione dei box o parcheggi acquistati siano comprovate da apposita attestazione rilasciata dal venditore. Quindi il contribuente per avvalersi della detrazione dovrà farsi rilasciare dalla ditta venditrice un'attestazione scritta.

B) che i pagamenti vengano effettuati con bonifico bancario o postale dal quale risulti:

- la causale del versamento (da integrare con il riferimento al beneficio della detrazione ex art. 16-bis T.U.I.R., d.P.R. n. 917/1986);
- il codice fiscale del soggetto che intende beneficiare della detrazione;
- il codice fiscale o la partiva IVA del beneficiario del pagamento.

Tale prescrizione peraltro può essere derogata: l'Agenzia delle Entrate, infatti, ha ammesso la detrazione anche in assenza di pagamento mediante bonifico

bancario/postale, a condizione, peraltro, che il contribuente ottenga dal venditore, oltre alla apposita certificazione circa il costo di realizzo del box/parcheggio, una dichiarazione sostitutiva di atto notorio che attesti che i corrispettivi accreditati a suo favore sono stati inclusi nella contabilità dell'impresa ai fini della loro concorrenza alla corretta determinazione del reddito del percipiente (Circ. n. 43/E del 18 novembre 2016).

Pertanto, è sufficiente ottenere dal venditore apposita dichiarazione sostitutiva di atto notorio (da riprodurre nell'atto stesso di cessione del box auto), nella quale lo stesso dichiara di aver ricevuto le somme e di averle incluse nella contabilità dell'impresa ai fini della loro concorrenza alla corretta determinazione del suo reddito, per ovviare al mancato pagamento mediante bonifico bancario/postale e avvalersi, comunque, della detrazione IRPEF.

C) che l'esistenza del rapporto pertinenziale, tra il box/posto auto per il quale ci si intende avvalere della detrazione e l'unità abitativa al cui servizio è posto, venga formalizzata e quindi risulti espressamente da un atto avente data certa, anteriore, peraltro, alla data di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale il contribuente si avvale della detrazione. Non è, invece, più necessario, per fruire della detrazione che i pagamenti non siano precedenti ad atto avente data certa (preliminare o rogito definitivo) dal quale risulti l'effettiva sussistenza del vincolo pertinenziale.

Cumulabilità e compatibilità con gli altri bonus

Con riguardo al Bonus Acquisti Edifici Ristrutturati l'Agenzia delle Entrate con la *risposta a interpello n. 19 dell'8 gennaio 2021* ha precisato che la persona fisica, acquirente di un'unità immobiliare da impresa di costruzione o ristrutturazione immobiliare che ha demolito e ricostruito l'intero edificio non può cumulare all'agevolazione del "Sisma Bonus Acquisti" anche la detrazione d'imposta per l'acquisto delle case oggetto di ristrutturazione di cui all'art. 16-bis, comma 3, T.U.I.R. (d.P.R., in quanto trattasi di due agevolazioni alternative tra loro).

Con riguardo al Bonus Acquisti Posti Auto l'Agenzia delle Entrate con la *risposta a interpello n. 191 del 18 marzo 2021* ha equiparato questa fattispecie a quella del Bonus Acquisti edifici ristrutturati, negando quindi la cumulabilità col Sisma-Bonus Acquisti, ritenendo le due detrazioni alternative tra di loro, in quanto riconducibili alla medesima norma ossia all'art. 16-bis T.U.I.R.

È stata, invece, ammessa la compatibilità tra EcoBonus fruito dall'impresa costruttrice e Sisma Bonus Acquisti a favore dell'acquirente a condizione, peraltro, che sia possibile identificare le spese riferibili ai diversi interventi (in questo senso Agenzia delle Entrate *risposta a interpello n. 70 del 2 febbraio 2021* e *risposta a interpello n. 556 del 25 agosto 2021*).

Le aliquote dei Bonus Acquisti

Le aliquote applicabili per il calcolo della detrazione sono uguali per tutti e tre i Bonus Acquisti a seguito delle modifiche apportate in materia dalla **Legge 30 dicembre 2024 n. 207**; ciò che varia da Bonus a Bonus è la base imponibile cui applicare dette aliquote:

- il 25% del prezzo riportato nell'atto di compravendita (sino a un ammontare massimo di €. 96.000,00 per ciascuna unità immobiliare) per il Bonus Acquisti edifici residenziali ristrutturati;
- l'importo delle spese imputabili alla realizzazione del posto/box auto risultante dalla apposita attestazione rilasciata dalla ditta venditrice per il Bonus Acquisti posti auto e box auto (sino a un ammontare massimo di €. 96.000,00 per ciascuna unità immobiliare);
- il prezzo sino all'ammontare massimo di €. 96.000,00 per ciascuna unità immobiliare per il Bonus Acquisti edifici antisismici.

A) Aliquota ordinaria

Salvo che nei casi di cui aliquota agevolata (di cui al successivo punto b) la detrazione spetta:

- nella misura del **36%** sino al **31 dicembre 2025**;
- nella misura del **30%** a partire dal **1° gennaio 2026 e sino al 31 dicembre 2027**.

La detrazione va ripartita in **10 rate annuali** di pari importo.

B) Aliquota agevolata

Per le spese documentate e sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad **abitazione principale** la detrazione spetta:

- nella misura del **50%** sino al **31 dicembre 2025**;
- nella misura del **36%** a partire dal **1° gennaio 2026 e sino al 31 dicembre 2027**.

La detrazione va ripartita in **10 rate annuali** di pari importo.

La norma in tema di aliquota agevolata (art. 16, c. 1-septies.1, D.L. 63/2013, introdotto dall'art. 1, c. 55, Legge 207/2024) sembra, peraltro, "tarata" solo per i Bonus Ordinari (Bonus Edilizio, Eco-Bonus, Sisma-Bonus), ossia per i bonus previsti per interventi su immobili già di proprietà dei contribuenti, in quanto fa riferimento ai "*titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale*".

Nel caso dei Bonus Acquisti, invece, l'acquirente non è già titolare della proprietà o di un diritto reale di godimento sul bene oggetto di vendita né tale bene già costituisce sua abitazione principale (tale situazione potrà verificarsi solo dopo l'acquisto).