



Le principali agevolazioni esistenti ad oggi

I bonus edilizi per l'acquisto sono 3: Acquisto abitazioni in fabbricati ristrutturati / Acquisto box pertinenziali / Sismabonus acquisti.

Soggetto cedente è sempre l'impresa di costruzioni e presupposto applicativo è l'effettuazione del rogito entro i termini di legge.

Anche per questi incentivi viene confermata per il 2026 la percentuale più alta di detrazione (50% e 36%) che spetta esclusivamente agli acquirenti del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale (unità nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente). La destinazione ad abitazione principale può avvenire anche dopo il rogito, ma deve essere fatta entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi del primo anno di fruizione del beneficio.

Nelle altre ipotesi invece opera la percentuale base (36% nel 2025 e 2026 e 30% nel 2027).

Acquisto abitazioni in fabbricati ristrutturati

Nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di cui alle lettere c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro diciotto mesi dalla data di termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile a chi acquista un'unità abitativa facente parte di un edificio oggetto di integrale ristrutturazione spetta una detrazione IRPEF fiscale.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia devono essere eseguiti da imprese di costruzione, ristrutturazione o cooperative edilizie, che devono vendere o assegnare gli immobili entro 18 mesi dalla fine dei lavori. La detrazione va ripartita in 10 rate annuali di pari importo.

La detrazione si applica su un importo pari al 25% del prezzo di vendita (IVA inclusa) o assegnazione dell'unità immobiliare, su un ammontare massimo di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare.

Per il biennio 2025-2026 tale detrazione è pari al 50% per l'acquisto di unità da destinare ad abitazione principale e al 36% per tutte le altre abitazioni (sempre da applicare sul 25% del corrispettivo sino ad un massimo di 96.000 euro con fruizione in 10 anni).

L'importo massimo della detrazione per il 2025 e per il 2026 è quindi di 48.000 euro, in caso di destinazione ad abitazione principale dell'unità acquistata

Nel 2027 la detrazione IRPEF sarà del 36% per l'abitazione principale del proprietario o del titolare di diritti reali e del 30% per tutte le altre abitazioni, da applicare sul 25% del corrispettivo sino ad un massimo di 96.000 euro (fruizione in 10 anni).

Nel periodo 2028 - 2033 la detrazione IRPEF sarà del 30% per tutte le abitazioni, da applicare sul 25% del corrispettivo sino ad un massimo di 48.000 euro (fruizione in 10 anni).

Dal 2034 la detrazione IRPEF sarà del 36% per tutte le abitazioni, da applicare sul 25% del corrispettivo sino ad un massimo di 48.000 euro (fruizione in 10 anni).

Il bonus spetta agli acquirenti del diritto di proprietà, nuda proprietà e di altri diritti reali sulle abitazioni (uso, usufrutto, abitazione) di abitazioni facenti parte di edifici interamente ristrutturati dalle imprese di costruzioni che le cedono entro 18 mesi dalla fine lavori. L'intervento deve essere eseguito sull'intero fabbricato consistente in restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia (art.3, c.1, lett. c-d, D.P.R. 380/2001).

COME CALCOLARE LA DETRAZIONE

Indipendentemente dal valore degli interventi eseguiti, l'acquirente o l'assegnatario dell'immobile deve comunque calcolare la detrazione su un importo forfettario: 25% del prezzo di vendita o di assegnazione dell'abitazione, risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione. Il prezzo comprende anche l'Iva addebitata all'acquirente. Se il 25% del prezzo supera il limite massimo di detrazione l'aliquota di detrazione sarà calcolata su 96.000 che rappresenta il limite di spesa massimo.

esempi di calcolo con aliquota 50%:

prezzo dell'unità immobiliare = € 200.000
Importo massimo in detrazione = $25\% \times € 200.000 = € 50.000$
Importo Detraibile = $50\% \times € 50.000 = € 25.000$
(importo complessivamente detraibile in 10 anni per € 2.500 all'anno)

prezzo dell'unità immobiliare = € 400.000
Importo massimo in detrazione = $25\% \times € 400.000 = € 100.000$ (maggiore di 96.000)
Importo Detraibile = $50\% \times € 96.000$ (valore massimo) = € 48.000
(importo complessivamente detraibile in 10 anni per € 4.800 all'anno)

esempi di calcolo con aliquota 36%:

prezzo dell'unità immobiliare = € 200.000
Importo massimo in detrazione = $25\% \times € 200.000 = € 50.000$
Importo Detraibile = $36\% \times € 50.000 = € 18.000$
(importo complessivamente detraibile in 10 anni per € 1.800 all'anno)

prezzo dell'unità immobiliare = € 400.000
Importo massimo in detrazione = $25\% \times € 400.000 = € 100.000$ (maggiore di 96.000)
Importo Detraibile = $36\% \times € 96.000$ (valore massimo) = € 34.560
(importo complessivamente detraibile in 10 anni per € 3.456 all'anno)

Modalità applicative

In caso di acquisto solamente di un'unità immobiliare non abitativa (es. pertinenza) l'agevolazione non spetta.

Se invece c'è acquisto contestuale abitazione e pertinenza il 25% può calcolarsi sul prezzo complessivo delle due unità, sempre entro il limite dei 96.000 euro da riferirsi complessivamente ad entrambe.

Ove vi fosse acquisto contestuale di due abitazioni il limite di spesa di 96.000 euro è riferito a ciascuna unità residenziale.

Se si acquista in comproprietà di un'abitazione, poichè il limite di spese è riferito all'unità e non a ciascun comproprietario e la detrazione spettante deve essere ripartita in base alla % di proprietà (a prescindere dall'ammontare delle spese sostenute da ciascuno).

Importante ricordare che in dichiarazione dei redditi occorre indicare il codice fiscale dell'impresa esecutrice dei lavori.

Non occorre effettuare pagamenti con bonifico bancario, a prescindere dall'accensione di un mutuo. La detrazione è ammessa anche in relazione agli acconti, a condizione che alla data di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale si fruisce della detrazione, sia registrato il preliminare.

Il diritto a subentrare nel beneficio fiscale spetta anche nell'ipotesi in cui la detrazione non sia stata fruita dal precedente acquirente. Il successivo acquirente, pertanto, può usufruire della detrazione in relazione alle rate maturate a partire dal periodo d'imposta in cui ha acquistato l'immobile.

E' possibile fruire della detrazione se il rogito è stato stipulato prima della fine dei lavori riguardanti l'intero fabbricato. Dato però che deve realizzarsi il presupposto costituito dall'ultimazione dei lavori riguardanti l'intero fabbricato, la detrazione può essere fruita solo dall'anno di imposta in cui i lavori siano stati ultimati. Nella dichiarazione relativa a tale anno il contribuente fruirà della detrazione a partire dalla prima rata indicando quale anno di sostenimento della spesa quello di fine lavori.

La detrazione spetta anche se sull'immobile la società cedente che ha ristrutturato l'edificio abbia beneficiato dell'Ecobonus o del Sismabonus. In tal caso sussistono i presupposti perché l'acquirente fruisca della detrazione per l'acquisto poiché a prescindere dal valore degli interventi eseguiti, l'incentivo è calcolato sul prezzo di vendita dell'immobile. La detrazione fruita dall'impresa è parametrata al costo sostenuto per gli interventi determinato analiticamente sulla base dei materiali e delle prestazioni di servizi utilizzati.

In caso di vendita di un'abitazione unifamiliare, demolita e ricostruita con miglioramento sismico, sulla quale l'impresa cedente fruisce del Sismabonus per i lavori antisismici realizzati sulla stessa, l'acquirente può, contemporaneamente:

- subentrare nella detrazione da Sismabonus per le quote non fruita dall'impresa cedente,
- fruire della detrazione per l'acquisto di case in fabbricati interamente ristrutturati dall'impresa di costruzioni cedente (art.16-bis, co.3, TUIR)

Sismabonus acquisti

E' riconosciuta all'acquirente di unità immobiliari in zona sismica 1, 2 e 3 facenti parte di interi edifici demoliti e ricostruiti, anche con variazione volumetrica, da imprese di costruzioni che le cedano entro 30 mesi dalla conclusione dei lavori, da ripartire in 10 quote annuali costanti. Le pertinenze non godono di un autonomo limite di spesa e la detrazione si applica agli acquisti di abitazioni e di unità a destinazione produttiva.

Nel biennio 2025-2026 si ha una DETRAZIONE IRPEF/IRES del 50% per l'acquisto di unità da destinare ad abitazione principale e al 36% per tutti gli altri immobili, sino ad un massimo di spese pari a 96.000 euro per u.i. (fruizione in 10 anni).

Nel 2027 la DETRAZIONE IRPEF/IRES 36% per l'acquisto di unità da destinare ad abitazione principale scende al 36% , mentre per tutti gli altri immobili scende al 30%, sino ad un massimo di spese pari a 96.000 euro per u.i. (fruizione in 10 anni).

Le unità immobiliari oggetto di acquisto devono essere situate in uno dei Comuni in zona a rischio sismico 1, 2 e 3; il provvedimento urbanistico abilitativo dei lavori deve essere stato rilasciato a partire dal 1° gennaio 2017; l'intervento deve consistere nella demolizione e ricostruzione dell'edificio, anche con variazione volumetrica, se consentita (può trattarsi di ristrutturazione edilizia o anche di demolizione e successiva nuova costruzione); l'intervento deve essere eseguito dall'impresa di costruzione/ristrutturazione che provvede alla vendita entro 30 mesi dalla data di conclusione dei lavori.

La detrazione è correlata al prezzo dell'unità risultante nell'atto pubblico di compravendita (sino ad un massimo di 96.000 euro) e non ai costi relativi agli interventi e può essere fruita anche sugli importi versati a titolo di acconto, purché siano ultimati i lavori sull'intero edificio, il preliminare di vendita sia registrato e sia stipulato il rogito entro la scadenza legale fissata per poter godere del bonus (Risposta n.5/2020).

Per fruire della detrazione occorre avere l'atto d'acquisto dell'immobile, la documentazione dalla quale si ricavi la tipologia di intervento effettuato, la zona sismica nella quale è ubicato l'immobile, la data di conclusione dei lavori e l'efficacia degli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico.

Servono 3 diverse asseverazioni:

1. Asseverazione del Progettista – Allegato B al D.M. 28 febbraio 2017, n. 58, formulata all'atto del progetto o prima dell'inizio dei lavori
2. Asseverazione del Direttore Lavori Strutturale – Allegato B1 al D.M. 28 febbraio 2017, n. 58 attesta che i lavori eseguiti corrispondono al progetto definitivo
3. Asseverazione del Collaudatore Statico – Allegato B2 al D.M. 28 febbraio 2017, n. 58 che attesta che i lavori abbiano prodotto la riduzione di rischio prevista in progetto

E' ammessa la presentazione «tardiva» (dopo l'inizio dei lavori) dell'allegato B tramite remissione in bonis, che deve essere fatta dall'impresa venditrice, con pagamento della sanzione di 250 euro ed invio dell'Allegato B entro il primo rogito di vendita. Va poi consegnata all'acquirente sia l'Allegato B che la copia della quietanza di pagamento della sanzione.

E' ammesso il Sismabonus acquisti anche se l'acquisizione dell'immobile demolito e ricostruito avviene tramite permuta del "vecchio" immobile. In questo caso, la percentuale del 75%-85% va applicata sul prezzo delle unità immobiliari ricostruite, risultante dal contratto di permuta.

Il Sismabonus acquisti è riconosciuto anche per gli interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio con aumento volumetrico, se le norme urbanistiche lo consentono. Non serve che il provvedimento abilitativo si riferisca ad interventi di "ristrutturazione edilizia", così come definiti dall'art.3, co.1, lett.d, del DPR 380/2001.

Il Sismabonus acquisti spetta, in presenza di demolizione e ricostruzione anche con aumento di volumetria, a prescindere dalla motivazione del titolo abilitativo ("ristrutturazione edilizia" o

“trasformazione edilizia”). In fase di ricostruzione è irrilevante il fatto che il fabbricato ricostruito contenga un numero maggiore di unità immobiliari rispetto al preesistente.

E' ammesso il Sismabonus acquisti anche nel caso in cui la demolizione e ricostruzione siano realizzate da due ditte diverse, purché entrambe le società coinvolte siano imprese di costruzione. La tipologia dell'unità immobiliare acquistata (residenziale o produttiva) è irrilevante per il Sismabonus acquisti «ordinario».

L'Ecobonus in capo all'impresa è compatibile con il Sismabonus acquisti spettante agli acquirenti delle unità immobiliari.

E' ammesso il Sismabonus acquisti anche nell'ipotesi di acquisto in leasing. Oltre al rogito, anche il contratto di leasing deve essere concluso entro 30 mesi dalla fine lavori ed entro i termini di vigenza del bonus. Il beneficio viene riconosciuto alla società utilizzatrice dell'immobile commerciale (e non della società di leasing che ha concluso l'atto di acquisto dall'impresa di costruzioni) ma lo stesso deve calcolarsi sul corrispettivo d'acquisto dell'immobile da parte della società di leasing, assunto entro il limite massimo di 96.000 euro.

Il Sismabonus acquisti spetta anche se i soci della società acquirente coincidono totalmente o parzialmente con quelli della società venditrice. Non esistono limitazioni rispetto al numero degli immobili acquistabili da uno stesso soggetto. La tipologia dell'unità immobiliare acquistata è irrilevante (sia abitazioni che immobili produttivi), per cui sono agevolate anche le unità immobiliari destinate “ad uso turistico”.

Il Sismabonus acquisti non spetta se il pagamento del prezzo è sostenuto da soggetti terzi diversi dall'acquirente, visto che il presupposto dell'agevolazione è il sostenimento dell'onere da parte del soggetto acquirente dell'unità immobiliare. La detrazione è quindi negata anche nel caso di pagamento del corrispettivo tramite fondi messi a disposizione dai genitori dell'acquirente, mediante una donazione indiretta.

Acquisto box pertinenziali

La detrazione IRPEF per il recupero del patrimonio edilizio spetta anche per l'acquisto o la realizzazione di posti auto pertinenziali. Per chi acquista un box pertinenziale ad un'abitazione principale la detrazione è pari al 50% nel 2025 e nel 2026, l'aliquota è ridotta al 36% per i box pertinenziali ad abitazioni diverse dalla principale. Per il 2027 l'aliquota scende, rispettivamente, al 36% e al 30%. La detrazione si applica sulle spese di costruzione del box/posto auto attestate dall'impresa cedente, e comunque su un ammontare massimo di 96.000 euro. L'importo massimo della detrazione per il 2025 e per il 2026 è quindi di 48.000 euro.

La detrazione è ripartita obbligatoriamente in dieci quote annuali di importo costante; la prima nell'anno di sostenimento della spesa e le altre nei successivi nove anni. Il meccanismo agevolativo consta di una riduzione dell'imposta dovuta nel periodo (detrazione); pertanto, il recupero fiscale è ammesso nei limiti dell'IRPEF lorda relativa all'anno in questione, non essendo invece ammesso il rimborso di somme eccedenti l'IRPEF. Inoltre, qualora nell'anno il contribuente non abbia IRPEF lorda (ad es. nel caso di esercizio di attività professionale o d'impresa soggetta a regimi di

imposizione sostitutiva, quale quello dei c.d. “superminimi”) oppure abbia l’IRPEF lorda già interamente assorbita da altre detrazioni d’imposta (detrazioni lavoro dipendente, detrazioni mutuo prima casa, rate ristrutturazioni edilizie anni precedenti, ecc.), la rata di detrazione nel medesimo anno non sarà più recuperabile; tuttavia, è bene ricordare che le rate residuali non saranno perse, a condizione che in ciascun anno di scadenza della successiva rata vi sia un’IRPEF dovuta.

La detrazione ammessa non risulta pari al totale della fattura di acquisto del box o posto auto, in quanto la stessa è limitata al 50% delle spese di realizzazione sostenute dall’impresa costruttrice appositamente attestate con una dichiarazione che dovrà essere rilasciata all’acquirente (si veda anche la risoluzione n. 38/E del 2008). L’impresa dovrà pertanto certificare il costo di costruzione del box o posto auto (è sufficiente l’indicazione nel corpo della fattura o nell’atto di acquisto). Si consideri inoltre che, sempre nei limiti del costo di costruzione e del tetto di spesa massima, rientra nella spesa agevolabile anche l’IVA applicata dall’impresa venditrice, in quanto costo che resta a carico dell’acquirente persona fisica.

Condizione essenziale per usufruire della detrazione è la sussistenza del vincolo pertinenziale tra l’abitazione ed il box, così come risultante dall’atto di acquisto. In caso di acquisto contemporaneo di abitazione e box/posto auto con un unico rogito notarile, recante evidenza del vincolo pertinenziale, l’acquirente potrà usufruire della detrazione del 50% sulle spese di realizzazione di quest’ultimo, provvedendo a pagare con bonifico bancario o postale, ed acquisendo la relativa dichiarazione di costo di costruzione del box/posto auto rilasciata dall’impresa costruttrice. È importante evidenziare che la detrazione IRPEF può essere applicata anche per l’acquisto di più garages pertinenziali, e anche nell’ipotesi in cui nel rogito non vengano invocate le agevolazioni “prima casa” (ad esempio, nel caso di acquisto di una seconda casa o “terza” casa).

È opportuno evidenziare che la detrazione in esame si rende applicabile per l’acquisto del box pertinenziale di nuova costruzione, che sia ceduto dall’impresa costruttrice. Pertanto, nel caso di acquisto da privato di box pertinenziale non di nuova costruzione, le agevolazioni fiscali non troveranno applicazione. È infatti condizione essenziale per la fruizione del beneficio fiscale che la cessione venga effettuata dall’impresa costruttrice che ha sostenuto (anche in appalto) i costi di costruzione dei box. Il costo di costruzione del box/posto auto deve essere fornito dall’impresa costruttrice in apposita attestazione, unitamente alla relativa IVA dovuta sull’acquisto.

Non si accede alla detrazione se il box auto è venduto dall’impresa proprietaria di un edificio che ha effettuato l’intervento di ristrutturazione di un locale preesistente con cambio di destinazione d’uso (es. trasformazione di un locale seminterrato da autofficina ad autorimessa suddivisa in box), in quanto il box non è di nuova costruzione (CM 17/E/2023).