

STUDIO PIONA

Dottori commercialisti
Consulenza tributaria
Consulenza societaria aziendale
Family office

Acquisto unità immobiliari e bonus edilizi

14/02/2022

ACQUISTO UNITÀ IMMOBILIARI E BONUS EDILIZI

Nel richiamare i precedenti interventi nei quali sono stati trattate le caratteristiche dei bonus edilizi e gli orizzonti temporali, come modificati dalla Legge di Bilancio 2022, con il presente contributo si riepilogano i bonus fiscali attualmente in vigore per gli “acquirenti” di unità immobiliari.

Bonus per acquisto di unità immobiliare ristrutturata (art. 16-bis, c. 3, TUIR)

Si tratta dell’acquisto di un’unità immobiliare facente parte di un edificio interamente fatto oggetto di interventi di recupero edilizio (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione). È un’agevolazione a regime, con la peculiarità che se sfruttata entro il 31 dicembre 2024 comporta una detrazione (da ripartire in dieci anni) al 50% anziché al 36%, con il limite di spesa di € 96.000,00 anziché di € 48.000,00.

Bonus per acquisto o costruzione di box auto (art. 16-bis, c. 1, lett. d), Tuir; art. 16, c.1, D.L. 63/2013)

È il beneficio che compete a chi compra o costruisce un box (o un posto auto) rendendolo pertinente a un’unità immobiliare a destinazione abitativa.

È un’agevolazione a regime, con la peculiarità che se sfruttata entro il 31 dicembre 2024 comporta una detrazione (da ripartire in dieci anni) al 50% anziché al 36%, con il limite di spesa di € 96.000,00 anziché di € 48.000,00.

Bonus per acquisto di unità immobiliare antisismica (art. 16, c. 1-septies, D.L. 63/2013)

È un’agevolazione temporanea prevista attualmente fino al 31 dicembre 2024.

Il beneficio compete a chi compra un’unità immobiliare, di qualsiasi tipologia, facente parte di un edificio ricostruito dopo la totale demolizione di un preesistente manufatto (di qualsiasi tipologia), qualora l’intervento sia effettuato al fine di ridurre il rischio sismico dopo il 1° gennaio 2017, in un ambito territoriale classificato come zona sismica 1, 2 o 3.

La detrazione va ripartita in cinque anni e la sua entità (75%/85% con limite di spesa di € 96.000,00) dipende dalla diminuzione del numero delle classi di rischio di sismico derivanti dall'intervento di ricostruzione.

Superbonus per acquisto di unità immobiliare antisismica (art. 16, c.1-septies, D.L. 63/2013; art. 119, c.4, D.L. 34/2020)

Il beneficio derivante dall'acquisto di un'unità immobiliare a seguito di un intervento di demolizione e ricostruzione di interi edifici, con l'intento di ridurre il rischio sismico (zone 1, 2 o 3), anche con variazione di volumetria rispetto all'edificio preesistente, ove consentito dalle norme urbanistiche, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che provvedano, entro diciotto mesi, dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva cessione dell'immobile, potrà essere fatto valere nella misura rinforzata del 110% in presenza di tutti i presupposti per accedere al super sismabonus (persona fisica che acquista l'unità immobiliare e la utilizza al di fuori dell'attività di impresa).

In tal caso la detrazione è pari al 110% del prezzo di acquisto (fino a 96.000 euro).

Per tale agevolazione **temporanea** l'acquisto dell'unità immobiliare e la fine dei lavori devono avvenire entro il 30 giugno 2022 (è possibile arrivare al 31 dicembre 2022 con l'effettuazione dei lavori pari al 30% dell'intervento complessivo al 30 giugno, ma l'interpello n. 57/2022 ha confermato che «è necessario che l'atto di acquisto relativo agli immobili oggetto dei lavori sia stipulato comunque entro il 30 giugno 2022»).

Per ulteriori informazioni o casi pratici

Studio Piona

- Dott. Alessandro Piona: alessandro.piona@studiopiona.it



STUDIO PIONA