

# Il bonus fiscale per l'acquisto di unità immobiliari ristrutturate o restaurate

La legge finanziaria 2022 ha confermato l'esistenza di questo incentivo, meno "super" e meno noto degli altri, ma comunque vantaggioso

di [Cristian Angeli](#) – 11.10.2022

Alcuni incentivi fiscali sono prossimi alla scadenza. In particolare il Superbonus 110% è terminato nel caso delle villette e, per i condomini più grandi, si deve iniziare a fare i conti con il termine del 31 dicembre 2023, perché non è detto che si riescano a portare a compimento i lavori più complessi, come ad esempio le demolicostruzioni.

Per questo può essere opportuno prendere in considerazione anche gli incentivi ordinari dei quali, complice il Superbonus, si è parlato un po' meno negli ultimi due anni.

Ad esempio è meno noto, ma comunque vantaggioso, il "bonus per l'acquisto di unità immobiliari ristrutturate o restaurate".

Per esso, esattamente come per gli altri incentivi fiscali, vale la possibilità di richiedere lo sconto in fattura sul corrispettivo dovuto al venditore o di effettuare la cessione del credito a enti finanziari, il tutto fino al 31 dicembre 2024.

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

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

La detrazione spetta a condizione che:

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

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

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

Non è chiaro lo so. Vediamo un esempio. Prendiamo il caso di Tizio, che decide di acquistare un'abitazione ristrutturata (o restaurata) dall'impresa di Caio, la stessa titolare del permesso a costruire. Se il prezzo di acquisto fosse pari a 400.000,00 euro (iva compresa), l'importo su cui occorre calcolare la detrazione

sarebbe pari al 25% di 400.000, ovvero 100.000 euro. Ne deriva che l'effettiva detrazione spettante sarebbe pari al 50% di 100.000, ovvero 50.000,00 euro.

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

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

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

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

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

Con la risposta a interpello n. 437/2021, le Entrate hanno affermato che, *"l'acquirente di un immobile ristrutturato possa fruire (in presenza di tutti i presupposti), della detrazione IRPEF di cui all'articolo 16-bis, comma 3 del D.P.R. 917/1986, anche nel caso in cui sul medesimo immobile la società cedente (che ha ristrutturato l'intero edificio di cui fa parte l'unità abitativa oggetto di cessione) benefici della detrazione, ai fini IRES, in materia di efficientamento energetico e di misure antisismiche di cui agli articoli 14 e 16 del D.L. 63/2013".* Significa che il Sismabonus per l'acquisto di unità ristrutturate, che è a vantaggio dell'acquirente, non toglie nessun vantaggio all'impresa che ha eseguito i lavori.

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