

Brescia, lì 24.02.2025

OGGETTO: BONUS EDILISI SU IMMOBILI ACQUISTATI – IL BIVIO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

Da un contratto di compravendita immobiliare possono originarsi tre tipologie di spese detraibili:

1. la detrazione derivante dall'acquisto di una abitazione oggetto di un intervento di recupero;
2. la detrazione derivante dall'acquisto di autorimesse o posti auto di pertinenza di abitazioni;
3. la detrazione derivante dall'acquisto di edificio ricostruito riducendo il rischio sismico preesistente.

La detrazione sull'acquisto

Il bonus derivante dall'acquisto di un'abitazione compresa in un edificio oggetto di un intervento di recupero è "a regime" (articolo 16-bis del Tuir, comma 3), ma la legge di Bilancio 207/2024 ha modulato l'agevolazione in misura pari al 36% nel 2025 e al 30% nel 2026 e 2027. Inoltre, i «titolari del diritto di proprietà o di un altro diritto reale di godimento» beneficiano di aliquote più alte (50% nel 2025 e 36% nel 2026 e 2027) per gli «interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale».

Questa norma sembra scritta pensando a soggetti che effettuino spese detraibili con riguardo ad abitazioni già di loro proprietà. Invero, nel caso del bonus acquisti, l'abitazione evidentemente diviene l'abitazione "principale" del contribuente solo una volta che essa sia stata acquistata. Per abitazione principale, infatti, si intende (articolo 10, comma 3-bis, Tuir) «quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente».

Su questo punto a Telefisco 2025 non sono arrivati chiarimenti; tuttavia, è plausibile ragionare nel senso che il bonus acquisti possa avere l'aliquota più favorevole per l'acquirente di una casa che, nel rogito, dichiara di volerla adibire a propria abitazione principale (ovviamente a condizione che tale destinazione sia effettivamente realizzata prima della presentazione della dichiarazione dei redditi in cui viene avviata la detrazione).

Questa tesi è sostenuta anche nella guida «Immobili e bonus fiscali 2025», pubblicata giovedì scorso dal Notariato insieme a numerose associazioni dei consumatori.

Le condizioni d'accesso

I presupposti per l'ottenimento dell'agevolazione sull'acquisto di immobili ristrutturati sono i seguenti:

- a)** deve trattarsi di un'abitazione compresa in un edificio che, nella sua interezza, sia stato oggetto di un intervento di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia; il diritto alla detrazione si origina anche se il rogito è stipulato prima del termine dei lavori di recupero, ma può essere fruito solo dall'annualità d'imposta nella quale l'intervento di recupero è stato terminato (circolare 7/E/2017); se dalla ristrutturazione fuoriesce anche un ampliamento del manufatto preesistente, occorre oggettivamente scorporare (risoluzione 4/E/2011) il valore della ristrutturazione (detraibile) dal valore della nuova costruzione (non detraibile);
- b)** l'intervento deve essere stato eseguito da un'impresa di costruzione o di ristrutturazione immobiliare o da una cooperativa edilizia;

c) l'esecutore dell'intervento deve vendere (o assegnare) l'abitazione entro 18 mesi dalla data nella quale l'intervento di recupero è stato terminato. Il diritto alla detrazione compete sia a chi compra il diritto di piena proprietà (per intero o pro quota) sia a chi compra il diritto di nuda proprietà o di uso, usufrutto o abitazione; nel caso di acquisto effettuato da due persone (una per l'usufrutto e l'altra per la nuda proprietà), la detrazione si ripartisce in proporzione al valore dei diritti oggetto di acquisto (circolare 24/E/2004, paragrafo 1.5). Non occorre che la spesa sia effettuata mediante un bonifico "parlante" (Dm Mef 153/2002). Tuttavia, per rendere detraibile una spesa pagata a titolo di acconto, occorre che tale acconto sia menzionato in un contratto sottoposto a registrazione anteriormente alla data di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale si effettua la detrazione (risoluzione 38/E/2008).

Ricorrendo le condizioni citate, l'acquirente matura un diritto a detrazione (da ripartire in dieci rate annuali) con le percentuali prima indicate.

Tali percentuali di detrazione si applicano al 25% del prezzo (comprensivo di Iva: circolare 7/E/2017) risultante dal contratto di compravendita (o del valore risultante dall'atto di assegnazione), ma solo per la parte del prezzo che non eccede il limite di 96mila euro per ogni unità abitativa che è acquistata o assegnata.

Per unità abitativa si intende l'unità immobiliare destinata ad abitazione, comprensiva delle sue eventuali pertinenze, a prescindere dal fatto che siano, o meno, accatastate autonomamente (circolare 7/E/2017).

Quindi, se si comprano due appartamenti, il limite di 96mila euro si moltiplica per due (circolare 24/E/2004, paragrafo 1.3); se invece si compra un appartamento e un'autorimessa, il limite di 96mila euro si deve considerare solo per una volta.

Il bonus acquisto immobili ristrutturati non è per nulla influenzato dal fatto che l'impresa venditrice abbia usufruito della detrazione, ai fini Ires, derivante dall'esecuzione di interventi cosiddetti ecobonus e sismabonus di cui agli articoli 14 e 16 del DL 63/2013 (interpelli 433 e 437 del 2021).

LE TRE OPZIONI

1 case ristrutturate Agevolazione a regime

La detrazione dell'articolo 16-bis del Tuir prevede a regime la possibilità di agevolare anche l'acquisto di abitazioni inserite in edifici integralmente ristrutturati da imprese di costruzione. Il bonus base è il 36% nel 2025 e in seguito il 30%.

2 recupero antisismico

Percentuali livellate nel 2025 Fino alla fine del 2024 il sismabonus aveva percentuali che andavano dal 50% fino all'80 e 85% previsti per la sua versione "acquisti". È stato prorogato fino alla fine del 2027 ma con percentuali livellate al 50, 36 e 30%.

3 box auto

Sgravio sull'acquisto La costruzione o l'acquisto di un nuovo box auto pertinenziale (realizzato dall'impresa venditrice) è un'altra operazione agevolata "a regime" dall'articolo 16-bis del Tuir, anche in questo caso con percentuali calanti.

Studio Dott. Begni & Associati