

SALVA CASA E BONUS EDILIZI

**«BONUS EDILIZI E PLUSVALENZA DA
SUPERBONUS 110%»**

**AULA MAGNA – FONDAZIONE UNIVERSITÀ DI MANTOVA
29 OTTOBRE 2024**

A cura di

Alessandra Caputo

Dottore Commercialista e Revisore Legale

Caputo e Valenti Associati S.r.l. S.t.p. S.B.

I BONUS ESISTENTI PER IL 2024

**RISTRUTTURAZIONE
EDILIZIA**

ECOBONUS

SISMABONUS

BONUS MOBILI

**BONUS BARRIERE
ARCHITETTONICHE**

BONUS VERDE

SUPERBONUS

CARATTERISTICHE DEI BONUS

- Rappresentano **detrazioni dall'imposta lorda e possono essere fatte valere ai fini della determinazione dell'Irpef e/o dall'Ires.**
- Solo **una** di queste misure (bonus ristrutturazioni edilizie) è **prevista «a regime».**
- Per ciascun bonus è **opportuno definire:**
 - **chi può beneficiarne;**
 - **per quali immobili;**
 - **per quali interventi;**
 - **in che misura;**
 - **in che modo;**
 - **entro quando.**

RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

Soggetti

Contribuenti Irpef, vale a dire:

- proprietari o nudi proprietari;
- titolari di un diritto reale di godimento;
- soci di coop a proprietà divisa assegnatari di immobili;
- locatari o comodatari dell'immobile;
- imprenditori individuali e soci di società di persone per interventi su immobili «patrimonio»;

Sono **inclusi anche i familiari** conviventi del possessore o detentore dell'immobile, il **componente dell'unione civile**, il **convivente more uxorio**, non proprietario dell'immobile.

Immobili

Immobili **residenziali** di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze.

RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

**Interventi
su singole
unità
immobiliari**



- **Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia**
- Interventi necessari alla **ricostruzione** o al **ripristino** dell'immobile danneggiato (necessaria la dichiarazione dello stato di emergenza)
- Eliminazione delle **barriere architettoniche**
- Interventi per prevenire **atti illeciti di terzi**
- Cablatura degli edifici e contenimento dell'**inquinamento acustico**
- Interventi per il **conseguimento di risparmi energetici**
- Adozione di **misure antisismiche**
- **Bonifica dell'amianto**

**Interventi
su parti
comuni**



- **Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia**

RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

Misura

- **50%** delle spese sostenute fino al **31/12/2024** con un limite massimo di **spesa** pari a **96.000 euro**.

NOTA BENE: gli interventi edilizi effettuati sulla **pertinenza non hanno un autonomo limite di spesa**. Pertanto, il limite è annuale e riguarda il singolo immobile e le sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente

Modalità

- La **detrazione** deve essere ripartita in **10 quote annuali di pari importo**, nell'anno in cui è sostenuta la spesa e in quelli successivi. **Non spetta il rimborso dell'eccedenza.**
- Per ottenere la detrazione è necessario il **bonifico parlante**.

BONUS MOBILI

- Spetta una detrazione d'imposta del **50%** delle spese **per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici**, destinati ad **arredare un immobile oggetto di ristrutturazione** e sostenute fino al **31/12/2024** e va ripartita tra gli aventi diritto in **10 quote** annuali di pari importo.
- La detrazione spetta nel limite di **spesa** di **5.000 euro per il 2024** (per ciascuna unità immobiliare), comprensivo delle eventuali spese di trasporto e montaggio, e deve essere **ripartita in 10 quote annuali di pari importo**.
- Le spese devono essere sostenute con **bonifico, carta di credito o carta di debito** (no contanti, no bonifico parlante).
- **Per usufruire dell'agevolazione è necessario che la data di inizio dei lavori sia anteriore a quella in cui sono sostenute le spese per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici.**

ECOBONUS

Soggetti

Contribuenti Irpef e Ires, vale a dire:

- le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni;
- i contribuenti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, società di persone, società di capitali (solo per i fabbricati strumentali));
- le associazioni tra professionisti;
- gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale.

Sono **inclusi anche i familiari** conviventi del possessore o detentore dell'immobile, il **componente dell'unione civile**, il **convivente more uxorio**, non proprietario dell'immobile (non immobili strumentali).

Immobili

Immobili **residenziali** di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze nonché immobili **strumentali**

ECOBONUS

**Interventi
su singole
unità
immobiliari
e sulle parti
comuni**



- **Riqualificazione energetica** di edifici esistenti volti a conseguire un risparmio del fabbisogno di energia primaria;
- **Interventi sull'involucro** dell'edificio (coibentazioni - pavimenti - finestre, comprensive di infissi);
- **Installazione di pannelli solari;**
- **Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale;**
- Installazione delle **schermatura solari;**
- Acquisto, installazione e messa in opera di **dispositivi multimediali** per il controllo a distanza degli impianti di riscaldamento, di produzione di acqua calda, di climatizzazione delle unità abitative

ECOBONUS

Misura

- **50%** O **65%** delle spese sostenute fino al **31/12/2024** su una **spesa massima variabile** in base al tipo di intervento realizzato.

NOTA BENE: l'importo massimo delle spese detraibili va calcolato tenendo conto anche delle eventuali pertinenze alle unità immobiliari.

Modalità

- La **detrazione** deve essere ripartita **in 10 quote annuali di pari importo**, nell'anno in cui è sostenuta la spesa e in quelli successivi (no rimborso).
- Per ottenere la detrazione è necessario il **bonifico parlante**.

SISMABONUS

Soggetti

Contribuenti Irpef e Ires, vale a dire:

- le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni;
- i contribuenti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, società di persone, società di capitali (solo per i fabbricati strumentali));
- le associazioni tra professionisti;
- gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale.

Sono **inclusi anche i familiari** conviventi del possessore o detentore dell'immobile, il **componente dell'unione civile**, il **convivente more uxorio**, non proprietario dell'immobile (non immobili strumentali).

Immobili

La detrazione spetta se gli interventi sono eseguiti sugli **immobili di tipo abitativo** e su quelli **utilizzati per attività produttive**.

SISMABONUS

**Interventi
su singole
unità
immobiliari
e sulle parti
comuni**



- Gli interventi di adeguamento sismico sono inclusi tra quelli che danno diritto al bonus **ristrutturazioni edilizie**.
- Tuttavia, il **decreto legge n. 63/2013** ha introdotto il cosiddetto “sisma bonus”, prevedendo **detrazioni maggiori** per gli interventi che comportano anche una **riduzione della classe di rischio sismico**.

SISMABONUS

Misura

- **50%, 70%, 75%, 90% 85%** delle spese sostenute **fino al 31/12/2024** con un **limite di spesa pari a 96.000 euro**.

NOTA BENE: il limite è annuale e riguarda il singolo immobile e le sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente (Gli interventi edilizi effettuati sulla pertinenza non hanno un autonomo limite di spesa).

Modalità

- La **detrazione** deve essere ripartita **in 10 quote annuali di pari importo** (fino al 2023 erano 5), nell'anno in cui è sostenuta la spesa e in quelli successivi (no rimborso).
- Per ottenere la detrazione è necessario il **bonifico parlante**.

ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

- Per la realizzazione di interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici già esistenti. spetta una detrazione d'imposta del **75%** delle spese documentate sostenute fino al **31/12/2025** su una **spesa massima variabile** in funzione del tipo di edificio su cui gli interventi sono eseguiti.
- La detrazione deve essere calcolata su un importo massimo di:
 - **50.000 euro**, per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
 - **40.000 euro** per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;
 - **30.000 euro** per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.
- La detrazione va ripartita tra gli aventi diritto in **5 quote** annuali di pari importo.

BONUS VERDE

- Per gli **interventi di sistemazione a verde** di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni nonché per la realizzazione di **impianti di irrigazione e realizzazione pozzi**.
- Spetta una **detrazione Irpef** del **36%** sulle **spese sostenute fino al 31/12/2024** La detrazione va ripartita in dieci quote annuali di pari importo e va calcolata su una **spesa** massima di **5.000 euro** per unità immobiliare a uso abitativo, comprensivo delle eventuali spese di progettazione e manutenzione connesse all'esecuzione degli interventi.
- Il **pagamento** delle spese deve avvenire attraverso **strumenti** che consentono la **tracciabilità** delle operazioni (per esempio, bonifico bancario o postale).

SUPERBONUS

- Il Superbonus è la detrazione che spetta per specifici **interventi di riqualificazione energetica** e messa in **sicurezza antisismica degli edifici**.
- Gli interventi oggetto di agevolazione si distinguono in «**trainanti**» e «**trainati**»; i secondi possono beneficiare del Superbonus solo se eseguiti congiuntamente ai primi.
- Al momento della sua introduzione consisteva in una detrazione del 110% ma la misura è stata poi progressivamente ridotta. La detrazione spetta in misura pari al **70%** per le spese sostenute entro il **31/12/2024** e del **65%** per quelle sostenute entro il **31/12/2025**.
- Per le spese sostenute a decorrere dal 1° gennaio 2024 l'utilizzo è previsto in **10 quote annuali** (no rimborso). Per quelle sostenute nel 2020-2021, l'utilizzo era previsto in 5 quote annuali mentre per quelle sostenute nel 2022-2023 l'utilizzo era in 4 quote annuali.

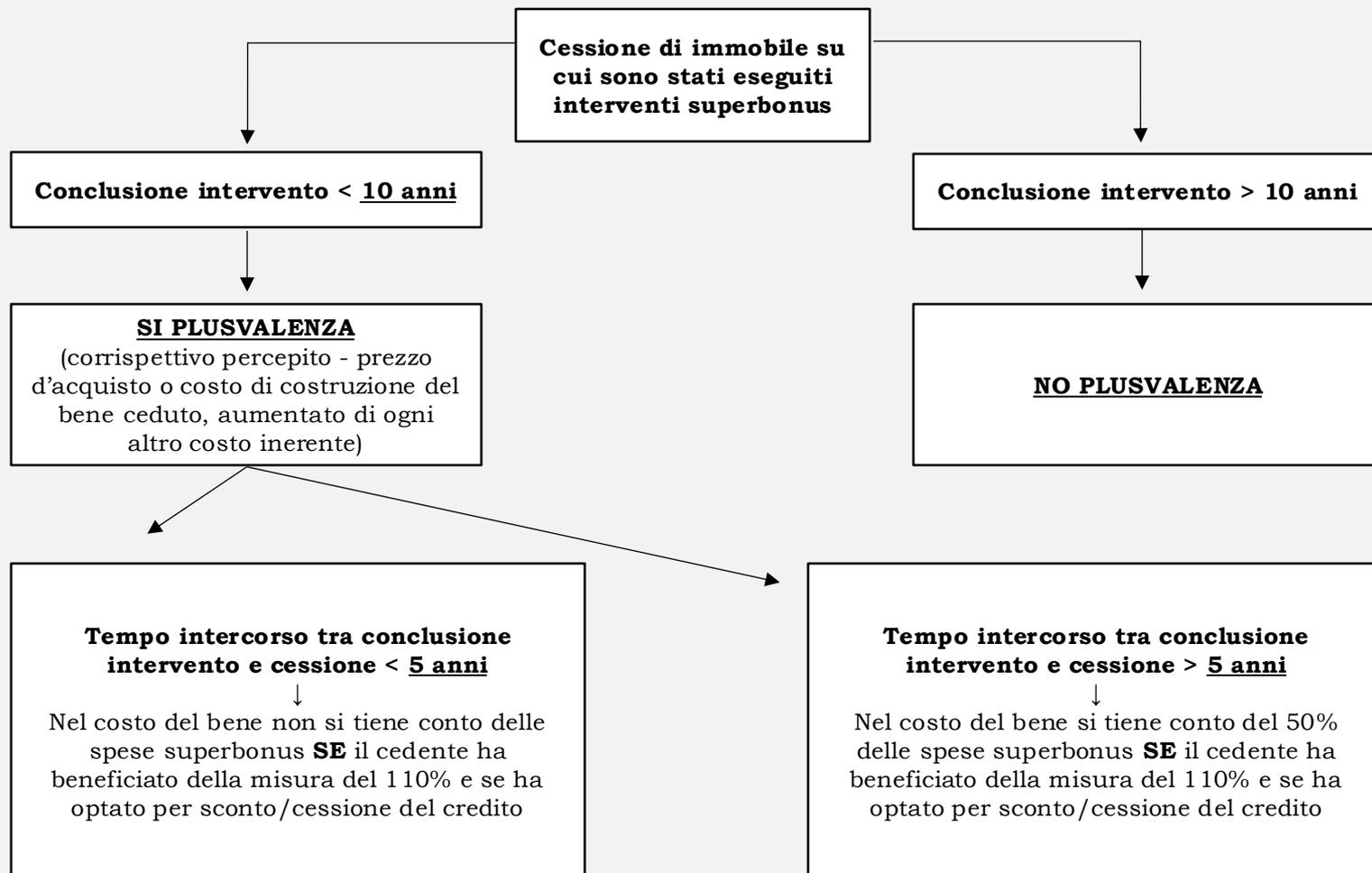
PLUSVALENZE DA SUPERBONUS 1/2

- Sono considerate **redditi diversi** (e assoggettate a tassazione), le **plusvalenze realizzate mediante cessione** a titolo oneroso di **immobili** sui quali siano stati realizzati interventi **agevolati dal Superbonus** qualora gli **interventi** si siano **conclusi da non più di dieci anni** all'atto della cessione. Restano **esclusi**:
 - gli immobili acquisiti per **successione**;
 - gli **immobili** che siano stati **adibiti ad abitazione principale** del cedente o dei suoi familiari **per la maggior parte dei dieci anni antecedenti alla cessione** o, qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione sia decorso un periodo inferiore a dieci anni, per la maggior parte di tale periodo.
- Sulla plusvalenza si applica una **imposta sostitutiva del 26%**.

PLUSVALENZE DA SUPERBONUS 2/2

- **Attenzione alla corretta determinazione della plusvalenza da assoggettare a tassazione:**
 - **Interventi conclusi da non più di 5 anni** → non si tiene conto dei costi dell'intervento se si è fruito del superbonus 110% ed è stata esercitata l'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura.
 - **Interventi conclusi da non più di 5 anni** → si tiene conto del 50% delle spese se si è fruito del superbonus 110% ed è stata esercitata l'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura.

PLUSVALENZE DA SUPERBONUS SINTESI



CHIARIMENTI AGENZIA ENTRATE

- La norma riguarda la **prima cessione d'immobili** che sono stati **interessati dagli interventi** ammessi al **Superbonus**, a prescindere dal soggetto che ha eseguito gli interventi (cedente o altri aventi diritto), dalla percentuale di detrazione spettante, dalla modalità di fruizione di quest'ultima e dalla tipologia d'intervento effettuato.
- La **data di conclusione dei lavori** è, in linea di principio, **comprovata dalle abilitazioni amministrative o dalle comunicazioni** richieste dalla normativa urbanistica e dai regolamenti edilizi vigenti.
- Laddove con riferimento alle spese sostenute per gli interventi ammessi al Superbonus il contribuente si avvalga **in parte della detrazione e in parte delle opzioni di cessione/sconto**, non concorrono nel calcolo della plusvalenza solamente le spese per le quali è prevista l'aliquota di detrazione del 110% ed è stata esercitata una delle predette opzioni.
- Laddove, per il medesimo immobile, si sia fruito dell'incentivo in **parte nella misura del 110% e in parte in una misura inferiore** (ad esempio 70%), l'irrilevanza delle spese relative agli interventi agevolati riguarderà solo le spese che hanno dato luogo all'incentivo nella misura del 110%.
- Nel caso di **immobili ottenuti solo in parte per successione**, l'esclusione da plusvalenza si applica solo alla quota di proprietà dell'immobile acquisito per successione mentre sulla restante parte trovano applicazione le regole sulla plusvalenza.

LE POSSIBILI NOVITÀ DELLA LEGGE DI BILANCIO 2025* 1/2

- Il **Bonus Ristrutturazioni** edilizie spetta in misura pari al **50% nel 2025 e al 36% nel 2026 e 2026 per** le spese sostenute dai titolari di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare adibita ad **abitazione principale**. Per gli altri casi, il bonus spetta in misura pari al **36%** per il **2025** e in misura pari al **30%** per il **2026 e 2027**.
- L'**Ecobonus** e il **Sismabonus** si riducono al **36%** per le spese sostenute a decorrere nel **2025** e al **30%** per le spese sostenute a decorrere nel **2026 e 2027**. Se le spese sono sostenute dai titolari di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare adibita ad **abitazione principale** il 36% sale al **50% nel 2025** mentre il 30% sale al **36% nel 2026-2027**.
- Il **Bonus mobili** spetta in misura pari al **50%** per le spese sostenute nel **2025** entro il limite di 5.000 euro.

* Il testo è ancora una bozza che deve attraversare l'iter parlamentare, pertanto le modifiche non possono considerarsi definitive.

LE POSSIBILI NOVITÀ DELLA LEGGE DI BILANCIO* 2025 2/2

- Il **Superbonus** spettante in misura pari al **65%** per il **2025** si applica solo a **condizione che entro il 15 ottobre 2024**:
 - risulti **presentata la CILA** se gli interventi sono eseguiti da **soggetti diversi dai condomini**;
 - risulti **adottata la delibera** assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e **presentata la CILA**, nel caso di interventi eseguiti dai **condomini**;
 - presentata l'**istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo**, se gli interventi comportano la **demolizione e la ricostruzione degli edifici**.
- Riconosciuta la facoltà di ripartire in **10 quote annuali** di pari importo la detrazione spettante per le spese sostenute dal **1° gennaio 2023 al 31 dicembre 2023** (come previsto per il 2022).

* Il testo è ancora una bozza che deve attraversare l'iter parlamentare, pertanto le modifiche non possono considerarsi definitive.