

I BONUS ACQUISTI 2025

A cura di Giovanni Rizzi

I c.d. "Bonus Acquisti" sono i bonus fiscali per la rigenerazione del patrimonio immobiliare che sorgono in occasione della stipula di un atto di compravendita immobiliare; si tratta in particolare:

- del Bonus Acquisti per Edifici ristrutturati
- del Bonus Acquisti per Box auto e parcheggi
- del Bonus Acquisti per interventi di riduzione del rischio sismico (c.d. "Sisma Bonus Acquisti").

Con il presente contributo si intende fare il punto della situazione in ordine alla disciplina applicabile per **l'anno 2025** con riguardo ai Bonus suddetti, alla luce dei provvedimenti normativi che si sono succeduti nel tempo, da ultimo la **legge 30 dicembre 2024 n. 207** pubblicata in G.U. n. 305 del 31 dicembre 2024 (legge finanziaria per il 2025) che ha modificato in maniera significativa le condizioni e le modalità di fruizione dei Bonus fiscali finalizzati alla riqualificazione del patrimonio edilizio.

Queste, in sintesi, le caratteristiche dei "Bonus Acquisti"

1. Bonus acquisti per edifici ristrutturati

La disciplina di base del Bonus Acquisti per Edifici Ristrutturati (disciplina a "regime" e quindi senza termine di scadenza) è dettata dall'art. 16-*bis*, comma 3, D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (Testo Unico sulle Imposte dei Redditi).

Detto beneficio trova applicazione ricorrendo le seguenti condizioni:

1. l'acquisto o l'assegnazione dell'unità abitativa deve avvenire entro diciotto mesi dalla data di termine dei lavori;
2. 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 da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare o da cooperative edilizie (detti lavori debbono riguardare l'intero fabbricato e non la singola unità che viene trasferita);
3. La detrazione va calcolata su di un ammontare forfettario pari al **25% del prezzo di vendita o del valore di assegnazione** dell'immobile risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione, sino ad un ammontare massimo di **€. 96.000,00** per ciascuna unità immobiliare.

Il prezzo su cui calcolare la detrazione comprende anche l'IVA trattandosi di un onere addebitato all'acquirente unitamente al corrispettivo (*Circolare Agenzia delle Entrate n. 7/E del 4 aprile 2017*).

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

Nel caso in cui con il medesimo atto vengano acquistate due unità immobiliari di tipo residenziale, il limite massimo di spesa va riferito ad ogni singolo immobile (*Circolare A.E. n. 24 del 10 giugno 2004 risposta 1.3*).

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

Hanno diritto a fruire della detrazione, oltre al proprietario, anche il nudo proprietario e il titolare di un diritto reale di godimento sull'immobile (uso, usufrutto, abitazione). Nel caso di acquisto contestuale di nuda proprietà e usufrutto, la detrazione può essere ripartita in proporzione al valore dei due diritti reali (*Circolare A.E. n. 24 del 10 giugno 2004 risposta 1.5*). Per quanto concerne le procedure da utilizzare per poter fruire della detrazione di cui trattasi si fa presente che il Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 9 maggio 2002, n. 153 esclude la necessità di effettuare i pagamenti mediante il c.d. "bonifico bancario parlante", previsto in via generale per la fruizione dei Bonus disciplinati dall'art. 16-bis T.U.I.R.

Per l'Agenzia delle Entrate (*Risoluzione n. 38/E dell'8 febbraio 2008*) anche nel caso di acquisto di immobili ristrutturati, 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.

I casi particolari

a) La ristrutturazione con ampliamento: l'Agenzia delle Entrate ha avuto modo di precisare che in caso di ristrutturazione di un edificio con ampliamento dello stesso, la detrazione compete solo per le spese riferibili alla parte esistente in quanto l'ampliamento configura, comunque, una "nuova costruzione"; si è, inoltre, precisato che tali criteri sono applicabili anche agli interventi di ampliamento previsti in attuazione del cd. "Piano Casa" (*Risoluzione Agenzia delle Entrate n. 4 del 4 gennaio 2011*). A tal fine il contribuente avrà l'onere di mantenere distinte, in termini di fatturazione, le due tipologie di intervento o, in alternativa, essere in possesso di una apposita attestazione che indichi gli importi riferibili a ciascuna tipologia di intervento, rilasciata dall'impresa di costruzione o ristrutturazione sotto la propria responsabilità, utilizzando criteri oggettivi.

b) La compatibilità con l'EcoBonus ed il Sisma Bonus fruiti dal venditore: 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 artt. 14 e 16, D.L. n. 63/2013. In questo senso si è espressa l'Agenzia delle Entrate con la *risposta ad interpello n. 437 del 24 giugno 2021*. Per l'Agenzia sussistono in questo caso i presupposti affinché l'acquirente possa comunque fruire della detrazione per l'acquisto di unità in edificio ristrutturato in quanto:

- a prescindere dal valore degli interventi eseguiti, l'acquirente calcola la detrazione sulla base di un importo forfettario rappresentato dal 25% del prezzo di vendita o di



assegnazione dell'immobile, come risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione. Tale detrazione, quindi, è calcolata sul prezzo di vendita dell'immobile. Tale prezzo oltre che dal costo di costruzione è influenzato anche e soprattutto da altri valori (luogo di ubicazione, andamento del mercato, misura e tipologia dell'immobile, ecc.).

- la detrazione ex artt. 14 e 16, D.L. n. 63 del 2013, fruita dall'impresa cedente, invece, viene, calcolata su componenti diversi dal prezzo globale. Essa è parametrata al costo sostenuto (per interventi di risparmio energetico e antisismici) determinato analiticamente sulla base dei materiali e delle prestazioni di servizi utilizzati.

Nello stesso senso anche la *risposta ad interpello n. 433 del 23 giugno 2021*.

2. Detrazione per acquisto box auto e parcheggi pertinenziali a immobili residenziali

La detrazione in oggetto trova applicazione nel caso di acquisto di box e parcheggi di nuova costruzione pertinenziali di immobili residenziali (non si tratta, in questo caso, di detrazione per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, riguardando invece box e parcheggi di nuova costruzione; in questo senso *Agenzia delle Entrate, Circ. n. 13/E del 31 maggio 2019*).

Sono ammessi a beneficiare della detrazione gli acquirenti di box e parcheggi pertinenziali, per quanto riguarda le spese imputabili alla loro realizzazione (art. 16-bis, comma 1, lett. d, d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, Testo Unico Imposte sui Redditi).

La detrazione va calcolata. Pertanto, sull'ammontare delle **"spese imputabili alla realizzazione"**, nell'importo che dovrà risultare da apposita attestazione da rilasciarsi a cura della ditta venditrice, sino ad un ammontare massimo di €. 96.000,00 per ciascuna unità immobiliare. La detrazione è ammessa anche con riguardo all'IVA pagata (ovviamente calcolata con riguardo all'importo ammesso in detrazione).

Per realizzazione di box o parcheggi pertinenziali si intendono, ai fini della detrazione, solo gli interventi di nuova costruzione. La detrazione, pertanto, non spetta se il box auto è venduto dall'impresa proprietaria di un edificio che ha effettuato l'intervento di ristrutturazione dell'immobile ad uso abitativo con cambio di destinazione d'uso (*Agenzia delle Entrate, Circ. n. 13/E del 31 maggio 2019*).

La detrazione, nel caso di acquisto di box auto o parcheggi pertinenziali è subordinata alle seguenti condizioni:

(a) che le spese imputabili alla realizzazione dei box o parcheggi acquistati siano comprovate da apposita attestazione rilasciata dal venditore. Quindi il contribuente per avvalersi della detrazione dovrà farsi rilasciare dalla ditta venditrice un'attestazione scritta.

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

- la causale del versamento (da integrare con il riferimento al beneficio della detrazione ex art. 16-bis T.U.I.R., d.P.R. n. 917/1986);

- il codice fiscale del soggetto che intende beneficiare della detrazione;

- il codice fiscale o la partiva IVA del beneficiario del pagamento.

Tale prescrizione peraltro può essere derogata: l'Agenzia delle Entrate, infatti, ha ammesso la detrazione anche in assenza di pagamento mediante bonifico bancario/postale, a condizione, peraltro, che il contribuente ottenga dal venditore, oltre alla apposita certificazione circa il costo di realizzo del box/parcheggio, 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 (*Circ. n. 43/E del 18 novembre 2016*). Pertanto, è sufficiente ottenere dal venditore apposita dichiarazione sostitutiva di atto notorio (da riprodurre nell'atto stesso di cessione del box auto), nella quale lo stesso dichiara di aver ricevuto le somme e di averle incluse nella contabilità dell'impresa ai fini della loro concorrenza alla corretta determinazione del suo reddito, per ovviare al mancato pagamento mediante bonifico bancario/postale ed avvalersi, comunque, della detrazione IRPEF.

(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 formalizzata 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. 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. L'Agenzia delle Entrate con la *Circ. n. 43/E del 18 novembre 2016* ha precisato, infatti, 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 tale vincolo risulti costituito e riportato nel contratto prima della presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale il contribuente si avvale della detrazione". Quindi non è più necessario (come invece era richiesto dall'Agenzia delle Entrate prima dell'emanazione di detta Circolare) che i pagamenti vengano effettuati dopo o quantomeno contestualmente all'atto avente data certa; ciò che conta è che il rogito o il preliminare, dai quali risulti attestato il vincolo pertinenziale, venga registrato prima della data di presentazione della dichiarazione dei redditi.

3. Il Sisma Bonus acquisti

Il Sisma Bonus Acquisti trova applicazione per gli interventi di riduzione del rischio sismico realizzati mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici siti in zone classificate a "rischio sismico 1-2-3", nel caso di acquisto di immobile nell'edificio così ricostruito.

Il Sisma Bonus Acquisti è disciplinato dall'art. 16, comma 1-*septies*, D.L. 4 giugno 2013, n. 63 convertito con L. 3 agosto 2013, n. 90.

Trattasi di agevolazione "transitoria", non a regime, applicabile negli **anni di imposta 2025, 2026 e 2027** (salve eventuali proroghe).

Da segnalare che con Risoluzione n. 34/2020 del 25 giugno 2020 l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che i benefici in questione spettano ai titolari di reddito di impresa a prescindere dalla qualificazione degli immobili sui quali sono stati eseguiti gli interventi come "strumentali", "beni merce" o "beni patrimoniali".

La parte del prezzo su cui applicare la percentuale non può superare il limite di **€ 96.000,00** per unità immobiliare. Se il prezzo è inferiore a detto limite la percentuale si applica all'intero prezzo convenuto per la vendita. **L'ammontare massimo di spesa** ammessa alla detrazione va riferito all'unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente.

L'art. 4-*bis* del D.L. 29/03/2024, n. 39 convertito con legge 23/05/2024, n. 67, ha modificato la disciplina relativa alla **rateizzazione della detrazione** stabilendo, per le **spese sostenute** (e per il Sisma-Bonus acquisti per i **corrispettivi pagati**) dal 1° gennaio 2024, che la stessa va ripartita in **10 quote** annuali di pari importo, in caso di utilizzo diretto della detrazione (per le spese sostenute sino al 31 dicembre 2023 la detrazione andava ripartita



in **5 quote** annuali di pari importo)

Unità al grezzo: è possibile fruire del Sisma-Bonus acquisti anche nel caso di cessione, di unità al grezzo ossia non ancora ultimate nelle finiture e non ancora dichiarate agibili purchè:

- dette unità siano idonee alla commercializzazione e quindi risultino denunciate al catasto dei Fabbricati con attribuzione alla categoria fittizia F/3 o F/4
- siano stati completati i lavori strutturali con collaudo e rilascio da parte del Direttore Lavori e del Collaudatore statico delle prescritte asseverazioni (i Modelli Allegato B1 e Allegato B2).

In questo senso si è pronunciata l'**Agenzia delle Entrate** con:

- **Risoluzione 14/E dell'8/3/2024:** *“considerato che ai fini della detrazione di cui al citato art. 16, comma 1septies, D.L. 63/2013, è necessario che siano rilasciate le attestazioni comprovanti la riduzione di una o due classi di rischio sismico dell'edificio e che tali attestazioni sono rilasciate “all'atto dell'ultimazione dei lavori strutturali e del collaudo”, non rileva l'eventuale completamento dei lavori di finitura delle unità immobiliari e degli edifici oggetto dell'intervento di demolizione e ricostruzione e la circostanza che all'atto della vendita le unità immobiliari siano classificate in una categoria catastale fittizia.”*

- **Risposta ad interpello n. 557 del 23.11.2020:** *“ciò che rileva ai fini della possibilità di beneficiare della detrazione (cd. sismabonus acquisti) è la stipula dell'atto di acquisto (entro il termine di scadenza delle agevolazioni ora 31.12.2024) degli immobili oggetto dei lavori che, ovviamente devono avere tutte le caratteristiche idonee per essere commercializzati».*

Nello stesso questo senso anche A.E. – Direzione Regionale del Veneto – risposte ad interpello n. 907-122/2022 e n. 907-1381/2023.

Tale posizione era stata, anche, confermata in una risposta ad interrogazione alla Camera dei deputati da parte del MEF; per il **MEF** l'unico elemento rilevante è che il rogito arrivi entro il termine di legge. L'agibilità dell'immobile e la comunicazione di fine lavori, invece, non sono necessarie ai fini dell'applicazione dell'agevolazione fiscale (fonte Sole 24 Ore 30 marzo 2022).

Le condizioni per fruire del Sisma-Bonus acquisti

A) 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 marzo 2003 ovvero come determinate dalla Regione di appartenenza (con apposita delibera di Giunta regionale). Il D.L. 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.

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

Con riguardo a questo specifico requisito il Sisma-Bonus Acquisti si differenzia profondamente dal Sisma-Bonus “ordinario” ossia dal 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), d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia) (c.d. ristrutturazione ricostruttiva).

Per il Sisma-Bonus Acquisti, invece non vi è, sul punto, alcuna limitazione: stante il preciso tenore letterale dell'art. 16, comma 1-*septies*, D.L. n. 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, comma 1, lett. d, T.U.E.) o di nuova costruzione (art. 3, comma 1, lett. e, T.U.E.). In questo senso si è pronunciata anche l'Agenzia delle Entrate (*risposta ad interpello n. 97 dell'11 febbraio 2021; risposta ad interpello n. 97 dell'11 febbraio 2021 e risposta ad interpello n. 364 del 24 maggio 2021*).

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, comma 1, lett. d), T.U.E. (*Agenzia delle Entrate, risposta ad interpello n. 478 del 15 luglio 2021*).

C) Gli interventi di demolizione-ricostruzione, inoltre, 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*, comma 1, lett. c, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito con L. 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.

Cumulabilità e compatibilità con gli altri bonus

Con riguardo al Bonus Acquisti Edifici Ristrutturati l'Agenzia delle Entrate con la *risposta ad interpello n. 19 dell'8 gennaio 2021* ha precisato che 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, T.U.I.R. (d.P.R., in quanto trattasi di due agevolazioni alternative tra loro).

Con riguardo al Bonus Acquisti Posti Auto l'Agenzia delle Entrate con la *risposta ad interpello n. 191 del 18 marzo 2021* ha equiparato questa fattispecie a quella del Bonus Acquisti edifici ristrutturati, negando quindi la cumulabilità col Sisma-Bonus Acquisti, ritenendo le due detrazioni alternative tra di loro, in quanto riconducibili alla medesima norma ossia all'art. 16-*bis* T.U.I.R.

È stata, invece, ammessa la compatibilità tra EcoBonus fruito dall'impresa costruttrice e Sisma Bonus Acquisti a favore dell'acquirente a condizione, peraltro, che sia possibile identificare le spese riferibili ai diversi interventi (in questo senso *Agenzia delle Entrate risposta ad interpello n. 70 del 2 febbraio 2021 e risposta ad interpello n. 556 del 25 agosto 2021*).

Le asseverazioni

La detrazione del Sisma-Bonus Acquisti è subordinata all'efficacia dell'intervento di riduzione del rischio sismico. Le linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni e le modalità per l'attestazione da parte dei professionisti abilitati dell'efficacia degli interventi effettuati, sono state stabilite con decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 28 febbraio 2017. In particolare, l'art. 3, di detto decreto 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;

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;

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 e comunque prima dell'inizio dei lavori; tuttavia:

- 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*).

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 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 (Modello Allegato B) già allegato al decreto del 2017 con tre nuovi modelli di asseverazione:

-- **Modello Allegato B** (asseverazione del Progettista);

-- **Modello Allegato B1** (asseverazione del Direttore Lavori);

-- **Modello Allegato B2** (asseverazione del Collaudatore Statico).

Per tutte le attestazioni e le asseverazioni prodotte dai professionisti è richiesta apposita



polizza assicurativa, con massimale pari agli importi dell'intervento oggetto delle predette attestazioni e asseverazioni..

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 Allegato B1 e Allegato 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 Allegato B).

4. Le Aliquote dei BONUS ACQUISTI

Le aliquote applicabili per il calcolo della detrazione sono uguali per tutti e tre i Bonus Acquisti a seguito delle modifiche apportate in materia dalla **Legge 30 dicembre 2024 n. 207**; ciò che varia da Bonus a Bonus è la base imponibile cui applicare dette aliquote:

- il 25% del prezzo riportato nell'atto di compravendita (sino ad un ammontare massimo di **€. 96.000,00** per ciascuna unità immobiliare) per il Bonus Acquisti edifici residenziali ristrutturati
- l'importo delle spese imputabili alla realizzazione del posto/box auto risultante dalla apposita attestazione rilasciata dalla ditta venditrice per il Bonus Acquisti posti auto e box auto (sino ad un ammontare massimo di **€. 96.000,00** per ciascuna unità immobiliare)
- il prezzo sino all'ammontare massimo di **€. 96.000,00** per ciascuna unità immobiliare per il Bonus Acquisti edifici antisismici

a) Aliquota ordinaria

Salvo che nei casi di cui aliquota agevolata (di cui al successivo punto b) la detrazione spetta:

- nella misura del **36%** sino al **31 dicembre 2025**
- nella misura del **30%** a partire **dal 1° gennaio 2026 e sino al 31 dicembre 2027**

La detrazione va ripartita in **10 rate annuali** di pari importo.

b) Aliquota Agevolata

Per le spese documentate e sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad **abitazione principale** la detrazione spetta:

- nella misura del **50%** sino al **31 dicembre 2025**
- nella misura del **36%** a partire dal **1° gennaio 2026 e sino al 31 dicembre 2027**

La detrazione va ripartita in **10 rate annuali** di pari importo.

Con riguardo specifico al Bonus-acquisti per edifici ristrutturati la norma che ha determinato le nuove aliquote a valere per gli anni 2025, 2026 e 2027 (art. 1, c. 55 Legge 207/2024) in realtà non richiama espressamente l'art. 16, c. 3, del T.U.I.R. (che disciplina, per l'appunto questo bonus) ma fa riferimento solo agli interventi indicati nel comma 1 del citato art. 16-*bis*. Tuttavia, il comma 3 dell'art. 16-*bis* del T.U.I.R. richiama espressamente la detrazione di cui al precedente comma 1, per cui ogni modifica alla disciplina della detrazione ex comma 1 può fondatamente ritenersi applicabile anche alla fattispecie di cui al comma 3 (in questo senso, in passato, per un'ipotesi simile, Circolare Agenzia delle Entrate n. 29/E del 18 settembre 2013 e Circolare Agenzia delle Entrate n. 7/E del 4 aprile 2017).

Le norme in tema di aliquota agevolata (introdotte dall'art. 1, c. 55, Legge 207/2024), sembrano, peraltro, "tarate" solo per i Bonus Ordinari (Bonus Edilizio, Eco-Bonus, Sisma-Bonus), ossia per i bonus previsti per interventi su immobili già di proprietà dei contribuenti, in quanto fa riferimento ai "titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di

godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale". Nel caso dei Bonus Acquisti, invece, l'acquirente non è già titolare della proprietà o di un diritto reale di godimento sul bene oggetto di vendita né tale bene già costituisce sua abitazione principale (tale situazione potrà verificarsi solo dopo l'acquisto). Come conciliare la previsione di legge con la fattispecie Bonus Acquisti? È ragionevole ritenere che delle detrazioni Bonus Acquisti con aliquota agevolata possa fruire anche l'acquirente di immobile che lo stesso nell'atto di acquisto dichiara di voler destinare a propria abitazione principale e sempreché detta destinazione avvenga effettivamente entro la scadenza di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno di imposta in cui è stato stipulato l'atto di acquisto. Ovviamente è auspicabile sul punto un intervento chiarificatore della Agenzia delle Entrate.

Le modifiche apportate dalla **legge 30/12/2024 n. 207** alla disciplina in tema di detrazione di imposta per interventi di rigenerazione del patrimonio immobiliare prevedono, per tutti i bonus, una aliquota "rafforzata" (50% nel 2025 e 36% negli anni 2026 e 2027) per le spese sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'**unità immobiliare adibita ad abitazione principale**.

Cosa si intende per abitazione principale ai fini della detrazione in oggetto?

A tal fine può farsi riferimento alla definizione di abitazione principale dettata dall'**art. 10, comma 3-bis del T.U.I.R. (DPR. 917/1986)** che così dispone:

*"Per abitazione principale si intende quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari **dimorano abitualmente**. Non si tiene conto della variazione della dimora abituale se dipendente da ricovero permanente in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che l'unità immobiliare non risulti locata"*

Lo stesso art. 10, comma 3-bis, del T.U.I.R. equipara (ai fini IRPEF) all'unità abitativa anche le **relative pertinenze**, precisando al contempo che sono pertinenze le cose immobili di cui all'articolo 817 del codice civile, classificate o classificabili in categorie diverse da quelle ad uso abitativo, destinate ed effettivamente **utilizzate in modo durevole a servizio** delle unità immobiliari adibite ad abitazione principale delle persone fisiche. Pertanto, può fondatamente ritenersi che l'aliquota agevolata in questione possa trovare applicazione anche per le **spese sostenute con riguardo alle pertinenze** dell'unità adibita ad abitazione principale del contribuente.

Con riguardo al **Sisma-Bonus Acquisti** si rammenta che:

-- **sino al 30 giugno 2022**, se ricorrevano tutte le condizioni per accedere al Super-Bonus, sia oggettive (ad es. cessione di abitazioni diverse da quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, e relative pertinenze) che soggettive (ad es. acquirente persona fisica), l'acquirente poteva usufruire della detrazione Sisma-Bonus Acquisti nella misura del 110% (Super Sisma Bonus Acquisti) da calcolarsi sul prezzo di acquisto (sino ad un massimo di €. 96.000,00). Dal 1° luglio 2022 non è, invece, più possibile avvalersi del Super Sisma Bonus Acquisti (110%) (in questo senso vedasi Agenzia delle Entrate, risposta ad interpello n. 384 del 20 luglio 2022).

- **dal 1 luglio 2022 sino al 31 dicembre 2024**: l'acquirente poteva usufruire della detrazione Sisma-Bonus Acquisti nella misura del 75% del prezzo pagato (sino ad un massimo di €. 96.000,00) nel caso di riduzione del rischio sismico tale da determinare il passaggio ad una classe di rischio inferiore ovvero nella misura dell'85% del prezzo pagato (sino ad un massimo di €. 96.000,00) nel caso di riduzione del rischio sismico tale da determinare il passaggio a due classi di rischio inferiore.



Per gli **anni 2025, 2026 e 2027**, pertanto, in caso di acquisto di edifici antisismici **si applicano le sole aliquote "ordinarie"** dettate dall'art. 16, c. 1-*septies*.1, D.L. 63/2013 corrispondenti alle aliquote applicabili a tutti gli altri interventi di rigenerazione del patrimonio immobiliare quali elencati nel comma 1 dell'art. 16-*bis* del T.U.I.R.

5. Le modalità di utilizzo dei "Bonus Acquisti"

Molte delle restrizioni che si sono succedute nel tempo (dapprima con il D.L. 16/02/2023, n. 11 convertito con legge 11/04/2023, n. 38 e successivamente con il D.L. 29 marzo 2024 n. 39 convertito con legge 23/05/2024, n. 67) hanno, nella sostanza, riguardato la possibilità del cd. "utilizzo indiretto" della detrazione mediante la sua cessione a soggetti terzi o attraverso lo sconto in fattura da parte della impresa venditrice.

Gli acquirenti, infatti, mentre sino a tutto il 16 febbraio 2023 **potevano optare**, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione o per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso ovvero per la cessione di un credito d'imposta, di pari ammontare, ad altri soggetti compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, a partire dal **17 febbraio 2023**, a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 2 D.L. 16/02/2023, n. 11 **si sono visti preclusa** la possibilità di ricorrere a detta opzione, **salvo che per gli acquisti** per i quali, prima della suddetta data del 17 febbraio 2023, risultasse presentata dall'impresa venditrice la richiesta di titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori edilizi. Pertanto, nel caso di titolo edilizio richiesto **prima del 17 febbraio 2023** rimane, comunque, ferma la possibilità di ricorrere all'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito di imposta. **E tale possibilità non risulta essere stata variata dal D.L. 29/03/2024 n. 39** che ha invece limitato la possibilità dell'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito per altre e diverse fattispecie.

Il D.L. 29/03/2024 n. 39, infatti, ha posto ulteriori limitazioni alla deroga al divieto di ricorrere all'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito di imposta in relazione ai vari interventi ammessi a fruire dei Bonus Edilizi: in particolare all'art. 1, comma 5, ha stabilito che le deroghe al divieto di ricorrere all'opzione previste dal D.L. 16/02/2023, n. 11 (tra le quali ed es. la richiesta del titolo edilizio prima del 17 febbraio 2023) non trovino, comunque, applicazione (con conseguente preclusione dell'opzione) qualora alla data del 30 marzo 2024 non fosse stata sostenuta alcuna spesa documentata da fattura per lavori già effettuati. Tuttavia, detta disposizione ha escluso, espressamente, da tale ulteriore limitazione proprio i "Bonus Acquisti". (infatti detta disposizione ha espressamente richiamato gli interventi di cui all'art. 2, comma 2, lett. a) b) e c) primo periodo e comma 3, lettere a) e b) del D.L. 11/2023, ma non anche gli interventi di cui all'art. 2, c. 3, lett c) di detto D.L. riguardante per l'appunto i "Bonus Acquisti").

Ovviamente se il titolo edilizio è stato richiesto a partire dal 17 febbraio 2023 si potrà comunque fruire delle agevolazioni di cui trattasi, ma solo per **l'utilizzo personale** (a detrazione dell'IRPEF dovuta dall'acquirente), esclusa, invece, la possibilità di cedere a terzi il credito di imposta o di ottenere lo sconto in fattura.

6. Limiti alla detrazione

Da segnalare che i contribuenti **con reddito superiore ad € 75.000,00** potranno fruire in **maniera limitata** delle detrazioni di imposta previste per i Bonus Acquisti.



Infatti, la legge 30/12/2024 n. 207 (art. 1, comma 10) ha inserito nel T.U.I.R. (D.P.R. 22/12/1986 n. 917) una nuova disposizione (l'art. 16-ter) che prevede per i soggetti con reddito complessivo superiore a €. 75.000,00 **un tetto massimo di detrazione** stabilendo che gli oneri e le spese per il quali il T.U.I.R. o altre disposizioni normative prevedono una detrazione dall'imposta lorda (compresi quindi anche i Bonus Acquisti), considerati complessivamente, sono ammessi in detrazione sino all'ammontare calcolato moltiplicando:

-- **l'importo base** pari a €. 14.000,00 se il reddito complessivo è superiore a €. 75.000,00 e non superiore a €. 100.000,00 ovvero pari ad €. 8.000,00 se il reddito complessivo è superiore ad €. 100.000,00

-- **per un coefficiente** che varia (0,50, 0,70, 0,85 o 1) in corrispondenza del numero e delle condizioni dei figli "a carico" presenti nel nucleo familiare.

Sono esclusi dal computo dell'ammontare complessivo degli oneri e delle spese costituente il tetto massimo di detrazione i seguenti oneri e spese:

- le spese sanitarie
- le somme investite in *start-up* innovative
- le somme investite nelle PMI innovative

Sono inoltre escluse dal computo suddetto le rate delle spese detraibili ai sensi dell'art. 16-bis del T.U.I.R. ovvero di altre disposizioni normative (ossia le spese ammesse ai Bonus Acquisti) sostenute sino al 31 dicembre 2024 (rate che, pertanto, potranno essere portate in detrazione per l'intero loro importo non dovendo computarsi nel tetto massimo di detrazione introdotto dalla legge 207/2024).