

I REGIMI FISCALI DI FAVORE IN MATERIA IMMOBILIARE

Biagio Caliendo – Notaio in Rimini e Professore di Diritto
Notarile presso l'*Alma Mater Studiorum* di Bologna



LEGGE DI STABILITA' 2022

legge 30 dicembre 2021 n. 234

Proroga e/o modifica la disciplina relativa ai seguenti *bonus* fiscali

- a) **bonus ristrutturazione edilizia e per l'acquisto e la realizzazione di parcheggi e posti auto** (art. 16-bis, comma 1, D.p.r. 22 dicembre 1986, n. 917 – c.d. T.U.I.R.)
- b) *eco-bonus* (art. 1, comma 48, legge 13 dicembre 2010 n. 220 e art. 14 D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90);
- c) **sisma-bonus** (art. 16, comma 1, D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90);
- d) *super-bonus* 110% (art. 119 D.L. 19 maggio 2020 n. 34, convertito con legge 17 luglio 2020 n. 77);
- e) *bonus* facciate (art. 1, comma 219, legge 27 dicembre 2019 n. 160);
- f) *bonus verde* (art. 1, comma 12, legge 27 dicembre 2017 n. 205)
- g) *bonus* mobili e grandi elettrodomestici (art. 16, comma 2, D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90);
- h) *bonus* «acqua potabile» (art. 1, commi da 62 a 65 legge 178/2020)

LEGGE DI STABILITA' 2022

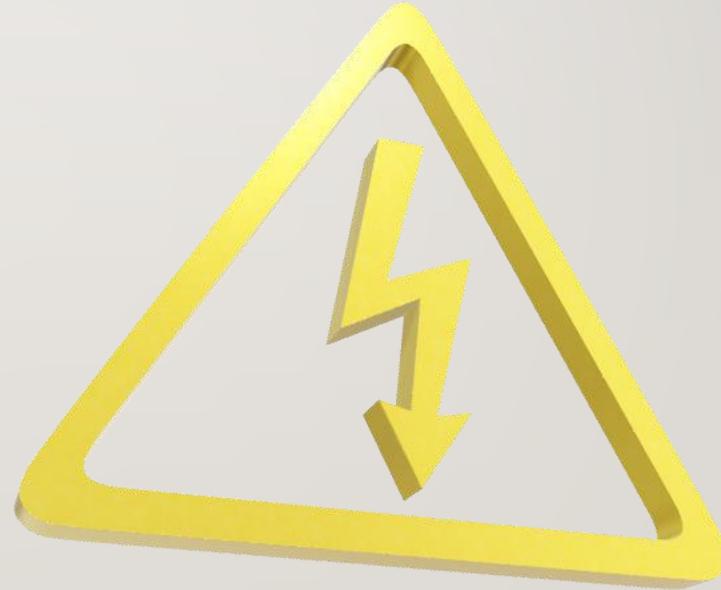
legge 30 dicembre 2021 n. 234

per il **bonus ristrutturazione edilizia** e per l'acquisto e la realizzazione di parcheggi e **posti auto**

l'art. 1, comma 37, lett. b) n. 1 legge 234/2021 ha disposto la proroga fino al **31 dicembre 2024**:

- a) della detrazione nella misura del 50% delle spese sostenute sino ad un ammontare massimo di € 96.000,00 per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-bis, comma 1, T.U.I.R.
- b) della maggior detrazione nella misura del 50% del valore, assunto in misura pari al 25% del prezzo convenuto sino ad un ammontare massimo di € 96.000,00, per l'acquisto di unità immobiliari in edifici soggetti ad interventi di restauro o ristrutturazione edilizia di cui all'art. 16-bis, comma 3, T.U.I.R.;
- c) della maggior detrazione nella misura del 50% del prezzo pagato o delle spese sostenute, sino all'ammontare massimo di € 96.000,00, per l'acquisto o la realizzazione di box auto o parcheggi a servizio di unità abitative di cui all'art. 16-bis, comma 1, lett. d), T.U.I.R.

DEFINIZIONI E CARATTERISTICHE GENERALI



BONUS EDILIZIO

riguarda i seguenti interventi

- a) **manutenzione ordinaria su parti comuni** di edificio residenziale;
 - b) **manutenzione straordinaria**, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia effettuati **su parti comuni** di edificio residenziale e su singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, possedute o detenute e sulle loro pertinenze;
 - c) **ricostruzione o ripristino dell'immobile danneggiato** a seguito di eventi calamitosi, anche non rientranti tra gli interventi di cui ai due punti precedenti, sempreché sia stato dichiarato lo stato di emergenza;
 - d) interventi relativi alla **realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali** anche a proprietà comune;
 - e) interventi finalizzati alla eliminazione delle **barriere architettoniche**, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi;
 - f) interventi volti a prevenire il rischio del compimento di **atti illeciti** da parte di terzi;
 - g) gli interventi di **bonifica dell'amianto** e di esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici;
 - h) interventi per la **cablatura degli edifici** e per il contenimento dell'inquinamento acustico;
 - i) interventi di **sostituzione del gruppo elettrogeno** di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione.
- 

BONUS EDILIZIO

In linea generale gli **interventi** ammessi al Bonus Edilizio, devono essere eseguiti **su edifici esistenti** e non devono realizzare una nuova costruzione (con la sola eccezione della realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali – cfr. Agenzia delle Entrate, **risposta ad interpello n. 241 del 13 aprile 2021**).

Tra gli interventi ricompresi nel Bonus Edilizio (disciplinato dal Testo Unico in materia di imposte dirette) vi sono anche:

- gli interventi di efficientamento energetico (**ECO-BONUS**);
 - gli interventi di riduzione del rischio sismico (**Sisma-Bonus**).
- 

ECO-BONUS

Interventi relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di **risparmi energetici**, con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia.

Questi interventi possono essere realizzati **anche in assenza di opere edilizie** propriamente dette, acquisendo idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia.

Condizione indispensabile per fruire della detrazione è che gli interventi siano eseguiti su unità immobiliari e su **edifici** (o su parti di edifici) **esistenti**, di qualunque categoria catastale, compresi i fabbricati rurali e gli immobili strumentali all'esercizio dell'impresa.

SISMA-BONUS

Interventi per l'adozione di **misure antisismiche**, con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica.

Tali opere devono essere realizzate sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici

Se riguardano i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari.

Sono agevolate, inoltre, le spese necessarie per la redazione della documentazione obbligatoria idonea a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione.

BONUS ACQUISTI

Bonus per l'acquisto o l'assegnazione di edifici residenziali ristrutturati

Si tratta di una **detrazione “a regime”** (quindi senza limiti temporali di scadenza) che trova applicazione ricorrendo le seguenti condizioni:

- i) l'acquisto o l'assegnazione dell'unità abitativa deve avvenire entro **18 mesi** dalla data di termine dei lavori;
- ii) 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 dall'impresa o dalla cooperativa edilizia (detti lavori debbono riguardare l'intero fabbricato e non la singola unità che viene trasferita)

BONUS ACQUISTI

Bonus per l'acquisto di posti auto e box auto

Trattasi di una **detrazione “a regime”** (senza limiti temporali di scadenza) che trova applicazione nel caso di realizzazione o di **acquisto di box e posti auto pertinenziali di nuova costruzione**

BONUS ACQUISTI

Bonus per l'acquisto di case antisismiche

Si tratta di una **detrazione temporanea** che riguarda quegli interventi per la riduzione del rischio sismico effettuati nei Comuni che si trovano in zone classificate a “rischio sismico 1-2-3” e realizzati mediante **demolizione e ricostruzione di interi edifici**

SUPER-BONUS

Due tipologie di intervento:

- i) gli interventi **trainanti**, che accedono direttamente alla detrazione fiscale;
- ii) gli interventi **trainati**, che possono accedere al Super-Bonus solo se realizzati congiuntamente a uno dei primi. |

SUPER-BONUS

INTERVENTI TRAINANTI

- **isolamento termico dell'edificio**, compresa la coibentazione del tetto;
- interventi sulle **parti comuni** per la **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale**;
- interventi sugli **edifici unifamiliari** o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno per la sostituzione degli **impianti di climatizzazione invernale esistenti**.

N.B. anche gli interventi di riduzione del rischio sismico possono beneficiare del Super-Bonus e ciò senza dover essere abbinati ad altri interventi.

SUPER-BONUS

INTERVENTI TRAINATI

- interventi di abbattimento di barriere architettoniche;
- singoli interventi di efficientamento energetico (quali ad es. la sostituzione di finestre ed infissi, la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione con efficienza pari almeno alla classe A, interventi riguardanti strutture opache verticali o orizzontali, ecc.);
- installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica;
- l'installazione di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici;
- l'installazione delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.

SUPER-BONUS

Per fruire della detrazione l'intervento "trainante" (anche unitamente a taluno degli interventi "trainati") deve garantire il miglioramento di almeno due classi energetiche ovvero, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta. |

CUMULABILITA' DEI BONUS

Nel caso in cui sul medesimo immobile siano effettuati più interventi agevolabili, il limite massimo di spesa detraibile sarà costituito dalla **somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati.**

Ogni situazione va valutata caso per caso e il cumulo delle agevolazioni è applicabile solo a determinate condizioni.

Ovviamente se lo stesso intervento è riconducibile a due diverse fattispecie agevolabili, il contribuente potrà applicare una sola agevolazione.

LO SCONTO IN FATTURA O LA CESSIONE DEL CREDITO DI IMPOSTA

I soggetti che hanno sostenuto o che sostengono, negli anni 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024 spese per alcuni degli interventi che fruiscono dei Bonus fiscali (limitatamente al solo Super Bonus anche le spese sostenute nel 2025) possono **optare**, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, alternativamente:

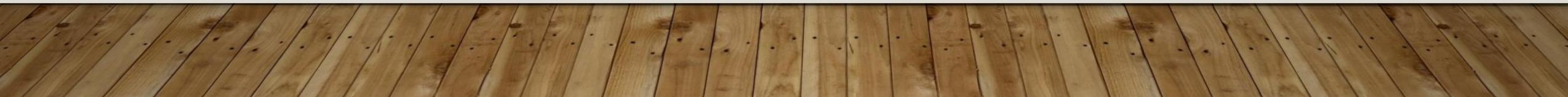
- a) per un contributo, sotto forma di **sconto in fattura** da parte dei fornitori che hanno effettuato gli interventi fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, con facoltà per i fornitori stessi di cedere il credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;
- b) per la **cessione di un credito d'imposta**, di pari ammontare, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari. |

SINGOLE TIPOLOGIE



BONUS EDILIZIO

FONTI NORMATIVE

- art. 16-bis T.U.I.R. (Testo Unico Imposte sui redditi) DPR 22.12.1986 n. 917
 - art. 16, c. 1, DL 4.6.2013 n. 63 conv. L. 3.8.2013 n.90
 - art. 121 D.L. 19/5/2020 n. 34 convertito con L. 17/7/2020 n. 77 e s.m.i.
 - art. 1, commi 29 e 37, L. 30.12.2021 n. 234
- 

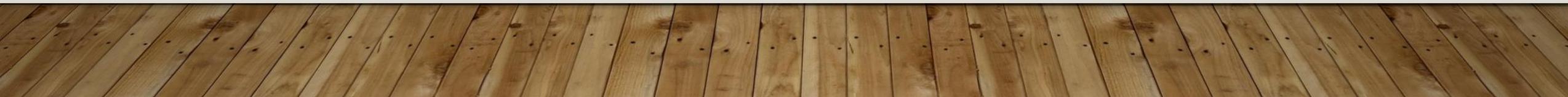
BONUS EDILIZIO

Disciplina a regime senza scadenza temporale (art. 16-bis TUIR)

Detrazione dall'IRPEF (imposta sul reddito delle persone fisiche) pari al 36% delle spese sostenute, documentate.

Importo massimo di spesa ammesso sul quale calcolare la detrazione: € 48.000,00 (per unità immobiliare).

Detrazione da ripartire in 10 rate annuali di pari importo



BONUS EDILIZIO

Disciplina temporanea (sino al 31 dicembre 2024) (art. 16, c. 1, D.L. 63/2013)

In via transitoria, e più precisamente per le spese documentate, sostenute **fino al 31 dicembre 2024**, la detrazione spetta nella maggior misura del **50%** delle spese sostenute.

Importo massimo di spesa ammesso sul quale calcolare la detrazione: € **96.000,00**.

Detrazione da ripartire in **10 rate annuali** di pari importo.

N.B. dal 1° gennaio 2025 si torna alla misura del 36% su un importo massimo di € 48.000,00 con ripartizione in dieci rate annuali di pari importo, tornando a trovare applicazione la disciplina a regime dettata dal TUIR.

BONUS EDILIZIO

Opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito (art. 121, D.L. 34/2020)

I soggetti che sostengono spese per i seguenti interventi ammessi al Bonus Edilizio:

- manutenzione ordinaria su parti comuni di edificio residenziale;
- manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia effettuati su parti comuni di edificio residenziale e su singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, possedute o detenute e sulle loro pertinenze;
- **realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali** anche a proprietà comune (previsione introdotta dall'art. 1, c. 29, lett. c), legge 30/12/2021 n. 234);
- interventi di eliminazione delle barriere architettoniche anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a 65 anni, qualora ricorrano le condizioni per fruire del Super-Bonus ossia qualora siano eseguiti congiuntamente ad un intervento trainante di efficientamento energetico o di riduzione del rischio sismico;
- interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici già esistenti per i quali ci si avvalga della detrazione rafforzata pari al 75% (in vigore sino al 31 dicembre 2022) introdotta dall'art. 1, c. 42, legge 30/12/2021, n. 234;

Possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione:

BONUS EDILIZIO

Opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito

(art. 121, D.L. 34/2020 convertito con legge 17 luglio 2020 n. 77, nel testo modificato dall'art. 14, D.L. 17 maggio 2022, n. 50)

- a) o per un **contributo, sotto forma di sconto** sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, senza facoltà di successiva cessione, fatta salva la possibilità di due ulteriori cessioni solo se effettuate a favore di banche e intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'art. 106 Testo Unico Bancario (D.Lgs 01/09/1993, n. 385), società appartenenti ad un gruppo bancario ovvero a imprese di assicurazione;
- b) ovvero per la **cessione di un credito d'imposta**, di pari ammontare, senza facoltà di successiva cessione, fatta salva la possibilità di due ulteriori cessioni solo se effettuate a favore di banche e intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'art. 106 Testo Unico Bancario (D.Lgs 01/09/1993, n. 385), società appartenenti ad un gruppo bancario ovvero a imprese di assicurazione.

La cessione può essere disposta in favore: (i) dei fornitori dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi; (ii) di altri soggetti (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti); (iii) di istituti di credito e intermediari finanziari. Sia nel caso di cui sub a) che nel caso di cui sub b) alle banche, ovvero alle società appartenenti ad un gruppo bancario è sempre consentita la cessione a favore dei clienti professionali privati (come individuati con regolamento Consob ex art. 6, comma 2-quinquies, D.lgs 58/1998) che abbiano stipulato un contratto di conto corrente con la banca stessa, ovvero con la banca capogruppo, senza facoltà di ulteriore cessione. Il tutto in conformità a quanto prescritto dall'art. 121 del D.L. 19 maggio 2020 n. 34 convertito con legge 17 luglio 2020 n. 77 (nel testo da ultimo modificato dall'art. 14, D.L. 17 maggio 2022 n. 50)

BONUS EDILIZIO

Opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito

La possibilità dell'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito è prevista dall'art. 1, c. 29, lett. a) della legge 30.12.2021 n. 234, per le spese sostenute negli anni 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024, nonché, limitatamente ai soli interventi ammessi al Super-Bonus, anche per le spese sostenute sino al 31 dicembre 2025.

FOCUS SUI BONUS «ACQUISTI»



BONUS PER L'ACQUISTO O L'ASSEGNAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI RISTRUTTURATI

Riferimenti normativi: **art. 16-bis T.U.I.R.** (Testo Unico Imposte sui redditi) - DPR 22.12.1986 n. 917; Art. 1, c. 37, legge 30.12.2021 n. 234

L'estensione anche agli acquisti di fabbricati ad uso abitativo ristrutturati, della particolare agevolazione "transitoria" prorogata sino al 31 dicembre 2024, non è prevista da espressa disposizione normativa; tuttavia l'applicabilità della disciplina transitoria anche a questa particolare fattispecie è stata espressamente ammessa dall'Agenzia delle Entrate (Agenzia delle Entrate, Circolare n. 29/E del 18 settembre 2013, Circolare n. 7/E del 4 aprile 2017 e risposta ad interpello n. 191 del 18 marzo 2021).

BONUS PER L'ACQUISTO O L'ASSEGNAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI RISTRUTTURATI

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.

Il prezzo su cui calcolare la detrazione comprende anche l'IVA trattandosi di un onere addebitato all'acquirente unitamente al corrispettivo.

E' 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 (Agenzia delle Entrate **Circolare n. 7/E del 4 aprile 2017**).

BONUS PER L'ACQUISTO O L'ASSEGNAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI RISTRUTTURATI

Per quanto concerne le procedure da utilizzare per poter fruire della detrazione in oggetto, **non vi è l'obbligo di pagamento del prezzo mediante bonifico bancario**, previsto in via generale per i *bonus* fiscali, ma che per tale specifica detrazione non è invece necessario (Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 9 maggio 2002 n. 153).

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.

BONUS PER L'ACQUISTO O L'ASSEGNAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI RISTRUTTURATI

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 articoli 14 e 16 del D.L. 63/2013.

In questo senso si è espressa l'Agenzia delle Entrate con la **risposta ad interpello n. 437 del 24 giugno 2021**.

BONUS PER L'ACQUISTO O L'ASSEGNAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI RISTRUTTURATI

L'Agenzia delle Entrate (**Circolare n. 30/E del 22 dicembre 2020**) ha ritenuto che la facoltà riconosciuta al contribuente dall'art. 121 del D.L. 19.5.2020 n. 34, conv. con legge 17.7.2020 n. 77, di optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, o per un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto alla ditta venditrice (c.d. **sconto in fattura**) o per la cessione di un credito di imposta di pari importo (c.d. **cessione del credito**) va riconosciuta anche agli acquirenti degli immobili facenti parte di interi fabbricati oggetto di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro 18 mesi dalla data di termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile

BONUS PER L'ACQUISTO DI POSTI AUTO E BOX AUTO

Riferimenti normativi: **art. 16-bis T.U.I.R.** (Testo Unico Imposte sui redditi) - DPR 22.12.1986 n. 917; Art. 1, c. 37, legge 30.12.2021 n. 234

Detrazione “a regime” (senza limiti temporali di scadenza) che trova applicazione non solo nel caso di realizzazione ma anche nel caso di acquisto di box e posti auto pertinenziali di nuova costruzione (**non si tratta, in questo caso, di detrazione per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente**, riguardando invece **box e posti auto di nuova costruzione**; in questo senso Agenzia delle Entrate, Circolare n. 13/E del 31 maggio 2019).

BONUS PER L'ACQUISTO DI POSTI AUTO E BOX AUTO

La detrazione si applica con riguardo alle “spese imputabili alla realizzazione”.

L'Agenzia delle Entrate (nella Guida fiscale pubblicata sul suo sito web) ha precisato che è necessario che l'impresa costruttrice documenti i **costi imputabili alla sola realizzazione** dei parcheggi, che devono essere tenuti distinti dai costi accessori (questi ultimi non sono agevolabili)

BONUS PER L'ACQUISTO DI POSTI AUTO E BOX AUTO

La detrazione, nel caso di acquisto di box auto o posti auto già realizzati, è subordinata alle seguenti **condizioni**:

(a) che le spese imputabili alla realizzazione dei box o posti auto acquistati siano comprovate da apposita **attestazione** rilasciata dal venditore (**scritta**). Si ritiene che da tale attestazione, stante la specifica funzione che deve adempiere, debbano risultare:

- le generalità (compreso codice fiscale) dell'acquirente;
- l'identificazione del box/posto auto venduto (preferibilmente con gli estremi catastali);
- l'identificazione dell'unità abitativa della quale il box/posto auto venduto costituisce pertinenza;
- l'importo delle spese imputabili alla realizzazione;
- il riferimento che la attestazione viene rilasciata ai fini della detrazione IRPEF ex art. 16-bis TUIR DPR. 917/1986.

BONUS PER L'ACQUISTO DI POSTI AUTO E BOX AUTO

La detrazione, nel caso di acquisto di box auto o posti auto già realizzati, è subordinata alle seguenti **condizioni**:

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

- la causale del versamento (da integrare con il riferimento alla specifica detrazione)
- il codice fiscale del soggetto che intende beneficiare della detrazione
- il codice fiscale o la partiva IVA del beneficiario del pagamento.

BONUS PER L'ACQUISTO DI POSTI AUTO E BOX AUTO

L'Agenzia delle Entrate in un primo momento aveva precisato che l'avvenuto pagamento con mezzi diversi dal bonifico bancario o postale, pregiudicando la possibilità per le banche e Poste Italiane SPA di rispettare l'obbligo di operare la ritenuta di legge, privava il contribuente della facoltà di avvalersi della detrazione in oggetto.

Successivamente con la **Circolare n. 43/E del 18 novembre 2016** l'Agenzia delle Entrate ha mutato opinione ritenendo che nei casi in cui il **ricevimento delle somme** da parte dell'impresa che ha ceduto il box pertinenziale risulti **attestato dall'atto notarile**, il contribuente può comunque fruire della detrazione in oggetto, **anche in assenza di pagamento mediante bonifico bancario/postale**, ma a condizione che ottenga dal venditore 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.

BONUS PER L'ACQUISTO DI POSTI AUTO E BOX AUTO

La detrazione, nel caso di acquisto di box auto o posti auto già realizzati, è subordinata alle seguenti **condizioni:**

(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 formalizzato 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.

BONUS PER L'ACQUISTO DI POSTI AUTO E BOX AUTO

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.

Infatti l'Agenzia delle Entrate con la **Circolare n. 43/E del 18 novembre 2016** ha precisato, al riguardo, che deve ritenersi che il beneficio fiscale possa essere riconosciuto anche per i pagamenti effettuati prima ancora dell'atto notarile o in assenza di un preliminare d'acquisto registrato che indichino il vincolo pertinenziale, ma a condizione che il rogito o il preliminare, nei quali risulti attestato il vincolo pertinenziale, venga registrato prima della data di presentazione della dichiarazione dei redditi.



BONUS PER L'ACQUISTO DI POSTI AUTO E BOX AUTO

L'art. 1, c. 29, legge 30/12/2021 n. 234 ha esteso anche al bonus in oggetto la facoltà riconosciuta al contribuente dall'art. 121 del D.L. 19.5.2020 n. 34, conv. con legge 17.7.2020 n. 77, di optare in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante o per un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto alla ditta venditrice (c.d. **sconto in fattura**) o per la cessione di un credito di imposta di pari importo (c.d. **cessione del credito**).

Pertanto, a partire dal 1° gennaio 2022 in caso di acquisto di una autorimessa o di un posto auto pertinenziali di nuova costruzione l'acquirente potrà optare per lo sconto in fattura (in compensazione con parte del prezzo dovuto alla parte venditrice) o per la cessione del credito di imposta (anche a banche o imprese di assicurazione) (art. 1, c. 29, lett. c).

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI EDIFICI ANTISISMICI

Riferimenti normativi: **Art. 16, c. 1-septies**, DL 4.6.2013 n. 63 conv. L. 3.8.2013 n. 90; Art. 119 D.L. 19/5/2020 n. 34 convertito con L. 17/7/2020 n. 77 e s.m.i.; Art. 1, c. 28 e 37, legge 30.12.2021 n. 234

Se gli interventi per la **riduzione del rischio sismico** sono effettuati nei Comuni che si trovano in zone classificate a “rischio sismico 1-2-3”, **mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici**, nel caso di acquisto di immobile nell'edificio ricostruito ci si potrà avvalere dei seguenti benefici:

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI EDIFICI ANTISISMICI

A- SUPER-SISMABONUS ACQUISTI

se ricorrono tutte le condizioni per accedere al Super-Bonus, sia oggettive (ad es. cessione abitazioni, diverse da quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, e relative pertinenze) che soggettive (ad es. acquirente persona fisica), l'acquirente potrà usufruire della detrazione Super-Bonus (nella misura del **110%**) da calcolarsi del prezzo di acquisto della singola unità immobiliare, come riportato nell'atto pubblico di compravendita.

L'atto di compravendita, in caso di acquisto da parte di persona fisica che non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione, **dovrà essere stipulato entro il 30 giugno 2022**; non trovano, invece, applicazione nel caso del Super-SismaBonus Acquisti le proroghe ad aliquote decrescenti disposte dalla legge 30/12/2021 n. 234 (110% sino al 31/12/2023, 70% per l'anno 2024 e 65% per l'anno 2025): in questo senso si è pronunciato il Ministero dell'Economia in una risposta a *question time* in Commissione Finanze alla Camera (fonte Sole24Ore 10/02/2022); peraltro non è stato ancora chiarito, se possa trovare applicazione anche per il Sisma Bonus Acquisti la possibilità, concessa alle persone fisiche, che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte e professione, di fruire del 110% sino al 31 dicembre 2022 qualora alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI EDIFICI ANTISISMICI

A- SUPER-SISMABONUS ACQUISTI

L'Agenzia delle Entrate nella **risposta ad interpello n. 57 del 31/01/2022**, relativamente al caso sottoposto al suo esame, ha affermato che “è necessario che l'atto di acquisto relativo agli immobili oggetto dei lavori sia stipulato entro il 30 giugno 2022”; tuttavia questa risposta non appare determinante in quanto nella stessa non viene affrontata, espressamente, la problematica dell'estensione del 110% sino al 31/12/2022 qualora alla data del 30/06/2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30%, problematica che non ha costituito oggetto di specifico quesito.

Resta fermo che in caso di atto stipulato dopo le date suddette ma entro il 31 dicembre 2024 ci si potrà comunque avvalere del Sisma-Bonus Acquisti “ordinario” di cui al successivo punto B).

L'applicabilità del Super-Bonus anche all'acquisto di edifici antisismici è stata confermata dall'Agenzia delle Entrate nella Circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020 e con la risposta ad interpello n. 325 del 9 settembre 2020.

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI EDIFICI ANTISISMICI

B- SISMABONUS ACQUISTI «ORDINARIO»

Se invece non ricorrono tutte le condizioni per accedere al SuperBonus, sia oggettive (ad es. cessione di abitazioni di categorie catastali A1, A8 e A9 ovvero di unità produttive o direzionali) che soggettive (ad esempio **acquirente società**) l'acquirente potrà usufruire di una detrazione pari al 75% del prezzo di acquisto della singola unità immobiliare, come riportato nell'atto pubblico di compravendita, se dalla realizzazione degli interventi deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una classe di rischio inferiore, ovvero dell'85% del prezzo di acquisto della singola unità immobiliare, come riportato nell'atto pubblico di compravendita, se dalla realizzazione degli interventi deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a due classi di rischio inferiore.

L'atto di compravendita dovrà essere stipulato **entro il 31 dicembre 2024** (giusta la proroga disposta dall'art. 1, c. 37, legge 30/12/2021, n. 234).

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI EDIFICI ANTISISMICI

B- SISMABONUS ACQUISTI «ORDINARIO»

Sotto il **profilo oggettivo** un'unità a destinazione non abitativa può accedere al SismaBonus “ordinario” ma non al Super-SismaBonus (in base all'interpretazione fornita dall'Agenzia delle Entrate).

Sotto il **profilo soggettivo** l'Agenzia delle Entrate con la risposte ad interpello n. 19 dell'8 gennaio 2021 e n. 70 del 2 febbraio 2021 ha precisato che il Sisma-Bonus “ordinario” spetta anche a **soggetti diversi dalle persone fisiche** in quanto la normativa in materia di miglioramento sismico è finalizzata a promuovere la messa in sicurezza e la stabilità degli edifici. Ovviamente questi soggetti non potranno fruire del Super-Bonus: per questi soggetti resta fruibile la detrazione nelle misure del 75% o dell'85% a seconda della efficacia dell'intervento di riduzione del rischio antisismico.

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI EDIFICI ANTISISMICI

Come chiarito dall'Agenzia delle Entrate con **risposta ad interpello n. 556 del 25 agosto 2021**:

- (i) il Super-SismaBonus Acquisti di cui sub A) può trovare applicazione solo con riferimento ad unità immobiliari ad uso abitativo;
- (ii) la tipologia dell'unità immobiliare acquistata sia essa residenziale o produttiva è irrilevante per quanto riguarda il Sisma *Bonus* Acquisti "ordinario" di cui sub B).

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI EDIFICI ANTISISMICI

La detrazione (sia nel caso sub A che nel caso sub B) va ripartita in **cinque rate annuali** di pari importo e la spesa su cui applicare la percentuale non può superare il **limite di € 96.000,00 per unità immobiliare** (non dovrebbe invece trovare applicazione con riguardo al Super-Sisma Bonus Acquisti di cui sub A la disposizione dell'art. 119, c. 4, terzo periodo, D.L. 34/2020, così come modificata dall'art. 1, c. 28, legge 30/12/2021, n. 234, che prevede la ripartizione della detrazione in quattro rate per "la parte di spesa sostenuta dal 1 gennaio 2022"; nel caso di specie, infatti, la detrazione va calcolata sul prezzo riportato nell'atto di compravendita e non sulle spese sostenute dal contribuente, spese che possono essere sostenute anche in anni differenti).

In caso di **cessione di abitazione e garage** la detrazione deve essere calcolata, nel limite massimo di spesa di € 96.000,00, sul **prezzo** risultante dall'atto di compravendita, **unitariamente considerato**, riferito all'immobile principale e alla pertinenza, considerati a tali fini come un'unica unità immobiliare, anche se accatastati separatamente (in questo senso Agenzia delle Entrate **risposta ad interpello n. 19 dell'8 gennaio 2021**).

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI EDIFICI ANTISISMICI

Condizioni (sono le medesime previste per il Sisma-Bonus con detrazione rafforzata):

■ deve trattarsi di **interventi di demolizione e ricostruzione di interi edifici attivati dopo il 1° gennaio 2017** ossia di interventi le cui relative procedure autorizzatorie siano iniziate ovvero per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio dopo il 1° gennaio 2017 (data di entrata in vigore della legge 11.12.2016 n. 232 che ha modificato la disposizione dell'art. 16, comma 1bis, DL. 63/2013; Agenzia delle Entrate, Circolare n. 13/E del 2019). Il riferimento al “titolo edilizio rilasciato dopo il 1° gennaio 2017” è stato aggiunto dalla legge 30/12/2020 n. 178: si è precisato al riguardo che con tale integrazione il legislatore ha inteso consentire l'accesso anche con riferimento agli interventi per i quali a partire dal 1° gennaio 2017 sia stato rilasciato il titolo edilizio, indipendentemente dalla data di inizio della procedura autorizzatoria, ipotesi esclusa prima delle modifiche apportate dalla citata legge 178/2020; peraltro essendo tali modifiche entrate in vigore a partire dal 1° gennaio 2021 la nuova disposizione si applica alle spese sostenute a partire da tale data (Commissione consultiva costituita presso il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, parere 9 agosto 2021; Agenzia delle Entrate risposta ad interpellato n. 749 del 27 ottobre 2021);

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI EDIFICI ANTISISMICI

Condizioni (sono le medesime previste per il Sisma-Bonus con detrazione rafforzata):

- deve trattarsi di interventi riferiti a costruzioni adibite a abitazione ed a attività produttive su **edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità** zone 1, 2 e 3 di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20.3.2003.

Il decreto-legge 30 aprile 2019 n. 34 ha esteso queste detrazioni, inizialmente previste per gli interventi nei soli Comuni in zona di rischio sismico 1 anche agli interventi effettuati nei Comuni che si trovano in zone classificate a rischio sismico 2 e 3.

La ricostruzione dell'edificio può determinare anche un aumento volumetrico rispetto a quello preesistente, sempre che le norme urbanistiche in vigore permettano tale variazione.

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI EDIFICI ANTISISMICI

Con riguardo a questo specifico requisito il **Sisma-Bonus Acquisti** si differenzia profondamente dal **Sisma-Bonus per interventi su fabbricato già detenuto dal contribuente**.

Quest'ultimo, infatti, **può riguardare solo** gli interventi di demolizione e ricostruzione che siano riconducibili alla figura della ristrutturazione di cui all'art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia) (**cd. ristrutturazione ricostruttiva**).

Per il Sisma-Bonus Acquisti, invece non vi è, sul punto, alcuna limitazione: stante il preciso tenore letterale dell'art. 16, c. 1-septies, D.L. 63/2013, il Sisma-Bonus Acquisti riguarda ogni intervento realizzato mediante “demolizione e ricostruzione di interi edifici allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche lo consentano” e quindi a prescindere dalla qualificazione dell'intervento di demolizione-ricostruzione posto in essere in termini di **ristrutturazione** (art. 3, c. 1, lett. d), Testo Unico in materia Edilizia) **o** di **nuova costruzione** (art. 3, c. 1, lett. e), Testo Unico in materia Edilizia).

In questo senso si è pronunciata l'Agenzia delle Entrate con **risposta ad interpello n. 97 dell'11 febbraio 2021** e con **risposta ad interpello n. 364 del 24 maggio 2021**.



IL BONUS PER L'ACQUISTO DI EDIFICI ANTISISMICI

Si è ritenuto possibile fruire del Sisma-Bonus Acquisti non solo nel caso di aumento volumetrico ma anche nel caso di demolizione e ricostruzione con delocalizzazione del volume su terreno situato nello stesso Comune ad alcune centinaia di metri di distanza dall'edificio demolito, in considerazione del fatto che detta agevolazione **si applica anche nelle ipotesi che dal punto di vista della qualificazione “edilizia” non rientrano prettamente nella casistica della “ristrutturazione edilizia”** definita dall'art. 3, c. 1, lett. d), del Testo Unico in materia Edilizia (Agenzia delle Entrate, **risposta ad interpello n. 478 del 15 luglio 2021**).

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI EDIFICI ANTISISMICI

Gli interventi, devono essere eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, **entro 30 mesi dalla data di conclusione dei lavori**, alla successiva **alienazione dell'immobile** (il termine, originariamente fissato in 18 mesi, è stato aumentato a 30 mesi dall'art. 33-bis, c. 1, lett. c), DL. 31 maggio 2021 n. 77 convertito con legge 29 luglio 2021 n. 108).

Con **risposta ad interpello n. 688/2021 dell'8 ottobre 2021** l'Agenzia delle Entrate ha precisato che la detrazione Sisma-Bonus Acquisti 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.

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI EDIFICI ANTISISMICI

Con riguardo al **Sisma-Bonus Acquisti** in generale:

(i) l'Agenzia delle Entrate con la **risposta ad interpello n. 5 del 16 gennaio 2020** ha precisato che:

- per fruire della detrazione è necessario che si realizzi il **presupposto costituito dall'ultimazione dei lavori riguardanti l'intero fabbricato** per cui la detrazione potrà essere fruita dall'acquirente solo dall'anno di imposta in cui detti lavori siano stati ultimati;
- **non vi è l'obbligo di pagamento del prezzo mediante bonifico bancario o postale.**

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI EDIFICI ANTISISMICI

Con riguardo al **Sisma-Bonus Acquisti** in generale:

(ii) l'Agenzia delle Entrate con la **risposta ad interpello n. 19 dell'8 gennaio 2021** ha precisato che:

■ **spetta anche in caso di cambio di destinazione d'uso dell'immobile demolito e ricostruito** (ad es. nel caso di fabbricato industriale demolito e successivamente ricostruito con totale destinazione abitativa);

■ **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, TUIR, in quanto trattasi di due agevolazioni alternative tra loro.**

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI EDIFICI ANTISISMICI

L'Agenzia delle Entrate ha invece ammesso la **compatibilità tra l'Eco-Bonus** fruito dall'impresa costruttrice **ed il Sisma-Bonus Acquisti** a favore dell'acquirente a condizione, peraltro, che sia possibile identificare le spese riferibili ai diversi interventi (**risposte ad interpello n. 70 del 2 febbraio 2021 e n. 556 del 25 agosto 2021**).

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI EDIFICI ANTISISMICI

MODALITA' OPERATIVE

Per fruire della detrazione l'efficacia degli interventi di riduzione del rischio sismico deve essere opportunamente attestata.

A tali fini il **decreto** del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti **n. 58 del 28 febbraio 2017** prevede che:

a) l'**efficacia** degli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico è **asseverata** dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico secondo le rispettive competenze professionali, e iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali di appartenenza;

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI EDIFICI ANTISISMICI

MODALITA' OPERATIVE

b) il progettista dell'intervento strutturale **assevera**, secondo i contenuti delle linee guida approvate, **la classe di rischio** dell'edificio **precedente** l'intervento e quella conseguibile **a seguito** dell'esecuzione dell'intervento progettato;

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI EDIFICI ANTISISMICI

MODALITA' OPERATIVE

c) il **progetto** degli interventi per la riduzione del rischio sismico e l'**asseverazione** di cui sub b) devono essere **allegati alla SCIA o alla richiesta di permesso di costruire**, al momento della presentazione allo sportello unico per l'edilizia competente.

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI EDIFICI ANTISISMICI

MODALITA' OPERATIVE

l'Agenzia delle Entrate con **risposta ad interpello n. 31 dell'11 ottobre 2018** e con **risposta ad interpello n. 64 del 19 febbraio 2019** ha ribadito che **un'asseverazione tardiva** (ossia non presentata contestualmente al titolo edilizio) **non consente l'accesso ai benefici fiscali.**

Eccezioni:

- per gli interventi eseguiti su edifici ricadenti in zone sismiche 2 e 3 attivati dopo il 1° gennaio 2017 ma prima del 1° maggio 2019, ossia prima dell'ammissione di queste zone ai benefici, la detrazione spetta anche se l'asseverazione non sia stata presentata contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo purché venga, peraltro, presentata prima del rogito notarile (Agenzia delle Entrate, risposte ad interpello n. 195 e n. 196 del 30 giugno 2020, Risoluzione n. 38/E del 3 luglio 2020, risposta ad interpello n. 688/2021 dell'8 ottobre 2021);

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI EDIFICI ANTISISMICI

Eccezioni:

- per gli interventi eseguiti su edifici ricadenti in zone sismiche 2 e 3 attivati dopo il 1° gennaio 2017 ma prima del 1° maggio 2019, ossia prima dell'ammissione di queste zone ai benefici, la detrazione spetta anche se l'asseverazione non sia stata presentata contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo purché venga, peraltro, presentata prima del rogito notarile (Agenzia delle Entrate, **risposte ad interpello n. 195 e n. 196 del 30 giugno 2020, Risoluzione n. 38/E del 3 luglio 2020, risposta ad interpello n. 688/2021 dell'8 ottobre 2021**);
- analogamente, nel caso di intervento su edifici siti in contesto passato da zona sismica 4 in zona sismica 3, in forza di apposita deliberazione della Giunta Regionale di aggiornamento dell'elenco delle zone sismiche, adottata successivamente alla data di presentazione del progetto, l'acquirente potrà comunque fruire del Sisma-Bonus Acquisti anche se l'asseverazione suddetta non sia stata presentata contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo (in quanto all'epoca l'immobile si trovava in zona sismica 4), a condizione, peraltro, che venga poi presentata in Comune entro la data del rogito notarile; l'agevolazione si applica agli acquisti effettuati a decorrere dalla data in cui ha effetto la deliberazione regionale di aggiornamento delle zone sismiche (Agenzia delle Entrate, **risposte ad interpello n. 642 del 24 settembre 2021 e n.749 del 27 ottobre 2021**);

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI EDIFICI ANTISISMICI

MODALITA' OPERATIVE

d) il Direttore dei lavori ed il collaudatore statico, ove nominato per legge, all'atto dell'ultimazione dei lavori strutturali e del collaudo, attestano, per quanto di rispettiva competenza, la conformità degli interventi eseguiti al progetto depositato, come asseverato dal progettista.

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI EDIFICI ANTISISMICI

MODALITA' OPERATIVE

Il succitato decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 2017 è stato aggiornato con successivo decreto n. 329 del 6 agosto 2020.

Tale decreto in particolare ha sostituito il modello di asseverazione (Mod. B) già allegato al decreto del 2017 con tre nuovi modelli di asseverazione (Mod. B – Mod. B1 e Mod. B2).

Con **risposta ad interpello n. 688/2021 dell'8 ottobre 2021** l'Agenzia delle Entrate ha precisato che non è richiesto che le attestazioni di conformità degli interventi eseguiti al progetto depositato al SUAP (da redigersi in conformità ai Modelli B1 e B2) siano presentate entro la data di stipula del rogito a differenza di quanto previsto per l'asseverazione attestante la riduzione di rischio sismico (da redigersi in conformità al Modello B).

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI EDIFICI ANTISISMICI

MODALITA' OPERATIVE

Per il **Sisma-Bonus Acquisti**, stante la sua peculiare natura, **si ritiene non necessaria la attestazione sulla congruità delle spese sostenute** (**attestazione richiesta invece per Sisma Bonus per interventi su immobili già detenuti dal contribuente**): in questo senso si è pronunciata la Agenzia delle Entrate con propria **risposta ad interpello n. 190 del 17 marzo 2021**: “L’agevolazione di cui al comma 1-septies dell’art. 16 D.L. 4.6.2013 n. 63, è commisurata al prezzo della singola unità immobiliare risultante dall’atto pubblico di compravendita e non alle spese sostenute dall’impresa in relazione agli interventi agevolati. Pertanto, si ritiene che, nel caso di specie non vada attestata ai fini del Superbonus nonché dell’opzione di cui all’art. 121 la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati ...” (**nello stesso senso anche Agenzia delle Entrate, risposta ad interpello n. 556 del 25 agosto 2021 e risposta ad interpello n. 697 dell’11 ottobre 2021**).

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI EDIFICI ANTISISMICI

MODALITA' OPERATIVE

Nel caso di detrazione fiscale per acquisto di edifici antisismici, al contribuente è riconosciuta la **facoltà di optare** in luogo dell'utilizzo diretto di detta detrazione:

- (i) **o per** un contributo sotto forma di **sconto sul corrispettivo** dovuto alla ditta venditrice, senza facoltà di successiva cessione, fatta salva la possibilità di due ulteriori cessioni solo se effettuate a favore di banche e intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'art. 106 Testo Unico Bancario (D. Lgs. 01/09/1993, n. 385), società appartenenti ad un gruppo bancario ovvero a imprese di assicurazione;
- (ii) **ovvero per la cessione di un credito di imposta di pari importo**, senza facoltà di successiva cessione, fatta salva la possibilità di due ulteriori cessioni solo se effettuate a favore di banche e intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'art. 106 Testo Unico Bancario (D. Lgs. 01/09/1993, n. 385), società appartenenti ad un gruppo bancario ovvero a imprese di assicurazione.

Sia nel caso di cui sub a) che nel caso di cui sub b) alle banche, ovvero alle società appartenenti ad un gruppo bancario è sempre consentita la cessione a favore dei clienti professionali privati (come individuati con regolamento Consob ex art. 6, comma 2-quinquies, D.lgs 58/1998) che abbiano stipulato un contratto di conto corrente con la banca stessa, ovvero con la banca capogruppo, senza facoltà di ulteriore cessione. Il tutto in conformità a quanto prescritto dall'art. 121 del D.L. 19 maggio 2020 n. 34 convertito con legge 17 luglio 2020 n. 77 (nel testo da ultimo modificato dall'art. 14, D.L. 17 maggio 2022 n. 50)

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI EDIFICI ANTISISMICI

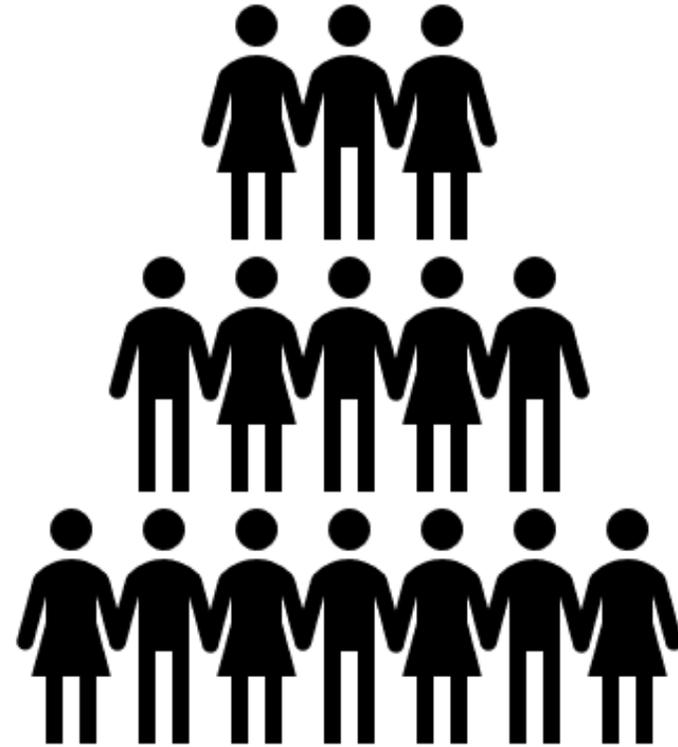
MODALITA' OPERATIVE

L'Agenzia delle Entrate con la **risposta ad interpello n. 19 dell'8 gennaio 2021** (dettata in materia di "Sisma-Bonus Acquisti" ma le cui conclusioni possono estendersi anche alla cessione del credito corrispondente alle altre detrazioni di imposta) ha precisato che:

- il beneficiario del *bonus* fiscale può cedere il credito corrispondente alla detrazione ad un corrispettivo inferiore al suo valore nominale, fermo il diritto del cessionario a compensarlo per l'importo del suo valore nominale (in questo caso, pertanto, il cessionario realizzerà un provento pari alla differenza tra credito compensato e prezzo di acquisto);

- l'atto di cessione del credito relativo al *bonus* fiscale non è soggetto all'obbligo di registrazione ai sensi dell'art. 5 della tabella allegata al DPR.

|
BENEFICIARI
DEI *BONUS*



BONUS EDILIZIO E SISMA-BONUS

Hanno diritto alla detrazione:

- il proprietario dell'immobile (compreso anche il comproprietario);
- il nudo proprietario dell'immobile;
- il titolare di un diritto reale di godimento sullo stesso (ad. es. usufrutto, abitazione);
- il comodatario;
- il locatario;
- i soci di cooperativa a proprietà divisa e, previo consenso scritto della cooperativa che possiede l'immobile, anche ai soci di cooperativa a proprietà indivisa;
- imprenditori individuali per gli immobili non rientranti tra i beni strumentali o merce;
- i soggetti che producono redditi in forma associata (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice e soggetti a questi equiparati) alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali.

BONUS EDILIZIO E SISMA-BONUS

Hanno diritto alla detrazione, purché sostengano le spese e le fatture ed i bonifici bancari o postali siano a loro intestati, anche:

- il **familiare convivente** del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento (il coniuge, l'unito civilmente, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado) (deve trattarsi di abitazione in cui si esplica la convivenza e quindi a disposizione del familiare che vuole fruire della detrazione; non è necessario si tratti dell'abitazione principale);
- il **coniuge separato assegnatario** dell'immobile intestato all'altro coniuge;
- il **convivente more uxorio** (la legge 20 maggio 2016 n. 76 ha riconosciuto rilevanza anche al rapporto di convivenza e la disponibilità dell'immobile risulta insita nella convivenza che si esplica ai sensi della suddetta legge 76/2016);
- il **promissario acquirente**, purché sia stato immesso nel possesso del bene ed esegua gli interventi a proprio carico e purché il preliminare sia stato registrato.

In questi casi, ferme restando le altre condizioni, la detrazione spetta anche se le abilitazioni comunali sono intestate al proprietario dell'immobile. Le detrazioni spettano anche alle cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci. ■

IL SUBENTRO NELLA DETRAZIONE

In caso di trasferimento per atto tra vivi dell'unità immobiliare, per la quale ci si è avvalsi della detrazione fiscale, nelle quote annue di detrazione, non ancora utilizzate al momento del trasferimento, **subentra la parte acquirente**, la quale, pertanto potrà usufruire della detrazione non ancora “consumata”.

Tuttavia, **le parti possono accordarsi**, **con apposita pattuizione da riportare nell'atto di trasferimento**, **nel senso di evitare tale subentro**, con conseguente riserva a favore dell'alienante della detrazione non ancora “consumata”.

IL SUBENTRO NELLA DETRAZIONE

Laddove le parti dell'atto non abbiano preso posizione sulla sorte delle quote residue di detrazione, qualora intendano invertire la regola automatica prevista dalla normativa vigente, potranno formalizzare anche successivamente in un atto pubblico o in una scrittura privata autenticata la volontà di far permanere in capo al trasferente il diritto alla detrazione facendo emergere il dato che questa volontà esisteva già al momento del trasferimento (cfr. Commissione Studi Tributarî Consiglio Nazionale del Notariato studio n. 20-2020/T, le detrazioni fiscali riferite agli immobili: panoramica generale e questioni di interesse notarile; risposta a quesito tributario CNN 165-2014/T) (c.d. **accordo postumo**). Il comportamento dei contribuenti in sede di dichiarazione dei redditi dovrà essere coerente con quanto indicato nell'accordo successivamente formalizzato (in questo senso la **Circolare Agenzia delle Entrate n. 7/E del 4 aprile 2017**).

Detta disciplina trova applicazione in occasione della stipula di **qualsiasi atto traslativo, sia a titolo oneroso che a titolo gratuito** (cfr. Agenzia delle Entrate, **Circolare 25/E del 19 giugno 2012**).

IL SUBENTRO NELLA DETRAZIONE

Il **trasferimento di una quota** dell'immobile non determina un analogo trasferimento del diritto alla detrazione, che avviene solo in presenza della cessione dell'intero immobile. Se, tuttavia, per effetto della cessione della quota chi acquista diventa proprietario esclusivo dell'immobile, la residua detrazione si trasmette all'acquirente.

In caso di costituzione del diritto di **usufrutto**, sia a titolo oneroso o gratuito, le quote di detrazione non usufuite non si trasferiscono all'usufruttuario ma rimangono al nudo proprietario. |

IL SUBENTRO NELLA DETRAZIONE

In caso di **decesso dell'avente diritto**, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene.

Se la detenzione materiale e diretta dell'immobile è esercitata congiuntamente da più eredi, la detrazione è ripartita tra gli stessi in parti uguali.

La condizione della “detenzione materiale e diretta del bene” deve sussistere non solo per l'anno dell'accettazione dell'eredità, ma anche per ciascun anno per il quale il contribuente intenda fruire delle residue rate di detrazione.



IL SUBENTRO NELLA DETRAZIONE

In caso di vendita o di donazione da parte dell'erede che ha la detenzione materiale e diretta del bene, le quote residue della detrazione non fruite da questi non si trasferiscono all'acquirente/donatario neanche nell'ipotesi in cui la vendita o la donazione siano effettuate nel medesimo anno di accettazione dell'eredità (in questo senso cfr. Circolare Agenzia delle Entrate n. 7/E del 4 aprile 2017 nonché Agenzia Entrate, risposta ad interpello n. 612 del 20 settembre 2021).

L'erede che deteneva direttamente l'immobile e successivamente lo ha concesso in comodato o in locazione non può fruire delle rate di detrazione di competenza degli anni in cui non detiene l'immobile direttamente. Tuttavia, al termine del contratto di locazione o di comodato, potrà beneficiare delle eventuali rate residue di competenza (cfr. Circolare Agenzia delle Entrate n. 17/E del 24 aprile 2015).

REGOLARITA' URBANISTICA



REGOLARITA' URBANISTICA

Al fine di semplificare le procedure e di ridurre i tempi per l'avvio degli interventi che possono beneficiare del *Super-Bonus*, agevolando il più possibile il ricorso a questo beneficio, l'art. 33 del D.L. 31 maggio 2021 n. 77 (cd. "Decreto Semplificazioni 2021"), convertito con legge 29 luglio 2021 n. 108, prevede, inoltre, che **la presentazione della CILA-SuperBonus non necessiti dell'attestazione dello stato legittimo di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis del Testo Unico in materia Edilizia** (D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380).

Non è necessario attestare la cd. "doppia conformità", ossia la conformità del nuovo progetto agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti e lo stato legittimo del fabbricato ossia la sua legittima costruzione:

REGOLARITA' URBANISTICA

Di norma lo stato legittimo è escluso ogni qualvolta l'immobile presenti degli abusi edilizi non debitamente sanati.

Fanno eccezione le difformità edilizie, considerate dalla legge di lieve entità, tali, comunque, da non essere considerate delle violazioni edilizie e tali, pertanto, da non escludere lo stato legittimo del fabbricato, cd. **“tolleranze costruttive/esecutive”** di cui all'art. **34-bis del testo Unico in materia edilizia** (ad es. il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo, le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, ecc.).

REGOLARITA' URBANISTICA

La norma del Decreto Semplificazioni (art. 119, c. 13-quater, D.L. 34/2020), con l'escludere espressamente la necessità dell'attestazione dello stato legittimo ha reso, pertanto, irrilevanti, ai fini della fruizione del Super-Bonus, non solo le difformità riconducibili alle tolleranze costruttive-esecutive ma anche ogni altra difformità edilizia (diversa dalla costruzione in assenza del titolo abilitativo, anche in sanatoria, per gli edifici post 1 settembre 1967) agevolando, in tal modo, il ricorso al beneficio in oggetto.

Ovviamente **la irrilevanza degli eventuali abusi commessi sull'edificio è limitata alla fruizione del Super-Bonus.**

La norma stessa, infatti, precisa che resta comunque impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di interventi.

Pertanto, se l'edificio presenta degli abusi edilizi, potranno comunque essere eseguiti gli interventi ammessi al *Super-Bonus* (e si potrà fruire del beneficio) ma ciò non comporterà sanatoria implicita degli abusi stessi, che rimarranno assoggettati alle relative sanzioni amministrative e penali (laddove previste).

REGOLARITA' URBANISTICA

Di norma **ad un immobile che presenta difformità di carattere edilizio** (che non rientrino nelle cd. "tolleranze costruttive/esecutive"), **è preclusa la possibilità di accedere ad eventuali agevolazioni fiscali.**

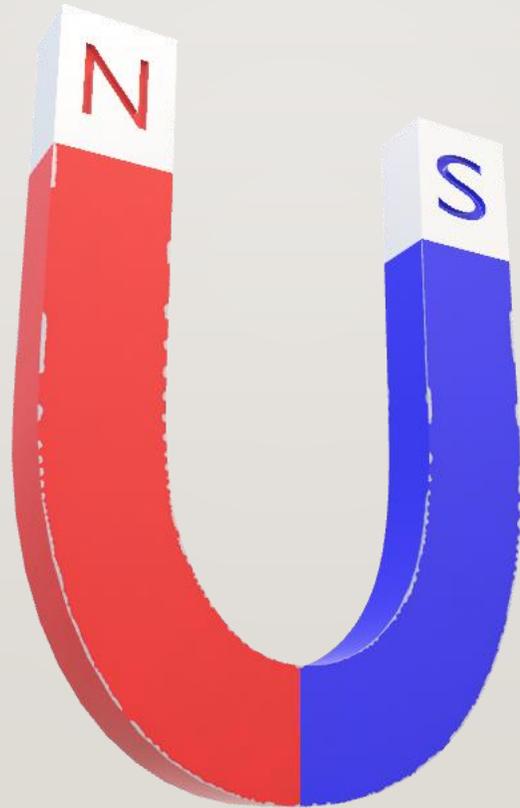
Infatti l'art. **49** del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (**T.U. in materia edilizia**) stabilisce che gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici.

Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione.

REGOLARITA' URBANISTICA

Opportuno che il Notaio provveda ad informare le parti anche in merito alle conseguenze di natura fiscale, derivanti dalle potenziali difformità urbanistiche (soprattutto nei casi in cui le parti dichiarano al Notaio rogante di voler procedere, di comune accordo, alla stipula della compravendita anche in assenza della c.d. Relazione Tecnica Integrata).

ALTRI ELEMENTI UTILI



BONUS RECUPERO EDILIZIO

Trattandosi di una **detrazione** (**e non** di un **rimborso**) di imposta, ciascun contribuente ha diritto di detrarre annualmente la quota spettante nei limiti dell'imposta dovuta per l'anno in questione (l'eccedenza, rispetto all'IRPEF dovuta, non può essere recuperata in alcun modo).

Il contribuente che, pur avendone diritto, non ha usufruito dell'agevolazione in uno o più anni (ad esempio, per incapacienza o perché esonerato dalla presentazione della dichiarazione dei redditi), nei successivi periodi d'imposta può comunque beneficiare della detrazione, indicando in dichiarazione il numero della rata corrispondente.

BONUS RECUPERO EDILIZIO

Con decorrenza dal 14 maggio 2011, non è più necessario né indicare in fattura il costo della mano d'opera (obbligo che era stato imposto dall'art. 1, comma 19, Legge 244/2007) né inviare, con raccomandata A.R., la comunicazione, al Centro Operativo di Pescara (Agenzia delle Entrate – Centro Operativo di Pescara).

Tali obblighi infatti sono stati eliminati dall'art. 7, comma 2, lett. q) ed r), del D.L. 13.5.2011 n. 70, convertito con Legge 12.7.2011 n. 106.

Il D.L. 70/2011, peraltro, prescrive, in luogo dell'invio al centro operativo di Pescara, l'obbligo di indicare nella dichiarazione dei redditi: i dati catastali identificativi dell'immobile, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo, gli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione. Sarà poi necessario conservare ed esibire a richiesta degli uffici i documenti indicati in apposito Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate.

BONUS RECUPERO EDILIZIO

La detrazione, sino all'importo massimo di riferimento, è riconosciuta per singola unità immobiliare e relative pertinenze (pertanto, in caso di più soggetti aventi diritto – ad es. nell'ipotesi di più comproprietari - il limite massimo di detrazione fruibile da tutti non può superare per la stessa unità il suddetto importo massimo di riferimento).

In caso di pertinenze, gli interventi edilizi effettuati sulla pertinenza non hanno un autonomo limite di spesa, ma rientrano nel limite di spesa previsto per l'unità abitativa di cui la pertinenza è al servizio.

BONUS RECUPERO EDILIZIO

Se gli interventi di recupero riguardano unità immobiliari residenziali adibite promiscuamente all'esercizio dell'arte o della professione ovvero all'esercizio dell'attività commerciale, la detrazione spettante è ridotta al 50%.

Se gli interventi realizzati in ciascun anno consistono nella prosecuzione di lavori iniziati in anni precedenti, per determinare il limite massimo delle spese detraibili si deve tenere conto di quelle sostenute nei medesimi anni: si avrà diritto all'agevolazione solo se la spesa per la quale si è già fruito della relativa detrazione non ha superato il limite complessivo previsto.

La detrazione **non è cumulabile** con l'agevolazione prevista per gli stessi interventi sulla riqualificazione energetica degli edifici.

BONUS RECUPERO EDILIZIO

INTERVENTI PER I QUALI E' AMMESSA LA DETRAZIONE:

In ogni caso gli interventi devono essere eseguiti su edifici esistenti e non devono realizzare una nuova costruzione. Una eccezione è rappresentata dalla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali.

Si può fruire dei *bonus* anche nel caso in cui prima degli interventi, l'immobile esistente sia frazionato in più unità immobiliari provvisoriamente accatastale in categoria F/4 destinate ad abitazioni (cfr. Agenzia delle Entrate, risposta ad interpello n. 241 del 13 aprile 2021).

BONUS RECUPERO EDILIZIO

OGGETTO DELLA DETRAZIONE:

Oltre alle spese necessarie per l'esecuzione dei lavori, è possibile portare in detrazione anche:

- a) le spese per la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse;
- b) le spese per prestazioni professionali comunque richieste dal tipo di intervento;
- c) le spese per la messa in regola degli edifici ai sensi del Dm 37/2008 - ex legge 46/90 (impianti elettrici) e delle norme Unicig per gli impianti a metano (legge 1083/71);
- d) le spese per l'acquisto dei materiali;
- e) il compenso corrisposto per la relazione di conformità dei lavori alle leggi vigenti;
- f) le spese per l'effettuazione di perizie e sopralluoghi;
- g) **l'imposta sul valore aggiunto**, l'imposta di bollo e i diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le comunicazioni di inizio lavori;
- h) gli oneri di urbanizzazione;
- i) gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione dei lavori e agli adempimenti stabiliti dal regolamento di attuazione degli interventi agevolati (decreto n. 41 del 18 febbraio 1998).

SISMA-BONUS

AGEVOLAZIONI TEMPORANEE RINFORZATE

Diverse modalità di applicazione:

- a) per le spese sostenute sino al **31 dicembre 2024**, relative ad interventi su **edifici ubicati in zona sismica 1-2-3 attivati dopo il 1 gennaio 2017**, la detrazione si applica nella **misura del 50%**, fino a un ammontare massimo **di € 96.000,00**; la detrazione va ripartita in **cinque quote** annuali di pari importo (art. 16, c. 1-bis, D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90);
- b) per le spese sostenute sino al **31 dicembre 2024**, relative ad interventi su **edifici ubicati in zona sismica 1-2-3 attivati dopo il 1 gennaio 2017**, qualora dall'intervento eseguito deriva una riduzione del rischio tale da determinare il **passaggio ad una classe di rischio inferiore**, la detrazione si applica nella misura del **70%** della spesa sostenuta; in caso di **passaggio a due classi di rischio inferiori** la detrazione si applica nella misura dell'**80%**; le predette detrazioni si applicano **su un ammontare massimo di spesa di € 96.000,00 per unità immobiliare** per ciascun anno e vanno ripartite in **cinque quote annuali** di pari importo (art. 16, c. 1-quater, D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90);

SISMA-BONUS

AGEVOLAZIONI TEMPORANEE RINFORZATE

Diverse modalità di applicazione:

c) per le spese sostenute sino al **31 dicembre 2024**, relative ad interventi su **edifici ubicati in zona sismica 1-2-3 attivati dopo il 1 gennaio 2017**, qualora gli interventi comportanti riduzione del rischio sismico, siano realizzati sulle **parti comuni di edifici condominiali**, la detrazione, si applica nella misura del 75% (in caso passaggio ad una classe di rischio inferiore) ovvero nella misura dell'85% (in caso di passaggio a due classi di rischio inferiori). Le predette detrazioni si applicano su un ammontare di spesa non superiore a € 96.000,00 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio e vanno ripartite in cinque quote annuali di pari importo (art. 16, c. 1-quinquies, D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90);

d) per le spese sostenute sino al **31 dicembre 2024** per interventi su **parti comuni di edifici condominiali, ricadenti nelle zone sismiche 1-2-3, finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica**, spetta una detrazione pari all'80%, se gli interventi determinano il passaggio a una classe di rischio sismico inferiore ovvero pari all'85%, se gli interventi determinano il passaggio a due classi di rischio sismico inferiore. Le predette detrazioni si applicano su un ammontare di spesa non superiore a € 136.000,00 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio e vanno ripartite in dieci quote annuali di pari importo. Queste detrazioni possono essere richieste in alternativa a quelle già previste per gli interventi antisismici sulle parti condominiali di cui alla precedente lettera c) e a quelle già previste per la riqualificazione energetica degli edifici condominiali. (art. 14, comma 2-quater, D.L. 4 giugno 2020 n. 63 conv. con legge 3 agosto 2020 n. 90).

SISMA-BONUS

Agli interventi di efficienza energetica si applica, al ricorrere di tutte le condizioni di legge, anche la particolare disciplina in tema di **Super-Bonus** dettata dall'art. 119 del D.L. 19 maggio 2020 n. 34 convertito con legge 17 luglio 2020 n. 77 (disciplina temporanea, con aliquote rafforzate e con scadenze diversificate a seconda del tipo di intervento e di fruitore).

OPZIONE PER LO SCONTO IN FATTURA E LA CESSIONE DEL CREDITO DI IMPOSTA

L'art. 1, comma 29, lett. a), legge 234/2021 ha confermato la modifica già apportata all'art. 121, D.L. 34/2020, con decorrenza 12 novembre 2021 dal D.L. 11.11.2021 n. 157 (decreto, nel frattempo, non convertito in legge ed espressamente abrogato dalla medesima legge 234/2021). Con la modifica di cui trattasi il **visto di conformità** diventa necessario non solo in caso di opzione per la cessione o per lo sconto in fattura relativa ad interventi ammessi al Super-Bonus (come già necessario prima del 12 novembre 2021) ma in tutti i casi in cui comunque ci si può avvalere dell'opzione per la cessione o per lo sconto in fattura quali previsti dall'art. 121, c. 2, D.L. 34/2020. Il visto di conformità attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta ed è rilasciato dagli intermediari abilitati alla presentazione delle dichiarazioni fiscali (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) e dai CAF. Il soggetto che rilascia il visto verifica la conformità dei dati relativi alla documentazione richiesta dalla vigente normativa per la fruizione dell'agevolazione fiscale

DETRAZIONE PER ACQUISTO POSTI AUTO O AUTORIMESSE PERTINENZIALI AD IMMOBILI RESIDENZIALI

Cosa si intende per «spese imputabili alla loro realizzazione»?

Venditore: soli costi di costruzione

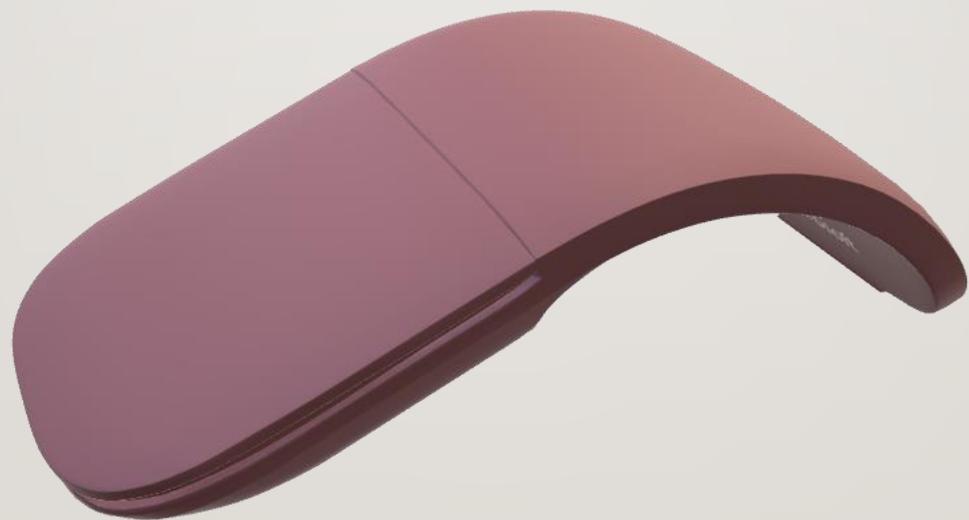
Acquirente: prezzo pagato all'impresa per l'acquisto del box/posto auto

Agenzia delle Entrate: necessario che l'impresa costruttrice documenti i costi imputabili alla sola realizzazione dei parcheggi, che devono essere tenuti distinti dai costi accessori (questi ultimi non sono agevolabili)

Considerato che l'agevolazione in oggetto è concessa su “spese sostenute” dal contribuente e che non vi è dubbio che per le altre opere di recupero edilizio la detrazione è concessa sull'intera spesa sostenuta (e quindi sull'intero corrispettivo pagato all'impresa appaltatrice che ha eseguito le opere e non sui soli costi di costruzione sostenuti dall'impresa stessa), sembrerebbe logico (RIZZI) ritenere che l'importo ammesso in detrazione, anche in questo caso, sia costituito dall'intero corrispettivo pagato, ossia dal prezzo di vendita del box/posto auto.

A titolo prudenziale potrebbe essere opportuno escludere dalla detrazione solo quella parte di prezzo riferita all'area sui cui insiste il suddetto box/posto auto, in quanto spesa non direttamente imputabile alla realizzazione del box/posto auto.

TABELLE SINOTTICHE



BONUS PER L'ACQUISTO O L'ASSEGNAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI RISTRUTTURATI

- Il prezzo su cui calcolare la detrazione comprende anche l'IVA
- OK rogito stipulato prima della fine dei lavori riguardanti l'intero fabbricato ma detrazione fruibile solo dall'anno di imposta in cui detti lavori siano stati ultimati
- non vi è l'obbligo di pagamento del prezzo mediante bonifico bancario
- per gli 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
- opzione per sconto in fattura o cessione del credito

BONUS PER L'ACQUISTO DI POSTI AUTO E BOX AUTO

- Si deve trattare di box o posti auto di **nuova costruzione**;
- per AE: rilevano solo i **costi imputabili alla realizzazione** e non i costi accessori, che devono risultare da attestazione rilasciata dal costruttore (cfr. *slide* n. 33 ma, *contra*, vedi *slide* n. 89);
- **pagamento con bonifico «parlante» o con assegni** (cfr. Circolare n. 43/E del 2016) ma in questo caso con rilascio della dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà dal costruttore (cfr. *slide* n. 35);
- **rapporto pertinenziale risultante da un atto avente data certa**, anteriore alla data di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale il contribuente si avvale della detrazione (N.B. Attenzione ai profili redazionali, soprattutto in caso di acquisto separato del box/posto auto rispetto all'unità principale);
- Opzione per sconto in fattura o cessione del credito

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI EDIFICI ANTISISMICI

- riduzione del rischio sismico mediante **demolizione e ricostruzione di interi edifici**;
- **Super-Sisma Bonus acquisti**: atto da stipularsi entro il **30 giugno 2022**;
- **Sisma Bonus «ordinario»**: atto da stipularsi entro il **31 dicembre 2024**;
- **ricostruzione dell'edificio** può determinare anche un **aumento volumetrico** rispetto a quello preesistente (per «acquisti»: sia ristrutturazione che nuova costruzione);
- **alienazione entro 30 mesi dalla conclusione dei lavori**;
- **non vi è l'obbligo di pagamento del prezzo mediante bonifico bancario o postale**

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI EDIFICI ANTISISMICI

- **progetto** degli interventi per la riduzione del rischio sismico e l'**asseverazione** del progettista strutturale **devono essere allegati alla SCIA o alla richiesta di permesso di costruire**, al momento della presentazione allo sportello unico per l'edilizia competente;

N.B. opportuno, soprattutto in fase di contrattazione preliminare quando vi è già indicazione da parte del promissario acquirente dell'opzione per lo sconto in fattura, verificare l'avvenuta presentazione di detta documentazione quale presupposto essenziale per la fruizione della detrazione.

Suggerimento pratico: farsi inoltrare dalla Direzione Lavori - per conto della società costruttrice - la P.E.C. inviata al competente ufficio comunale e contenente tutta la suindicata documentazione (che allo stato attuale viene trasmessa in via telematica e con firma digitale). Opportuno un richiamo nell'atto ma non necessaria l'allegazione;

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI EDIFICI ANTISISMICI

- **attestazioni di conformità** degli interventi eseguiti al progetto depositato al SUAP (da redigersi in conformità ai Modelli B1 e B2) **presentate entro la data di stipula del rogito**
- **Per il Sisma-Bonus Acquisti: non necessaria la attestazione sulla congruità delle spese sostenute** (attestazione richiesta invece per Sisma Bonus per interventi su immobili già detenuti dal contribuente): **agevolazione commisurata al prezzo** della singola unità immobiliare **risultante dall'atto pubblico di compravendita** e non alle spese sostenute dall'impresa in relazione agli interventi agevolati

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI EDIFICI ANTISISMICI

N.B. In sede di contrattazione preliminare, si suggerisce di prestare particolare attenzione alla regolamentazione dell'accordo in merito al c.d. sconto in fattura ed, all'uopo, il ricorso alle fattispecie della cessione del credito futuro, *pro-soluto* ed a rischio e pericolo del cessionario (parte promittente alienante).

GRAZIE PER L'ATTENZIONE

