

MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

ANCE

MILANO
LODI
MONZA E BRIANZA

DA 50 A 110

Bonus fiscali per l'acquisto unità immobiliari

D.ssa Raffaella Scurati

BONUS EDILIZI PER ACQUISTO UNITA' IMMOBILIARI

QUALI SONO?

- ✓ Detrazione del 50% per acquisto unità abitative inserite in fabbricati interamente ristrutturati;
- ✓ Detrazione del 50% per costruzione/acquisto box/posto auto pertinenziale;
- ✓ Sismabonus acquisti ordinario (detrazione del 75% e dell'85%);
- ✓ Superbonus 110% per acquisto case antisismiche;
- ✓ Bonus mobili.

DETRAZIONE 50%

**ACQUIRENTI UNITA' ABITATIVE
INSERITE IN FABBRICATI INTERAMENTE RISTRUTTURATI**

RIFERIMENTO NORMATIVO: ART. 16-BIS D.P.R. 917/1986

**PER LE SPESE
SOSTENUTE FINO AL
31 DICEMBRE 2021**



Detrazione Irpef del 50% calcolata su un costo forfettario pari al 25% del prezzo indicato nel rogito notarile, con limite di spesa pari a 96.000 euro

**PER LE SPESE
SOSTENUTE DAL
1° GENNAIO 2022**



Salvo proroghe, la detrazione passa al 36%, calcolata su un costo forfettario pari al 25% del prezzo indicato nel rogito notarile, con limite di spesa pari a 48.000 euro

DETRAZIONE 50%

ACQUIRENTI UNITA' ABITATIVE INSERITE IN FABBRICATI INTERAMENTE RISTRUTTURATI

**A CHI
COMPETE?**

Persone fisiche, residenti o meno nel territorio dello Stato

- ✓ Proprietario;
- ✓ nudo proprietario;
- ✓ titolare di diritti reali di godimento (uso, usufrutto, abitazione)
- ✓ socio di cooperativa.

Nel caso di acquisto di nuda proprietà e di contestuale costituzione del diritto di usufrutto, occorre ripartire la detrazione in proporzione al valore dei due diritti reali

DETRAZIONE 50%

ACQUIRENTI UNITA' ABITATIVE INSERITE IN FABBRICATI INTERAMENTE RISTRUTTURATI

QUALI LE
CONDIZIONI?

La detrazione compete a condizione che:

- ✓ l'unità immobiliare sia ceduta dall'impresa di costruzione o di ristrutturazione immobiliare che ha eseguito gli interventi entro diciotto mesi dalla data del termine dei lavori;
- ✓ siano effettuati interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo (no interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria);
- ✓ gli interventi realizzati riguardino l'intero fabbricato;
- ✓ l'unità ceduta abbia natura abitativa e l'acquirente sia persona fisica.

DETRAZIONE 50%

ACQUIRENTI UNITA' ABITATIVE

INSERITE IN FABBRICATI INTERAMENTE RISTRUTTURATI

**INTERVENTI DI
RISTRUTTURAZIONE
EDILIZIA -
ARTICOLO 3,
COMMA 1, LETTERA
D), D.P.R. 380/2001**

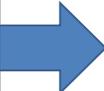


Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente (tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti). Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì quelli di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti (anche con diversa sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche), con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.

DETRAZIONE 50%

ACQUIRENTI UNITA' ABITATIVE INSERITE IN FABBRICATI INTERAMENTE RISTRUTTURATI

**INTERVENTI DI RESTAURO
E RISANAMENTO
CONSERVATIVO –
ARTICOLO 3, COMMA 1,
LETTERA C), D.P.R.
380/2001**



Interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

DETRAZIONE 50%

ACQUIRENTI UNITA' ABITATIVE INSERITE IN FABBRICATI INTERAMENTE RISTRUTTURATI

NATURA ABITATIVA «IMMOBILE»

la detrazione opera solo se oggetto di acquisto è un'unità immobiliare di tipo **residenziale** accatastata come “casa di abitazione”, mentre non è applicabile nel caso di acquisto di unità immobiliari che, sebbene facciano parte di un edificio interamente ristrutturato, **NON** siano di tipo abitativo.

l'agevolazione può applicarsi anche per unità diverse da quelle di tipo residenziale SOLO nell'ipotesi in cui vengano **acquistate contestualmente** a quelle abitative e siano qualificate in atto quali pertinenze di queste ultime.

DETRAZIONE 50%

**ACQUIRENTI UNITA' ABITATIVE
INSERITE IN FABBRICATI INTERAMENTE RISTRUTTURATI**

INTERVENTI CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

**RISPOSTA AGENZIA ENTRATE N. 191/2021,
nonché C.M. 13/E DEL 2019 e C.M. 19/E del 2020**

Per usufruire dell'agevolazione con riferimento agli interventi edilizi a seguito del quale è previsto un cambio di destinazione d'uso è necessario che dal titolo abilitativo che autorizza i lavori si evinca chiaramente che l'immobile oggetto degli interventi, a fine lavori, assumerà la destinazione d'uso residenziale.

DETRAZIONE 50%

ACQUIRENTI UNITA' ABITATIVE INSERITE IN FABBRICATI INTERAMENTE RISTRUTTURATI

COME OPERA
LA
DETRAZIONE?



la detrazione fiscale del 50% si calcola su un ammontare forfetario pari al **25% del prezzo di vendita** o di assegnazione dell'immobile risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione, con un **limite di spesa** pari ad **euro 96.000**, con recupero in **dieci quote annuali** di pari importo.

Il prezzo su cui calcolare la detrazione comprende anche l'iva, trattandosi di un onere addebitato all'acquirente unitamente al corrispettivo (C.M. n. 24/2004 e C.M. n. 7/2018).

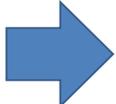


DETRAZIONE 50%

ACQUIRENTI UNITA' ABITATIVE INSERITE IN FABBRICATI INTERAMENTE RISTRUTTURATI

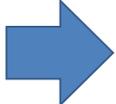
LIMITE DI SPESA

UNICO ATTO DI
ACQUISTO DI DUE O
PIU' UNITA'
IMMOBILIARI



Il limite massimo di spesa pari ad euro 96.000 va riferito ad ogni singolo immobile (C.M. n. 24/2004 e C.M. n. 7/2018).

UNICO ATTO DI
ACQUISTO DI
ABITAZIONE E
PERTINENZA



Si può beneficiare della detrazione sul costo complessivo indicato in atto, entro il limite massimo di spesa pari ad euro 96.000 (C.M. n. 24/2004 e C.M. n. 7/2018).

Esempio di calcolo n. 1

1 solo acquirente - prezzo dell'unità abitativa € 100.000

Importo ammesso in detrazione

- ✓ $25\% \times € 100.000 = € 25.000$ (importo inferiore al limite massimo di € 96.000)
- ✓ Importo detraibile:
- ✓ $50\% \times € 25.000 = 12.500$
- ✓ Importo complessivamente detraibile = € 12.500 in dieci anni o oggetto di cessione/sconto in fattura

Esempio di calcolo n. 2

2 acquirenti - prezzo dell'unità abitativa € 500.000

Importo ammesso in detrazione

- ✓ $25\% \times € 500.000 = € 125.000$ (importo superiore al limite massimo di € 96.000)

Importo detraibile

- ✓ $50\% \times € 96.000 = 48.000$
- ✓ Importo complessivamente detraibile = € 48.000 in dieci anni o oggetto di sconto in fattura/cessione del credito, da suddividere per ciascun acquirente in base alla quota spettante

DETRAZIONE 50%

COME OPERA LA DETRAZIONE

Esempio di calcolo n. 3

acquisto di due unità abitative entrambe all'interno di edificio interamente ristrutturato - 1 solo acquirente:

- ✓ prezzo dell'unità abitativa A € 120.000
- ✓ prezzo dell'unità abitativa B € 150.000

Importo ammesso in detrazione

- ✓ A: $25\% \times € 120.000 = € 30.000$ (importo inferiore al limite massimo di € 96.000)
- ✓ B: $25\% \times € 150.000 = € 37.500$ (importo inferiore al limite massimo di € 96.000)

Importo detraibile

- ✓ $50\% \times € 30.000 = 15.000$
- ✓ $50\% \times € 37.500 = 18.750$

Importo complessivamente detraibile = € 33.750 recuperabile in dieci anni o oggetto di cessione del credito/sconto in fattura

DETRAZIONE 50%

COME OPERA LA DETRAZIONE

Esempio di calcolo n. 4

- ✓ acquisto contestuale di abitazione e box entrambi all'interno di edificio interamente ristrutturato
- ✓ 1 solo acquirente
- ✓ prezzo dell'unità abitativa e del box € 120.000

Importo ammesso in detrazione

- ✓ $25\% \times € 120.000 = € 30.000$ (importo inferiore al limite massimo di € 96.000)

Importo detraibile

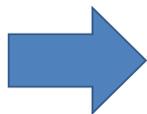
- ✓ $50\% \times € 30.000 = 15.000$

Importo complessivamente detraibile = € 15.000 recuperabile in dieci anni nella dichiarazione dei redditi o oggetto di sconto in fattura/cessione del credito

DETRAZIONE 50%

**ACQUIRENTI UNITA' ABITATIVE
INSERITE IN FABBRICATI INTERAMENTE RISTRUTTURATI**

**COME
PAGARE**



Per usufruire dell'agevolazione non è necessario effettuare i pagamenti mediante apposito bonifico bancario c.d. «parlante».

DETRAZIONE 50%

ACQUIRENTI UNITA' ABITATIVE INSERITE IN FABBRICATI INTERAMENTE RISTRUTTURATI

ACCONTI

E' possibile beneficiare della detrazione anche per importi versati in **acconto**, a condizione che il preliminare di vendita dell'immobile sia registrato entro la data di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale si intende fruire della detrazione.

Se gli acconti sono versati in un anno diverso da quello in cui è stipulato il rogito, il contribuente ha la possibilità di far valere la detrazione degli importi versati in acconto:

- ✓ nel periodo di imposta in cui questi sono stati pagati,
- ✓ oppure nel periodo di imposta in cui ha stipulato il rogito (C.M. n. 24/2004 e C.M. n. 7/2018).

DETRAZIONE 50%

ACQUIRENTI UNITA' ABITATIVE

INSERITE IN FABBRICATI INTERAMENTE RISTRUTTURATI

→ L'agevolazione non è condizionata alla cessione di tutte le unità immobiliari costituenti l'intero fabbricato in quanto ciascun acquirente può beneficiare della detrazione in relazione al proprio atto di acquisto (C.M. n. 7/2018).

→ L'agevolazione è determinata in relazione a ciascuna delle unità immobiliari abitative che vengono acquistate, indipendentemente dalla circostanza che le unità immobiliari siano in numero maggiore rispetto a quelle iniziali (Risposta AdE 191/2021).

→ E' possibile fruire della detrazione anche se il rogito è stato stipulato prima della fine dei lavori riguardanti l'intero fabbricato. Tuttavia, poiché è necessario che si realizzi anche il presupposto dell'ultimazione dei lavori riguardanti l'intero fabbricato, la detrazione potrà essere fruita dall'acquirente solo dall'anno d'imposta in cui detti 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 (C.M. 7/2018).

DETRAZIONE 50%

**ACQUIRENTI UNITA' ABITATIVE
INSERITE IN FABBRICATI INTERAMENTE RISTRUTTURATI**

**QUALI
DOCUMENTI
CONSERVARE**

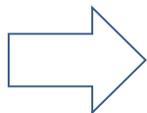
Atto di acquisto, di assegnazione (o del contratto preliminare) da cui risulti il rispetto dei termini previsti dalla normativa per fruire dell'agevolazione.

Se questi atti non riportano la data di ultimazione dei lavori o non indicano che si tratta di immobile facente parte di edificio interamente ristrutturato, il contribuente dovrà chiedere all'impresa di costruzioni una dichiarazione che attesti le suddette condizioni richieste per avere l'agevolazione.

DETRAZIONE 50%

**ACQUIRENTI UNITA' ABITATIVE
INSERITE IN FABBRICATI INTERAMENTE RISTRUTTURATI**

**COSA SUCCEDDE IN CASO
DI TRASFERIMENTO
DELL'IMMOBILE SUL
QUALE SI STA
USUFUENDO DELLA
DETRAZIONE?**



Il successivo acquirente può usufruire della detrazione in relazione alle rate maturate e residue non fruita dal precedente proprietario, a partire dal periodo di imposta in cui ha acquistato l'immobile (Risoluzione 457/2008, C.M. 7/2018).

DETRAZIONE 50%

**ACQUISTO/REALIZZAZIONE
BOX/POSTO AUTO
PERTINENZIALE**



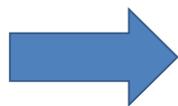
DETRAZIONE 50%

ACQUISTO/REALIZZAZIONE BOX/POSTO AUTO PERTINENZIALE

RIFERIMENTO NORMATIVO: ART. 16-BIS D.P.R. 917/1986

Detrazione Irpef nella misura del **50%**, recuperabile in **dieci quote** annuali di pari importo, con un limite di spesa pari ad **euro 96.000**, per le spese sostenute per la realizzazione o per l'acquisto di autorimesse/posti auto pertinenziali ad **immobili residenziali**, limitatamente ai costi di realizzo comprovati da apposita attestazione rilasciata dal costruttore

**CONDIZIONE
ESSENZIALE**



sussistenza del vincolo
pertinenziale tra l'edificio
abitativo ed il box/posto auto

DETRAZIONE 50%

ACQUISTO/REALIZZAZIONE BOX/POSTO AUTO PERTINENZIALE

**A CHI
COMPETE?**

Persone fisiche, residenti o meno nel territorio dello Stato

**PER QUALE
TIPOLOGIA DI
UNITA'?**

Box/posto auto pertinenziali ad unità immobiliari di tipo
abitativo

DETRAZIONE 50%

ACQUISTO/REALIZZAZIONE BOX/POSTO AUTO PERTINENZIALE

RISPOSTA AGENZIA ENTRATE N. 6/2018

Il riferimento normativo al termine “realizzazione” di autorimesse o posti auto è inteso come esecuzione di un intervento “ex novo” (cfr. circ. n. 121 del 1998 e circ. n. 7 del 2018); si tratta dell’unica fattispecie in cui le spese sostenute per interventi di nuova costruzione assumono rilevanza ai fini dell’agevolazione.

Pertanto, NON è agevolabile l’acquisto di un box derivante da un intervento di ristrutturazione di un immobile ad uso abitativo con cambio di destinazione d’uso e non da un intervento di “nuova costruzione”.

DETRAZIONE 50%

ACQUISTO BOX/POSTO AUTO PERTINENZIALE

acquisto contemporaneo di casa e box pertinenziale



l'esistenza del vincolo pertinenziale deve risultare dall'atto notarile di acquisto

acquisto contemporaneo di casa e box pertinenziale in corso di costruzione



l'esistenza del vincolo pertinenziale deve risultare dal contratto preliminare registrato

DETRAZIONE 50%

COSTRUZIONE BOX/POSTO AUTO PERTINENZIALE

costruzione in
economia
dell'abitazione e
del box

l'esistenza del vincolo pertinenziale deve risultare dalla concessione edilizia.
La detrazione compete **limitatamente alle spese di realizzazione** del box pertinenziale che risultino documentate dal pagamento avvenuto mediante bonifico, anche se l'unità abitativa non è stata ancora ultimata
(Circolare 10.06.2004 n. 24, risposta 1.2 e Circolare n. 7/2018)

DETRAZIONE 50%

ACQUISTO/REALIZZAZIONE BOX/POSTO AUTO PERTINENZIALE

Acquisto di
più
pertinenze

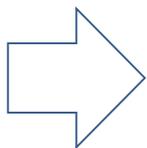


L'art. 16-bis, comma 1, lettera d), D.P.R. 917/1986
NON limita l'acquisto a un solo box/posto
auto pertinenziale (nel limite di 96.000 euro).

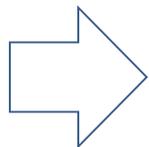
DETRAZIONE 50%

ACQUISTO/REALIZZAZIONE BOX/POSTO AUTO PERTINENZIALE

ADEMPIMENTI PER L'APPLICAZIONE DEL BENEFICIO



l'impresa cedente è tenuta a rilasciare all'acquirente una specifica attestazione delle spese sostenute per la realizzazione del box/posto auto (la detrazione Irpef del 50% con il limite di spesa pari ad euro 96.000 sarà calcolata su tale importo).



l'acquirente è tenuto ad effettuare il pagamento con apposito bonifico bancario o postale c.d. «parlante» o, in via residuale, è necessaria una dichiarazione dell'impresa che attesti che i corrispettivi ricevuti sono stati inclusi nella contabilità.

DETRAZIONE 50%

ACQUISTO BOX/POSTO AUTO PERTINENZIALE

PAGAMENTI

Il bonifico deve essere eseguito dal beneficiario della detrazione (in linea generale, il proprietario o titolare del diritto reale dell'unità immobiliare sulla quale è stato costituito il vincolo pertinenziale con il box).

Il vincolo pertinenziale deve risultare dall'atto di acquisto.



La detrazione compete anche al familiare convivente che abbia effettivamente sostenuto la spesa a condizione che nella fattura sia annotata la percentuale di spesa sostenuta (Circolare n. 11/2014 e Circolare n. 7/2018).

DETRAZIONE 50%

ACQUISTO/REALIZZAZIONE BOX/POSTO AUTO PERTINENZIALE

ACCONTI

In caso di versamento di acconti, la detrazione compete in relazione ai pagamenti effettuati con apposito bonifico bancario/postale c.d. «parlante» nel corso dell'anno e fino a concorrenza del costo di costruzione dichiarato dall'impresa a condizione che:

- il compromesso di vendita sia stato regolarmente registrato entro la data di presentazione della dichiarazione in cui si intende far valere la detrazione;
- da tale compromesso risulti la sussistenza del vincolo di pertinenzialità tra edificio abitativo e box (Circolare n. 43/2016 e Circolare n. 7/2018).

DETRAZIONE 50%

ACQUISTO BOX/POSTO AUTO PERTINENZIALE

DOCUMENTI NECESSARI PER L'APPLICAZIONE DEL BENEFICIO

ACQUISTO BOX

- ✓ Atto di acquisto o preliminare registrato dal quale risulta il vincolo di pertinenzialità;
- ✓ ricevuta pagamento mediante apposito bonifico bancario/postale c.d. «parlante». In caso di acquisto del box pertinenziale senza bonifico c.d. «parlante», occorre un atto notorio dell'impresa venditrice attestante di aver correttamente contabilizzato il corrispettivo ricevuto ai fini della corretta tassazione del reddito;
- ✓ dichiarazione del costruttore nella quale sono indicati i costi di costruzione.

DETRAZIONE 50%

ACQUISTO BOX/POSTO AUTO PERTINENZIALE

DOCUMENTI NECESSARI PER L'APPLICAZIONE DEL BENEFICIO

COSTRUZIONE BOX

- ✓ Titolo abilitativo dal quale risulta il vincolo di pertinenzialità con l'abitazione;
- ✓ notifica preliminare alla Asl di competenza qualora sia obbligatoria secondo le vigenti disposizioni in materia di sicurezza sui cantieri;
- ✓ ricevuta pagamento mediante apposito bonifico bancario/postale parlante o atto notorio dell'impresa venditrice attestante di aver correttamente contabilizzato il corrispettivo ricevuto ai fini della corretta tassazione del reddito;
- ✓ dichiarazione attestante i costi di costruzione.

DETRAZIONE 50%

ACQUISTO/REALIZZAZIONE BOX/POSTO AUTO PERTINENZIALE

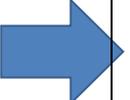
**VENDITA DEL BOX/POSTO AUTO PER IL QUALE SI FRUISCE DELLA DETRAZIONE.
COSA SUCCEDA SE IL CEDENTE VUOLE CONTINUARE A FRUIRE DELLA DETRAZIONE?**

INDICAZIONE
ESPRESSA
NELL'ATTO DI
VENDITA



Il proprietario del bene principale (unità immobiliare a destinazione residenziale) può continuare ad usufruire della detrazione spettante per la costruzione/acquisto del box/posto auto pertinenziale all'abitazione.

MANCATA
INDICAZIONE
NELL'ATTO DI
VENDITA



L'acquirente del box può fruire delle quote residue della detrazione a condizione che nell'atto di acquisto sia indicato il vincolo pertinenziale del box ad altra unità immobiliare a destinazione residenziale.

**SISMABONUS
ACQUISTI
ORDINARIO**



SISMABONUS ACQUISTI ORDINARIO

SISMA BONUS ACQUISTI ORDINARIO – RIFERIMENTI NORMATIVI

✓ Articolo 16, dai commi 1-bis a 1-septies, D.L. 63/2013

✓ Articolo 46-quater D.L. 50/2017 che ha inserito all'art. 16, D.L. 63/2013, dopo il comma 1-sexies il comma 1-septies



Estende la detrazione di imposta Sismabonus anche all'acquisto di unità immobiliari antisismiche site nei Comuni in zona sismica 1

✓ Articolo 8 D.L. 34/2019



Dal 1° maggio 2019, estende l'agevolazione anche agli acquisti di unità immobiliari nelle zone sismiche 2 e 3

✓ D.M. 28 febbraio 2017 n. 58;

✓ D.M. 9 gennaio 2020 n. 24;

✓ D.M. 6 agosto 2020 n. 329.

SISMABONUS ACQUISTI ORDINARIO

AGEVOLAZIONE

Detrazione **Irpef e Ires** riconosciuta all'acquirente di unità immobiliari facenti parte di **edifici demoliti e ricostruiti** anche con variazione volumetrica ubicati in **zona sismica 1, 2 e 3**.

PERCENTUALE DI
DETRAZIONE E
IMPORTO MASSIMO
SU CUI CALCOLARE
LA DETRAZIONE

- ✓ **75% del prezzo di vendita**, fino ad un importo massimo di **96.000 euro** qualora venga ridotto il rischio sismico di una classe rispetto all'edificio preesistente;
- ✓ **85% del prezzo di vendita**, fino ad un importo massimo di **96.000 euro** qualora venga ridotto il rischio sismico di due classi rispetto all'edificio preesistente.

La detrazione è correlata al prezzo dell'unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita e comunque entro l'importo massimo di **euro 96.000**, da **recuperare in cinque anni**.

SISMABONUS ACQUISTI ORDINARIO

LIMITE
DI SPESA



C.M. 24/E DEL 2020, RISPOSTA AGENZIA DELLE ENTRATE N. 191/2021

Il limite massimo di spesa pari ad euro 96.000 è riferito ad ogni singola unità immobiliare a prescindere dalle unità iniziali esistenti prima dell'intervento.

SISMABONUS ACQUISTI ORDINARIO

A CHI SPETTA?

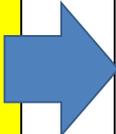
- ✓ Contribuenti Irpef;
- ✓ Contribuenti Ires.

QUALI
IMMOBILI
SONO
AGEVOLATI?

- ✓ Immobili di tipo abitativo;
- ✓ immobili ad uso produttivo intendendosi per tali le unità immobiliari in cui si svolgono attività agricole, professionali, produttive di beni e servizi, commerciali o non commerciali.

SISMABONUS ACQUISTI ORDINARIO

CONDIZIONI
PER
ACCEDERE
ALL'AGEVOLAZIONE



- ✓ Gli immobili interessati devono essere ubicati **nelle zone sismiche 1, 2 e 3**;
- ✓ intervento eseguito su **intero edificio** da impresa di **costruzione o ristrutturazione immobiliare**;
- ✓ intervento di **demolizione e successiva ricostruzione**, anche volumetrica rispetto alla preesistente ove consentita da norme urbanistiche;
- ✓ vendita da parte dell'impresa di costruzioni/ristrutturazioni dell'unità immobiliare **entro diciotto mesi** dalla fine dei lavori e comunque **entro il termine di vigenza dell'agevolazione**.

SISMABONUS ACQUISTI ORDINARIO

NOZIONE DI
«IMPRESA DI
COSTRUZIONE O DI
RISTRUTTURAZIONE
IMMOBILIARE»



Impresa che svolge l'attività di costruzione o ristrutturazione e che esegue direttamente i lavori, nonché che affida i lavori in appalto purché nell'oggetto sociale abbia anche l'attività di costruzione e ristrutturazione di immobili.

SISMABONUS ACQUISTI ORDINARIO

Provvedimento abilitativo

RISPOSTA AGENZIA DELLE ENTRATE N. 97/E DELL'11 FEBBRAIO 2021

Il sismabonus acquisti compete in presenza di demolizione e successiva ricostruzione, anche con aumento di volumetria, a prescindere dalla motivazione del titolo abilitativo che può anche essere rilasciato ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. D), D.P.R. 380/2021 (come «ristrutturazione edilizia») ovvero della lettera E) del medesimo comma 1 (come «trasformazione edilizia»), fermo restando il rispetto degli strumenti urbanistici vigenti.

SISMABONUS ACQUISTI ORDINARIO

**Numero delle unità immobiliari in fase di ricostruzione
e modifica del sedime**

RISPOSTA AGENZIA DELLE ENTRATE N. 97/E DELL'11 FEBBRAIO 2021

E' ammesso il Sismabonus acquisti anche nell'ipotesi di utilizzo, in fase di ricostruzione, di un'area diversa rispetto a quella originaria sulla quale verrà edificata una porzione del nuovo fabbricato.

Inoltre, in fase di ricostruzione non rileva la circostanza che il fabbricato ricostruito contenga un numero maggiore di unità immobiliari rispetto al preesistente.

SISMABONUS ACQUISTI ORDINARIO

L'articolo 16, comma 1-septies, D.L. 63 del 2013 (c.d. Sismabonus acquisti) è inserito nel contesto delle disposizioni che disciplinano il «sismabonus ordinario» (il comma 1-septies richiama gli interventi di cui al comma 1-quater che a sua volta rimanda agli interventi di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera l), D.P.R. 917/1986).

Differenza dal sismabonus ordinario:
i beneficiari dell'agevolazione sono gli acquirenti
delle unità immobiliari

SISMABONUS ACQUISTI ORDINARIO

DEPOSITO ASSEVERAZIONE

Articolo 16,
comma 1-quater,
D.L. 63/2013

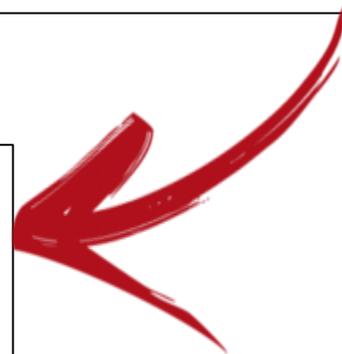


Al fine di fruire dell'agevolazione, è necessaria la redazione di un'asseverazione da parte dei professionisti abilitati attestante la classe di rischio sismico dell'immobile precedente l'intervento e quella raggiungibile a fine lavori

D.M. 58 del 28 febbraio 2017

Determina le linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità per l'attestazione, da parte dei professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi.

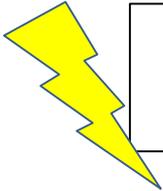
L'asseverazione deve essere depositata **contestualmente** al titolo abilitativo dell'intervento agevolabile.



SISMABONUS ACQUISTI ORDINARIO

DEPOSITO ASSEVERAZIONE

Il D.M. n. 24 del 9 gennaio 2020, a decorrere dal **16 gennaio 2020**, ha modificato l'articolo 3 del DM 58/2017, precisando che il progetto degli interventi e l'asseverazione devono essere allegati al titolo abilitativo al momento della presentazione allo sportello unico competente «**tempestivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori**».



Un'asseverazione successiva all'inizio lavori (c.d. «asseverazione tardiva») **NON** consente l'ottenimento dei benefici fiscali.

SISMABONUS ACQUISTI ORDINARIO

DEPOSITO ASSEVERAZIONE – RISPOSTA AdE N. 127 DEL 24 FEBBRAIO 2021

TITOLI ABILITATIVI
RICHIESTI **PRIMA DEL
16 GENNAIO 2020**



L'asseverazione del rischio sismico deve essere allegata **contestualmente** alla presentazione del titolo abilitativo allo sportello unico competente

TITOLI ABILITATIVI
RICHIESTI **A PARTIRE
DAL 16 GENNAIO
2020**

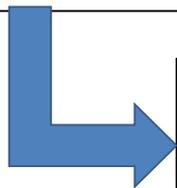


L'asseverazione del rischio sismico può essere presentata in un momento successivo alla richiesta del titolo abilitativo allo sportello unico competente, purché **prima della data di inizio dei lavori**

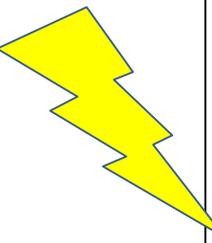
SISMABONUS ACQUISTI ORDINARIO

PROBLEMATICHE PER LAVORI INIZIATI PRIMA DEL 1° MAGGIO 2019

Il D.L. 34/2019 (C.D. Decreto Crescita, convertito con modifiche nella Legge 58/2019) ha esteso il Sismabonus acquisti, inizialmente riconosciuto solo per gli edifici in zona 1, anche all'acquisto di immobili «antisismici» ubicati nelle zone sismiche 2 e 3.



L'estensione trova applicazione per gli acquisti effettuati dal 1° maggio 2019.



Per tutti gli interventi in corso al 1° maggio 2019 ma avviati precedentemente la possibilità di fruire del Sismabonus acquisti di fatto era inapplicabile perché le imprese, non sapendo di poter contare sull'agevolazione, non avevano acquisito, né depositato contestualmente alla presentazione del titolo abilitativo l'asseverazione sulla classe sismica dell'edificio.

SISMABONUS ACQUISTI ORDINARIO

Risposta n. 196 del 30 giugno 2020, Risoluzione n. 387 del 3 luglio 2020,
Risposte n. 297 e n. 298 del 1° settembre e n. 300 del 2 settembre 2020

Il Sismabonus acquisti spetta agli acquirenti di unità immobiliari site nelle zone sismiche 2 e 3, oggetto di interventi le cui procedure autorizzatorie sono iniziate **dopo il 1° gennaio 2017 ma prima del 1° maggio 2019, data di estensione dell'agevolazione alle zone sismiche 2 e 3**, anche se l'asseverazione non è stata presentata contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo.

L'asseverazione deve essere presentata dall'impresa **entro la data di stipula del rogito notarile.**

SISMABONUS ACQUISTI ORDINARIO

RISPOSTA AGENZIA DELLE ENTRATE N. 97/E DELL'11 FEBBRAIO 2021

- ✓ Per gli immobili i cui lavori sono iniziati prima del 1° maggio 2019, il beneficio compete anche nell'ipotesi di deposito tardivo presso gli uffici comunali dell'asseverazione di rischio sismico ante e post intervento, a condizione che tale adempimento avvenga **entro la data del rogito di acquisto** delle nuove unità ricostruite;
- ✓ il Sismabonus acquisti compete anche in presenza di demolizione e ricostruzione a **prescindere dalla motivazione del titolo abilitativo** che può essere rilasciato ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. 380/2001, come «ristrutturazione edilizia» ovvero della lettera e) del comma 1, come «trasformazione edilizia»;
- ✓ in fase di ricostruzione **non rileva** la circostanza che il fabbricato ricostruito contenga un numero maggiore di unità immobiliari rispetto al preesistente.

SISMABONUS ACQUISTI ORDINARIO

PERMUTA

Il Sismabonus acquisti è ammesso anche se l'acquisizione dell'immobile demolito e ricostruito avviene tramite permuta del «vecchio» immobile.

In questo caso la percentuale di detrazione del 75% - 85% è applicata sul prezzo delle unità immobiliari ricostruite risultante dal contratto di permuta.

SISMABONUS ACQUISTI ORDINARIO

**PERIODO DI
VIGENZA
DELL'AGEVOLAZIONE**

periodo in cui deve essere effettuata l'operazione nel suo complesso 1° gennaio 2017 - 31 dicembre 2021. La detrazione si recupera in dichiarazione dei redditi in **cinque quote annuali** di pari importo, fatto salvo l'esercizio dell'opzione per la cessione del credito/sconto in fattura.

ACCONTI



E' ammessa la detrazione anche con riferimento agli acconti purché:

- ✓ il preliminare sia registrato entro il termine di presentazione della dichiarazione nella quale si fruisce del bonus;
- ✓ siano ultimati i lavori riguardanti l'intero edificio.

Se gli acconti sono pagati in un anno diverso da quello in cui è stipulato il rogito, il contribuente ha la possibilità di far valere la detrazione degli importi in acconto:

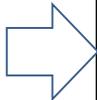
- ✓ nel periodo di imposta in cui questi sono stati pagati,
- ✓ oppure nel periodo di imposta in cui ha stipulato il rogito (Risposta Ade 5/2020).

SISMABONUS ACQUISTI ORDINARIO

PAGAMENTI

Non devono essere effettuati con apposito bonifico bancario/postale c.d. «parlante».

SISMABONUS ACQUISTI ORDINARIO



Se non sono ancora ultimati i lavori sull'intero fabbricato la detrazione può essere fruita **solo dall'anno di imposta in cui i lavori sono stati ultimati**. In tal caso nella dichiarazione relativa all'anno di ultimazione dei lavori il contribuente fruirà della detrazione a partire dalla prima rata indicando quale anno di sostenimento della spesa quello di fine lavori (Risposta Ade 5/2020).



Non devono essere cedute tutte le unità facenti parte del fabbricato entro i diciotto mesi dal termine dei lavori in quanto sono agevolati i singoli acquisti delle unità immobiliari.

SISMABONUS ACQUISTI ORDINARIO

TERMINE
ULTIMAZIONE
LAVORI



Risposta Agenzia delle Entrate n. 191/2021

L'agevolazione per il singolo acquirente non è condizionata necessariamente all'ultimazione dei lavori riguardanti tutti i fabbricati facenti parte del complesso immobiliare oggetto dell'intervento, purché siano rispettati nei confronti di ogni singolo fabbricato i requisiti previsti dalla normativa antisismica e che l'atto di acquisto relativo all'immobile oggetto dell'intervento sia stipulato entro i termini di vigenza dell'agevolazione.

SISMABONUS ACQUISTI ORDINARIO

COSA SERVE
PER LA
DETRAZIONE?

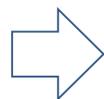
- ✓ Atto di acquisto dell'immobile;
- ✓ Documentazione dalla quale risulti:
 - la tipologia di intervento effettuato;
 - la zona sismica nella quale è ubicato l'immobile;
 - la data di conclusione dei lavori;
 - l'efficacia degli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico.
- ✓ Asseverazione pre e post intervento.

SISMABONUS ACQUISTI ORDINARIO

Studio del Notariato n. 27-2021

Impresa che demolisce e ristruttura in chiave antisismica l'immobile e intende cedere le unità immobiliari facenti parte dell'edificio.

La detrazione
a chi
compete?



alla società costruttrice come Sismabonus ordinario per gli interventi di riduzione del rischio sismico (disciplinato dall'articolo 16 D.L. 63/2013 commi 1-bis, 1-ter, 1-quater).



oppure, in alternativa, all'acquirente dell'immobile (c.d. Sismabonus acquisti di cui all'articolo 16, D.L. 63/2013, comma 1-septies).

Se l'impresa intende fruire della detrazione per gli interventi di riduzione del rischio sismico, occorre indicarlo in atto e l'acquirente non potrà usufruire della detrazione, in quanto agevolazioni tra loro alternative.

SISMABONUS ACQUISTI ORDINARIO

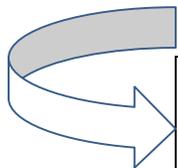
I soggetti beneficiari possono utilizzare la detrazione direttamente in dichiarazione dei redditi oppure, alternativamente, in luogo dell'utilizzo diretto optare:



per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto (cosiddetto «sconto in fattura») corrispondente alla detrazione spettante



o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante



Nell'atto occorre indicare una clausola di regolamentazione del prezzo

SUPER SISMABONUS
ACQUISTI 110%

SUPER SISMA BONUS ACQUISTI 110%

SUPER SISMA BONUS ACQUISTI – RIFERIMENTI NORMATIVI

- ✓ Articolo 119, comma 4, D.L. 34/2020;
- ✓ Articolo 16, D.L. 63/2013;
- ✓ Articolo 121 D.L. 34/2020;
- ✓ D.M. 28 febbraio 2017 n. 58;
- ✓ D.M. 9 gennaio 2020 n. 24;
- ✓ D.M. 6 agosto 2020 n. 329;
- ✓ Provvedimento Agenzia delle Entrate 8 agosto 2020 e 12 agosto 2020;
- ✓ e diverse Risposte Agenzia delle Entrate.

SUPER SISMA BONUS ACQUISTI 110%

In presenza di determinati requisiti, **detrazione elevata al 110%**, per l'acquisto di unità immobiliari inserite in fabbricati interamente demoliti e successivamente ricostruiti in chiave antisismica, ubicati in **zona sismica 1, 2 e 3**, purché le unità stesse siano cedute dall'impresa di costruzioni/ristrutturazione **entro 18 mesi** dalla fine lavori e comunque **entro il termine di vigenza dell'agevolazione**.

SOGGETTI
BENEFICIARI



Persone fisiche



**NO 110% per acquisto
da parte di società**

TIPOLOGIA
IMMOBILI
AGEVOLATI



Unità di natura abitativa

SUPER SISMA BONUS ACQUISTI 110%

PERIODO
VIGENZA
AGEVOLAZIONE



Detrazione nella misura del 110% per gli acquisti effettuati nel periodo
1° luglio 2020 – 30 giugno 2022

RECUPERO DELLA
DETRAZIONE



Cinque quote annuali di pari importo (quattro quote annuali per le spese sostenute nell'anno 2022)

In luogo dell'utilizzo diretto della detrazione in dichiarazione dei redditi il contribuente, beneficiario della detrazione, può optare per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto (cosiddetto «sconto in fattura») o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante.



SUPER SISMA BONUS ACQUISTI 110%

DETRAZIONE SPETTANTE

Il Superbonus compete anche per gli **acconti pagati dal 1° luglio 2020** in applicazione del principio di cassa, a condizione che il preliminare di acquisto sia registrato e che il rogito sia stipulato entro il termine di vigenza dell'agevolazione ossia entro il 30 giugno 2022.

ACCONTI
VERSATI PRIMA
DEL 1° LUGLIO
2020

Non è possibile usufruire del Sismabonus acquisti al 110% ma del Sismabonus acquisti ordinario (stante il pagamento degli acconti in data precedente all'entrata in vigore del Superbonus, per il medesimo acquisto dell'abitazione occorre sottrarre dalla spesa massima agevolabile euro 96.000, l'importo degli acconti versati prima del 1° luglio 2020 per i quali la detrazione opera fino all'85% e non al 110%).

SUPER SISMA BONUS ACQUISTI 110%

CONDIZIONI NECESSARIE AI FINI DELL'AGEVOLAZIONE

RISPOSTA AGENZIA DELLE ENTRATE N. 190/E DEL 17 MARZO 2021

- ✓ Il soggetto acquirente dell'abitazione può beneficiare del Sismabonus acquisti al 110% ed effettuare la cessione del credito di ammontare pari alla detrazione spettante, all'impresa di costruzione venditrice (pari ad un massimo di euro 105.600 per unità immobiliare $96.000 \times 110\%$), a condizione che i requisiti sussistano nel periodo di vigenza della norma;
- ✓ l'atto di acquisto deve essere effettuato entro il periodo di vigenza della norma ossia entro il 30 giugno 2022 (Risposta Ade n. 103 dell'11 febbraio 2021);
- ✓ il superbonus spetta anche per gli acconti pagati dal 1° luglio 2020 in applicazione del principio di cassa a condizione che il preliminare di acquisto sia registrato e che il rogito sia stipulato entro il 30 giugno 2022;
- ✓ deve essere depositata l'asseverazione attestante il rischio sismico dell'edificio pre e post intervento.

SUPER SISMA BONUS ACQUISTI 110%

CONDIZIONI PER FRUIRE DELL'AGEVOLAZIONE – CLASSIFICAZIONE RISCHIO SISMICO - ASSEVERAZIONE

ARTICOLO 119, COMMA 13, D.L. 34/2020

Ai fini della detrazione 110% e dell'esercizio dell'opzione per la cessione del credito/sconto in fattura, poiché l'articolo 119, comma 13, D.L. 34/2020 **richiama l'articolo 16, comma 1-quater, D.L. 63/2013, l'efficacia degli interventi di riduzione del rischio sismico deve essere asseverata** dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico.



SUPER SISMA BONUS ACQUISTI 110%

ASSEVERAZIONE

Articolo 16,
comma 1-quater,
D.L. 63/2013



Al fine di fruire dell'agevolazione è necessaria la redazione di un'asseverazione da parte dei professionisti abilitati attestante la classe di rischio sismico dell'immobile precedente l'intervento e quella raggiungibile a fine lavori.

D.M. 58 del 28 febbraio 2017

Determina le Linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità per l'attestazione, da parte dei professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi.

L'asseverazione deve essere depositata **contestualmente** al titolo abilitativo.



Il D.M. n. 24 del 9 gennaio 2020, a decorrere dal **16 gennaio 2020**, ha modificato l'articolo 3 del DM 58/2017 precisando che il progetto degli interventi e l'asseverazione devono essere allegati al titolo abilitativo al momento della presentazione allo sportello unico competente «**tempestivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori**».

SUPER SISMA BONUS ACQUISTI 110%

DEPOSITO ASSEVERAZIONE – RISPOSTA AdE N. 127 DEL 24 FEBBRAIO 2021

TITOLI ABILITATIVI
RICHIESTI **PRIMA DEL
16 GENNAIO 2020**



L'asseverazione del rischio sismico deve essere allegata **contestualmente** alla presentazione del titolo abilitativo allo sportello unico competente

TITOLI ABILITATIVI
RICHIESTI **A PARTIRE
DAL 16 GENNAIO
2020**



L'asseverazione del rischio sismico può essere presentata in un momento successivo alla richiesta del titolo abilitativo allo sportello unico competente, purché **prima della data di inizio dei lavori**

SUPER SISMA BONUS ACQUISTI 110%

CONDIZIONI PER FRUIRE DELL'AGEVOLAZIONE – CLASSIFICAZIONE RISCHIO SISMICO - ASSEVERAZIONE

Successivamente, in seguito all'articolo 119, commi 13 e 13-bis, D.L. 34/2020 è stato emanato il:

D.M. 6 agosto
2020 n. 329

Ha aggiornato il D.M. 58/2017 al fine di tener conto delle modifiche introdotte dagli articoli 119 e 121 del Decreto-Legge 19 maggio 2020 n. 34 in particolare con riferimento alle modalità di presentazione dell'asseverazione.

Per le spese documentate e sostenute nel periodo compreso 1° luglio 2020 – 30 giugno 2022 sono state integrate le norme relative all'asseverazione del rischio sismico prevedendo l'asseverazione relativa alla **congruità delle spese sostenute** in relazione agli interventi agevolati con gli Allegati B, B-1 e B-2

SUPER SISMA BONUS ACQUISTI 110%

CONDIZIONI PER FRUIRE DELL'AGEVOLAZIONE – CLASSIFICAZIONE RISCHIO SISMICO - ASSEVERAZIONE



Problema: il Superbonus sismabonus acquisti è commisurato al **prezzo della singola unità immobiliare** risultante nell'atto pubblico di compravendita e **NON** alle spese sostenute dall'impresa in relazione agli interventi agevolati.

Pertanto si pone il problema di capire se anche in tal caso occorre asseverare la congruità delle spese sostenute!



SUPER SISMA BONUS ACQUISTI 110%

ASSEVERAZIONE – CONGRUITA' DEI COSTI

RISPOSTA AGENZIA DELLE ENTRATE N. 190/E DEL 17 MARZO 2021

Sia ai fini Sisma bonus acquisti al 110% che dell'esercizio dell'opzione per la cessione del credito/sconto in fattura di cui all'articolo 121 D.L. 34/2020 **NON** è richiesta l'asseverazione della corrispondente congruità delle spese in quanto la detrazione è calcolata in base al prezzo di acquisto della singola unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita e non alle spese sostenute dall'impresa in relazione agli interventi agevolati.

SUPER SISMA BONUS ACQUISTI 110%

TERMINE
ULTIMAZIONE
LAVORI



Risposta Agenzia delle Entrate n. 191/2021

L'agevolazione per il singolo acquirente non è condizionata necessariamente all'ultimazione dei lavori riguardanti tutti i fabbricati facenti parte del complesso immobiliare oggetto dell'intervento, purché siano rispettati nei confronti di ogni singolo fabbricato i requisiti previsti dalla normativa antisismica e che l'atto di acquisto relativo all'immobile oggetto dell'intervento sia stipulato entro i termini di vigenza dell'agevolazione.

SUPER SISMA BONUS ACQUISTI 110%

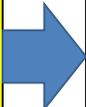
La detrazione si applica sull'importo complessivo indicato nel rogito notarile (che comprende anche l'IVA).

PAGAMENTI

Non devono essere effettuati con apposito bonifico bancario/postale c.d. «parlante».

SUPER SISMA BONUS ACQUISTI 110%

COSA SERVE
PER LA
DETRAZIONE?



- ✓ Atto di acquisto dell'immobile;
- ✓ Documentazione dalla quale risulti:
 - la tipologia di intervento effettuato;
 - la zona sismica nella quale è ubicato l'immobile;
 - la data di conclusione dei lavori;
 - l'efficacia degli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico;
- ✓ Asseverazione pre e post intervento.

SUPER SIMABONUS ACQUISTI 110%

Studio del Notariato n. 27-2021

Impresa che demolisce e ristruttura in chiave antisismica l'immobile e intende cedere le unità immobiliari facenti parte dell'edificio.

La detrazione
a chi
compete?



alla società costruttrice come Sismabonus ordinario per gli interventi di riduzione del rischio sismico (disciplinato dall'articolo 16 D.L. 63/2013 commi 1-bis, 1-ter, 1-quater).



oppure, in alternativa, all'acquirente dell'immobile (c.d. Sismabonus acquisti di cui all'articolo 16, D.L. 63/2013, comma 1-septies).

Se l'impresa intende fruire della detrazione per gli interventi di riduzione del rischio sismico, occorre indicarlo in atto e l'acquirente non potrà usufruire della detrazione Sismabonus acquisti.

SUPER SISMA BONUS ACQUISTI 110%

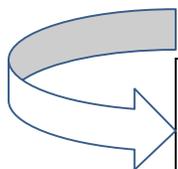
I soggetti beneficiari possono utilizzare la detrazione direttamente in dichiarazione dei redditi oppure, alternativamente, in luogo dell'utilizzo diretto optare:



per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto (cosiddetto «sconto in fattura») corrispondente alla detrazione spettante



o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante



Nell'atto occorre indicare una clausola di regolamentazione del prezzo

SUPER SISMA BONUS ACQUISTI 110%

CUMULABILITA' FRA ECOBONUS E SISMABONUS ACQUISTI 110%



RISPOSTA N. 70/E del 2 febbraio 2021

Detrazione in
capo all'impresa
cedente



Per interventi di efficientamento energetico.
Limite di spesa calcolato in base al numero delle
unità originarie di cui è composto l'edificio
demolito.

Detrazione in
capo agli
acquirenti



Gli acquirenti delle unità ristrutturate possono
beneficiare del Sismabonus acquisti nella misura
del 110%.

Le due detrazioni sono cumulabili a condizione che le spese distintamente contabilizzate

Non è possibile far valere due agevolazioni sulla medesima spesa

INCENTIVI PER LA VALORIZZAZIONE EDILIZIA

—

Articolo 7 D.L. 34/2019



AGEVOLAZIONI FISCALI

INCENTIVO PER LA VALORIZZAZIONE EDILIZIA – Articolo 7 D.L. 34/2019

Sino al **31 dicembre 2021** pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura di euro 200 ciascuna per i trasferimenti di **interi fabbricati** a favore di **impresa di costruzioni/ristrutturazione immobiliare** che, **entro i successivi dieci anni, provvedano alla demolizione e ricostruzione degli stessi in chiave antisismica ed in classe energetica A, B, NZEB, nonché alla loro alienazione**

**L'acquirente deve essere
impresa di costruzioni o di
ristrutturazione
immobiliare**



Per «impresa di costruzione o ristrutturazione immobiliare» si intende:

- ✓ un'impresa che svolge attività di costruzione o ristrutturazione e che esegue direttamente i lavori;
- ✓ impresa immobiliare che affida i lavori in appalto, purchè nell'oggetto sociale abbia anche l'attività di costruzione e ristrutturazione di immobili.

AGEVOLAZIONI FISCALI

INCENTIVO PER LA VALORIZZAZIONE EDILIZIA – Articolo 7 D.L. 34/2019

CONDIZIONI

Entro i dieci anni successivi all'acquisto dell'intero fabbricato l'impresa di costruzioni/ristrutturazione deve:

- ✓ effettuare interventi di **manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia** senza demolizione, o anche con demolizione e ricostruzione, **conformemente alla normativa antisismica e con il conseguimento della classe energetica NZEB, A o B;**
- ✓ provvedere alla successiva **vendita del fabbricato** e in caso di fabbricati suddivisi in più unità immobiliari, all'alienazione di **almeno il 75% del nuovo volume.**

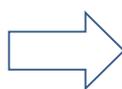


Se non vengono rispettate le condizioni previste sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura ordinaria, più una sanzione pari al 30% delle stesse imposte e gli interessi di mora decorrenti dalla data di acquisto del fabbricato.

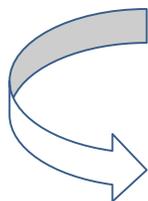
AGEVOLAZIONI FISCALI

INCENTIVO PER LA VALORIZZAZIONE EDILIZIA – Articolo 7 D.L. 34/2019

QUALI
ACQUISTI?



L'acquisto deve riguardare «l'intero fabbricato», indipendentemente dalla natura dello stesso



cedente	Regime ordinario	Regime ridotto
Privato (abitazione e non)	9% + 100 euro	600 euro
Impresa (abitazioni in esenzione Iva)	9% + 100 euro	600 euro
Impresa (unità non abitative in esenzione Iva)	200 euro + 4%	600 euro

AGEVOLAZIONI FISCALI

INCENTIVO PER LA VALORIZZAZIONE EDILIZIA – Articolo 7 D.L. 34/2019

ESEMPI

Impresa di costruzioni acquista un intero fabbricato con dieci unità immobiliari dal valore di 100.000 euro ciascuna

Entro dieci anni:

- demolisce e ricostruisce in chiave antisismica ed energetica;
- procede alla successiva vendita del fabbricato

IMPOSTE	REGIME ORDINARIO	INCENTIVO
REGISTRO	9% con un minimo di euro 1.000	200 €
IPOTECARIA	50€ x 10 unità	200€
CATASTALE	50 € x 10 unità	200 €
TOT. DOVUTO	91.000 €	600 €



BENEFICIO IN CAPO ALLA SOCIETA':
EURO 600 IMPOSTA DI REGISTRO
+ IMPOSTA IPO-CATASTALE

AGEVOLAZIONI FISCALI

INCENTIVO PER LA VALORIZZAZIONE EDILIZIA – Articolo 7 D.L. 34/2019

ESEMPI

Demolizione e ricostruzione che comporta il miglioramento sismico dell'edificio sito in zone sismiche 1, 2 e 3



Le singole unità immobiliari sono successivamente vendute al prezzo di euro 250.000



Le persone fisiche che acquistano l'unità immobiliare abitativa entro 18 mesi dalla fine lavori fruiscono del Super sisma bonus acquisti



DETRAZIONE DEL 110% DEL PREZZO DI ACQUISTO MAX 96.000 IN CINQUE ANNI



Detrazione pari ad € 105.600

BONUS MOBILI

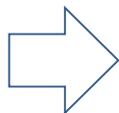


BONUS MOBILI

RIFERIMENTO NORMATIVO: ART. 16, COMMA 2, D.L. 63/2013

Detrazione Irpef, nella misura del **50%**, con un **limite di spesa** pari ad **euro 16.000**, per l'acquisto di **mobili e di grandi elettrodomestici** di classe non inferiore alla A+ (A per i forni), destinati ad arredare un immobile oggetto di ristrutturazione. La detrazione è recuperabile in **dieci quote annuali** di pari importo.

Acquisti
effettuati nel
2020



E' possibile fruire della detrazione solo se l'intervento di ristrutturazione è iniziato in data non anteriore al 1° gennaio 2019.

Acquisti
effettuati nel
2021



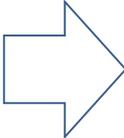
E' possibile fruire della detrazione solo se l'intervento di ristrutturazione è iniziato in data non anteriore al 1° gennaio 2020.

BONUS MOBILI

COME OTTENERE IL BONUS

La detrazione spetta unicamente al contribuente che usufruisce dell'agevolazione per le **spese di recupero del patrimonio edilizio**.

Per esempio, se le spese per ristrutturare l'immobile sono state sostenute soltanto da uno dei coniugi e quelle per l'arredo dall'altro, il bonus per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici non spetta a nessuno dei due.



Si ha diritto al bonus mobili ed elettrodomestici anche quando il contribuente ha scelto, in alternativa alla fruizione diretta delle detrazioni per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, di cedere il credito o di esercitare l'opzione per lo sconto in fattura.

BONUS MOBILI

QUANDO SI PUO' AVERE LA DETRAZIONE?

E' possibile per interventi eseguiti su:

Singole unità immobiliari residenziali

Su parti comuni condominiali di edifici residenziali

Quando si effettua un intervento sulle parti comuni condominiali (ad esempio guardiole) i condòmini hanno diritto alla detrazione ciascuno per i beni acquistati e destinati ad arredare le parti comuni.

Il bonus non è concesso se acquistano arredi per la propria abitazione.

La detrazione compete anche quando i beni acquistati sono destinati ad arredare un locale dello stesso immobile diverso da quello oggetto di intervento edilizio, oppure, quando i mobili e i grandi elettrodomestici sono destinati ad arredare l'immobile ma l'intervento cui è collegato l'acquisto è effettuato su una pertinenza dello stesso immobile anche se accatastata autonomamente.

BONUS MOBILI

QUANDO SI PUO' AVERE LA DETRAZIONE?

Per ottenere il bonus è necessario che la data dell'inizio dei lavori di ristrutturazione preceda quella in cui si acquistano i beni.

Non è fondamentale che le spese di ristrutturazione siano sostenute prima di quelle sostenute per l'arredo dell'immobile.

→ La data dell'inizio dei lavori può essere dimostrata per esempio da eventuali abilitazioni amministrative.

Per gli interventi che non necessitano di comunicazioni o titoli abilitativi è sufficiente una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

→ Se l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici è destinato ad un unico immobile facente parte di un edificio interamente ristrutturato da imprese di costruzione/ristrutturazione, per «data inizio lavori» si intende la data di acquisto dell'immobile.

BONUS MOBILI

QUALI SONO GLI INTERVENTI EDILIZI NECESSARI PER AVERE LA DETRAZIONE?

- **manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia** su singoli appartamenti. I lavori di manutenzione ordinaria su singoli appartamenti (per esempio, tinteggiatura di pareti e soffitti, sostituzione di pavimenti, sostituzione di infissi esterni, rifacimento di intonaci interni) non danno diritto al bonus;
- **ricostruzione o ripristino** di un immobile danneggiato da eventi calamitosi, se è stato dichiarato lo stato di emergenza;
- restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia riguardanti **interi fabbricati**, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie che entro 18 mesi dal termine dei lavori vendono o assegnano l'immobile;
- **manutenzione ordinaria**, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia **su parti comuni di edifici** residenziali.

BONUS MOBILI

NON SONO COMPRESI TRA GLI INTERVENTI CHE DANNO DIRITTO AL BONUS:

- interventi finalizzati all'adozione di misure dirette a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi (a meno che per le loro caratteristiche non siano inquadrabili anche tra interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro o risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia);
- la realizzazione di posti auto o box pertinenziali.

BONUS MOBILI

QUALI ACQUISTI SONO AGEVOLATI?

MOBILI NUOVI

per esempio: letti, armadi, cassettiere, librerie, scrivanie, tavoli, sedie, comodini, divani, poltrone, credenze, materassi, apparecchi di illuminazione.

È escluso l'acquisto di porte, pavimentazioni (per esempio, il parquet), tende e tendaggi, altri complementi di arredo.

ELETTRODOMESTICI NUOVI

di classe energetica non inferiore alla A+ (A o superiore per i forni e lavasciuga), come rilevabile dall'etichetta energetica. L'acquisto è comunque agevolato per gli elettrodomestici privi di etichetta, a condizione che per essi non ne sia stato ancora previsto l'obbligo.

Rientrano nei grandi elettrodomestici, per esempio: frigoriferi, congelatori, lavatrici, lavasciuga e asciugatrici, lavastoviglie, apparecchi per la cottura, stufe elettriche, forni a microonde, piastre riscaldanti elettriche, apparecchi elettrici di riscaldamento, radiatori elettrici, ventilatori elettrici, apparecchi per il condizionamento.

Tra le spese da portare in detrazione si possono includere quelle di trasporto e di montaggio dei beni acquistati.

BONUS MOBILI

IMPORTO DETRAIBILE

La detrazione del 50% va calcolata su un **importo massimo di 16.000 euro** (10.000 euro per gli acquisti effettuati entro il 31 dicembre 2020) riferito, complessivamente, alle spese sostenute per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici, indipendentemente dall'importo delle spese sostenute per i lavori di ristrutturazione.

COSA SUCCEDDE IN CASO DI CESSIONE DELL'IMMOBILE RISTRUTTURATO?

Il contribuente potrà continuare a usufruire delle quote di detrazione residue non utilizzate anche se l'abitazione oggetto di ristrutturazione è ceduta prima che sia trascorso l'intero periodo per usufruire del bonus.

La detrazione non utilizzata in tutto o in parte **non** si trasferisce né in caso di decesso del contribuente né in caso di cessione dell'immobile oggetto di intervento di recupero edilizio.

BONUS MOBILI

IMPORTO DETRAIBILE

Per gli acquisti di mobili ed elettrodomestici effettuati nel 2020 e riferiti a lavori realizzati nel 2019, o iniziati nel 2019 e proseguiti nel 2020, la detrazione deve essere calcolata su un importo complessivo non superiore a 10.000 euro, al netto delle spese sostenute nel 2019 per le quali si è già fruito dell'agevolazione.

Allo stesso modo, per gli acquisti del 2021, riferiti a lavori realizzati nel 2020, o iniziati nel 2020 e proseguiti nel 2021, la detrazione va calcolata su un importo massimo di 16.000 euro, al netto delle spese sostenute nel 2020 per le quali si è fruito del bonus.

BONUS MOBILI

IMPORTO DETRAIBILE

Il limite di spesa pari ad euro 16.000 (10.000 euro per gli acquisti effettuati entro il 31 dicembre 2020) riguarda la singola unità immobiliare, comprensiva delle pertinenze, o la parte comune dell'edificio oggetto di ristrutturazione. Quindi, il contribuente che esegue lavori di ristrutturazione su più unità immobiliari avrà diritto più volte al beneficio.

BONUS MOBILI

PAGAMENTI

Il pagamento può essere fatto con bonifico o carta di debito o credito.

Non è consentito, invece, pagare con assegni bancari, contanti o altri mezzi di pagamento.

Se il pagamento è disposto con bonifico, non è necessario utilizzare quello (soggetto a ritenuta) appositamente predisposto da banche e Poste S.p.a. per le spese di ristrutturazione edilizia.

Stesse modalità devono essere osservate per il pagamento delle spese di trasporto e montaggio dei beni.

PAGAMENTI CON CARTE DI CREDITO O DI DEBITO

La data di pagamento è individuata nel giorno di utilizzo della carta da parte del titolare (indicata nella ricevuta di transazione) e non nel giorno di addebito sul conto corrente.

BONUS MOBILI

PAGAMENTI

La detrazione è ammessa anche se i beni sono acquistati con un finanziamento a rate, a condizione che la società che eroga il finanziamento paghi il corrispettivo con le stesse modalità prima indicate e il contribuente abbia una copia della ricevuta del pagamento. In questo caso, l'anno di sostenimento della spesa sarà quello di effettuazione del pagamento da parte della finanziaria.

BONUS MOBILI

COMUNICAZIONE ALL'ENEA

Dal 1° gennaio 2018 vanno comunicati all'Enea gli acquisti di alcuni elettrodomestici per i quali si può usufruire del bonus (forni, frigoriferi, lavastoviglie, piani cottura elettrici, lavasciuga, lavatrici).

La mancata o tardiva trasmissione non implica, tuttavia, la perdita del diritto alle detrazioni (risoluzione n. 46/E del 18 aprile 2019).

BONUS MOBILI

DOCUMENTI DA CONSERVARE

- RICEVUTA DEL BONIFICO
- RICEVUTA DI AVVENUTA TRANSAZIONE (PER I PAGAMENTI CON CARTA DI CREDITO O DI DEBITO)
- DOCUMENTAZIONE DI ADDEBITO SUL CONTO CORRENTE
- FATTURE DI ACQUISTO DEI BENI RIPORTANTI LA NATURA, LA QUALITA' E LA QUANTITA' DEI BENI E DEI SERVIZI ACQUISITI

BONUS MOBILI

ALCUNE DOMANDE E RISPOSTE

POSSO USUFRUIRE DELLA DETRAZIONE CHE ACQUISTO DEI MOBILI ALL'ESTERO DOCUMENTANDO LA SPESA CON FATTURA E PAGANDO CON CARTA DI CREDITO?

Si se si possiede la documentazione richiesta dalla legge.

SE SOSTITUISCO LA CALDAIA POSSO USUFRUIRE DEL BONUS MOBILI?

Si se la sostituzione della caldaia rientra tra gli interventi di manutenzione straordinaria.

BONUS MOBILI

ALCUNE DOMANDE E RISPOSTE

- CONTRIBUENTE DECEDUTO CHE STAVA USUFRUENDO DEL BONUS MOBILI: L'EREDE CHE HA LA DETENZIONE MATERIALE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE, PUO' PORTARE IN DETRAZIONE LE QUOTE NON FRUITE DAL DE CUIUS PER L'ACQUISTO DEI MOBILI?

No la norma non prevede il trasferimento agli eredi della detrazione non utilizzata in tutto o in parte.

- SUI PAGAMENTI DI MOBILI ED ELETTRODOMESTICI EFFETTUATI CON BONIFICO BANCARIO E' PREVISTA L'APPLICAZIONE DELLA RITENUTA
E' in ogni caso possibile pagare anche con carte di credito e di debito. Nel caso in cui venga utilizzato il bonifico bancario c.d. «parlante» l'istituto di credito opererà la ritenuta d'acconto dell'8% nel momento in cui verrà predisposto l'accredito sul conto corrente.

BONUS MOBILI

ALCUNE DOMANDE E RISPOSTE

- HO ACQUISTATO UN BOX PERTINENZIALE PER IL QUALE HO DIRITTO ALLA DETRAZIONE IRPEF DEL 50% POSSO CHIEDERE IL BONUS MOBILI?

No, tra gli interventi di recupero del patrimonio edilizio che permettono di avere la detrazione per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici non sono compresi quelli per la realizzazione di box pertinenziali rispetto all'abitazione principale.

- COME MI COMPORTO PER INDIVIDUARE IL LIMITE DI SPESA IN CASO DI SUDDIVISIONE DELLA VECCHIA ABITAZIONE IN DUE?

Nel caso di interventi di recupero edilizio che comportino l'accorpamento di più unità abitative o la suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa, per l'individuazione del limite di spesa per l'acquisto dei mobili e dei grandi elettrodomestici, vanno considerate le unità immobiliari censite in catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori.

CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

RIFERIMENTI NORMATIVI

- ✓ Articolo 121, D.L. 34/2020;
- ✓ Decreto 28 febbraio 2017 n. 58;
- ✓ Decreto 6 agosto 2020 n. 329;
- ✓ Decreto 9 gennaio 2020 n. 24;
- ✓ Provvedimenti Agenzia Entrate n. 28347 dell'8 agosto 2020, n. 326047 del 12 ottobre 2020, n. 51374 del 22 febbraio 2021 e n. 83933 del 30 marzo 2021;
- ✓ Studio del Notariato n. 27/2021.

CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

I soggetti che sostengono le spese ammesse ai bonus fiscali possono optare
ALTERNATIVAMENTE per:

UTILIZZO DIRETTO

a scomputo delle imposte sul reddito

CONTRIBUTO – C.D. «SCONTO IN FATTURA»:

Un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, di **importo massimo non superiore al corrispettivo** stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi relativi agli interventi agevolati.

UTILIZZO INDIRETTO

attraverso la cessione di un credito di imposta **corrispondente alla detrazione spettante**, ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successive cessioni.

CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

AMMONTARE DELLA DETRAZIONE, DELLA CESSIONE DEL CREDITO E DELLO SCONTO IN FATTURA

DETRAZIONE

- è calcolata sulle spese complessivamente sostenute nel periodo di imposta;
- si applica sul totale della fattura, al lordo dell'IVA;
- in caso di più fornitori per lo stesso intervento la detrazione è commisurata all'importo complessivo delle spese sostenute verso ciascuno.

CONTRIBUTO – C.D. SCONTO IN FATTURA

L'importo ricevuto dal beneficiario della detrazione che opta per lo sconto in fattura può essere pari, al **massimo**, al corrispettivo dei lavori.

CREDITO DI IMPOSTA RICEVUTO DAL FORNITORE CHE PRATICA LO SCONTO

E' pari all'importo della detrazione.

CREDITO DI IMPOSTA CEDUTO

In caso di opzione per la cessione del credito, l'importo del credito ceduto è **pari alla detrazione spettante**.

CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

INTERVENTI OGGETTO DI CESSIONE/SCONTO IN FATTURA

Interventi relativi all'acquisto di unità immobiliari per cui è possibile optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura:

- Superbonus 110% - acquisto case antisismiche;
- Sismabonus ordinario – acquisto case antisismiche;
- Detrazione del 50% per acquisto unità inserite in fabbricati interamente ristrutturati.



- ✓ **NO PER ACQUISTO/COSTRUZIONE BOX/POSTO AUTO PERTINENZIALI;**
- ✓ **NO BONUS MOBILI**

NEI CONFRONTI DI CHI E' POSSIBILE ESERCITARE L'OPZIONE?

Il credito può essere ceduto:

- ai fornitori di beni e servizi;
- ad altri soggetti (persone fisiche, esercenti lavoro autonomo, impresa, società o enti);
- Banche e altri intermediari finanziari.

Non ci sono limiti alle cessioni che pertanto potranno essere più di due

CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

Dall'atto notarile dovranno risultare:

- l'indicazione del prezzo al lordo dello sconto;
- l'importo dello sconto;
- la somma effettivamente corrisposta e i relativi mezzi di pagamento.

- ✓ Lo sconto in fattura/cessione del credito, mediante apposita clausola, sono indicati nell'atto notarile come modalità di pagamento dell'intero prezzo o di parte dello stesso;
 - ✓ occorre inoltre indicare che la detrazione è utilizzata dall'acquirente e non dall'impresa esecutrice degli interventi;
 - ✓ in ogni caso è necessario in sede di regolamentazione del prezzo far emergere l'ammontare della detrazione la quale costituirà parte del prezzo (qualora quest'ultimo sia superiore ad euro 96.000) o l'intero prezzo (qualora quest'ultimo sia uguale o inferiore ad euro 96.000).
- 

CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

Super sisma bonus acquisti con sconto in fattura

Esempio n. 1

Vendita convenuta per un importo pari ad euro 80.000 (per un prezzo inferiore od uguale ad euro 96.000 che è il limite di spesa)

L'acquirente ha diritto ad accedere alla detrazione del 110% e in sede di regolamentazione del prezzo occorre far emergere l'ammontare della detrazione (88.0000 euro costituente il 110% di euro 80.000).

Esempio n. 2

Vendita convenuta per un importo superiore ad euro 96.000 (ad esempio per 120.000 euro)

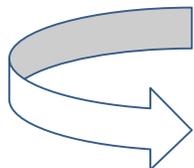
L'acquirente ha diritto ad accedere alla detrazione del 110% e in sede di regolamentazione del prezzo occorre far emergere l'ammontare della detrazione (105.600 euro costituente il 110% di euro 96.000).

- ✓ 96.000 euro sarà la parte di prezzo «scontato» a favore dell'acquirente (mentre la differenza di euro 9.600 andrà a beneficio dell'impresa venditrice). Nell'atto occorrerà indicare la modalità di pagamento della residua parte del prezzo (euro 24.000), specificando per la parte di prezzo che rientra nel superbonus che, come modalità di pagamento, l'acquirente ha esercitato l'opzione per lo «sconto in fattura».

CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

Sisma bonus acquisti con cessione del credito

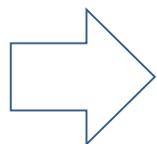
Si può procedere contestualmente alla cessione del credito o, in alternativa, le parti potranno formalizzare la cessione del credito in un momento successivo all'atto.



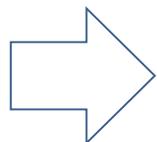
Qualora le parti intendano dare atto della cessione del credito con un successivo atto rispetto alla compravendita, tale atto non è assoggettato a registrazione neanche in caso d'uso. Se in ogni caso l'atto è presentato per la registrazione l'imposta di registro è dovuta in misura fissa.

CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

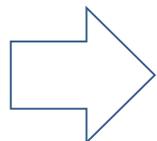
**ACQUISTO UNITA' IMMOBILIARI: ADEMPIMENTI NECESSARI PER L'ESERCIZIO
OPZIONE SCONTO IN FATTURA/CESSIONE DEL CREDITO**



ASSEVERAZIONE
(PER SISMA BONUS ACQUISTI ORDINARIO E
SUPER SISMA BONUS ACQUISTI)



APPOSIZIONE VISTO DI CONFORMITA' (PER 110%)



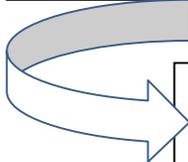
TRASMISSIONE ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DEL MODELLO PER
ESERCIZIO OPZIONE SCONTO IN FATTURA/CESSIONE DEL CREDITO

CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

APPOSIZIONE DEL VISTO DI CONFORMITA'

Articolo 119, comma 11, D.L. 34/2020

Ai fini dell'esercizio dell'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura di cui all'articolo 121 per l'acquisto di case antisismiche che usufruiscono del 110%, è necessaria l'apposizione del visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto al beneficio.



Il visto di conformità è rilasciato, ai sensi dell'articolo 35 del decreto legislativo n. 241 del 1997, dai soggetti incaricati della trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei Caf che sono tenuti a verificare la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati.

CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

MODALITA' DI ESERCIZIO DELL'OPZIONE

Comunicazione
all'Agenzia
delle Entrate



Provvedimenti Ade n. 283847 dell'8 agosto 2020, n. 326047 del 12 ottobre 2020, n. 51374 del 22 febbraio 2021 e n. 83993 del 30 marzo 2021

L'esercizio dell'opzione per la cessione del credito/sconto in fattura è effettuato mediante apposito modello da inviare all'Agenzia delle Entrate

**ENTRO
QUANDO DEVE ESSERE
ESERCITATA L'OPZIONE?**



entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione.

ATTENZIONE!!

Senza l'invio della comunicazione l'opzione è inefficace

CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

COME DEVE
ESSERE ESERCITATA
L'OPZIONE?

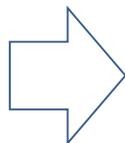
INVIO DEL MODELLO

- per **Super Sisma bonus acquisti 110%**: invio esclusivamente dal soggetto che rilascia il visto di conformità;
- per **Bonus DIVERSI dal 110%**: invio da parte del beneficiario, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario.

CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

COME DEVE ESSERE ESERCITATA L'OPZIONE?

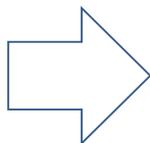
PIU' SOGGETTI
SOSTENGONO LE SPESE
PER IL MEDESIMO
IMMOBILE



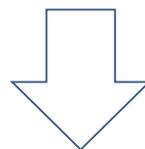
Ciascuno potrà decidere se fruire direttamente della detrazione o esercitare le opzioni previste, indipendentemente dalla scelta operata dagli altri.

CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

**ATTO
NOTARILE**



Occorre regolamentare eventuale inerzia dell'acquirente il quale non provveda entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello della stipula della compravendita, ad inviare all'Agenzia delle Entrate la comunicazione dell'avvenuta opzione per lo sconto in fattura.

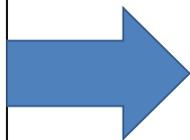


In questo caso l'impresa venditrice non potrebbe utilizzare il contributo derivante dalla cessione del credito di imposta con la conseguenza che risulterebbe creditrice nei confronti dell'acquirente della parte di prezzo assolta con lo sconto in fattura. Pertanto, in atto occorre far emergere l'esistenza di un debito in capo all'acquirente che non provvede a comunicare l'opzione nei termini e con le modalità previste per la parte di prezzo regolata con lo sconto in fattura.

CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

MODALITA' DI UTILIZZO DEI CREDITI DI IMPOSTA

Il cessionario del credito o il fornitore che applica lo sconto



CONFERMA l'esercizio dell'opzione tramite **ACCETTAZIONE** nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle Entrate.

Dal **10** del mese successivo alla corretta ricezione della comunicazione da parte dell'Agenzia delle Entrate (comprovata dalla ricevuta) i cessionari e i fornitori utilizzano i crediti di imposta



in compensazione



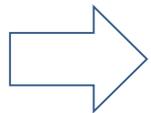
o in alternativa possono cedere il credito ad altri soggetti comprese le banche

CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

MODALITA' DI UTILIZZO DEI CREDITI DI IMPOSTA

COMPENSAZIONE

a decorrere dal **giorno 10 del mese successivo** alla corretta ricezione della Comunicazione e **comunque non prima del 1° gennaio dell'anno successivo** a quello di sostenimento delle spese



La fruizione in compensazione avviene con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione da parte del beneficiario cedente

CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

MODALITA' DI UTILIZZO DEI CREDITI DI IMPOSTA

COMPENSAZIONE

I cessionari e i fornitori presentano il Modello F24 **esclusivamente tramite i servizi telematici** resi disponibili dall'Agenzia delle Entrate **pena il rifiuto** dell'operazione di versamento

Se l'importo del credito utilizzato in compensazione è superiore all'ammontare disponibile il modello è scartato

NO limite compensazione 700 mila euro (elevati dal D.L. Rilancio per il 2020 ad un milione di euro)

NO divieto di compensazione in presenza di debiti iscritti a ruolo, per imposte erariali ed accessori di ammontare superiore a 1.500 euro

La quota dei crediti di imposta che non è utilizzata entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento NON può essere utilizzata negli anni successivi né chiesta a rimborso ovvero ulteriormente ceduta

CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

MODALITA' DI UTILIZZO DEI CREDITI DI IMPOSTA

ULTERIORE CESSIONE DEL CREDITO

In alternativa all'utilizzo in compensazione, i cessionari e i fornitori dal giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate (comprovata dalla ricevuta) possono optare per un'ulteriore cessione del credito ad altri soggetti, incluse le banche e intermediari finanziari.

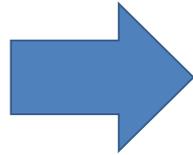
La comunicazione della cessione del credito avviene, a pena di inefficacia, a cura del soggetto cedente con le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle Entrate, **dopo aver proceduto alla conferma dell'opzione**, utilizzando le medesime funzionalità.

Chi riceve il credito (c.d. «cessionari»), dopo l'accettazione della cessione, utilizzano i crediti di imposta secondo gli stessi termini, modalità e condizioni applicabili al cedente (in caso di utilizzo in compensazione è possibile sempre dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese da parte del beneficiario originario).

BONUS EDILIZI

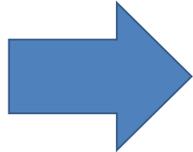
CONTROLLI

Utilizzo irregolare
o in misura
maggiore
rispetto al credito
ricevuto



Rispondono i fornitori e i
soggetti cessionari

Contribuente
non avente
diritto alla
detrazione

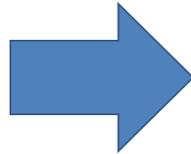


se un soggetto acquisisce un credito di imposta ma durante i controlli dell' Agenzia delle Entrate è rilevato che il contribuente non aveva diritto alla detrazione il cessionario che ha acquistato il credito in buona fede non perde il diritto ad utilizzare il credito di imposta.

BONUS EDILIZI

CONTROLLI

Mancata integrazione
anche parziale dei
requisiti che danno
diritto alla detrazione di
imposta



Recupero dell'importo
corrispondente alla detrazione
non spettante nei confronti del
soggetto che ha esercitato
l'opzione maggiorato di
sanzioni e interessi

Il recupero dell'importo della detrazione non spettante è effettuato nei confronti del soggetto beneficiario fermo restando, in presenza di concorso nella violazione anche la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto o dei cessionari per il pagamento dell'importo e dei relativi interessi.

D.ssa Raffaella Scurati

Area Legale Contratti e Lavoro e Coordinatore U. C. Appalti Fiscale Societario

Assimpredil ANCE MiLoMB

Via S. Maurilio 21 – 20123 Milano



COLLEGIO AGENTI D'AFFARI IN MEDIAZIONE DI MILANO, LODI, MONZA BRIANZA E PROVINCE DAL 1945