

## Norme & Tributi

### Fisco

#### Le tre opzioni

Le principali agevolazioni per il recupero edilizio applicabili in occasione di una compravendita immobiliare

**1** **CASE RISTRUTTURATE**  
**Agevolazione a regime**  
La detrazione dell'articolo 16-bis del Tuir prevede a regime la possibilità di agevolare anche l'acquisto di abitazioni inserite in edifici integralmente ristrutturati da imprese di costruzione. Il bonus base è il 36% nel 2025 e in seguito il 30%.

**2** **RECUPERO ANTISISMICO**  
**Percentuali livellate nel 2025**  
Fino alla fine del 2024 il sismabonus aveva percentuali che andavano dal 50% fino all'80 e 85% previsti per la sua versione "acquisti". È stato prorogato fino alla fine del 2027 ma con percentuali livellate al 50, 36 e 30%.

**3** **BOX AUTO**  
**Sgravio sull'acquisto**  
La costruzione o l'acquisto di un nuovo box auto pertinenziale (realizzato dall'impresa venditrice) è un'altra operazione agevolata "a regime" dall'articolo 16-bis del Tuir, anche in questo caso con percentuali calanti.

# Bonus edilizi su immobili acquistati: il bivio dell'abitazione principale

## Legge di Bilancio

La detrazione su alloggi in fabbricati ristrutturati nel 2025 vale il 36 o il 50%

La misura è a regime ma la manovra ha diversificato nel tempo le aliquote

Pagina a cura di  
**Angelo Busani**

Da un contratto di compravendita immobiliare possono originarsi tre tipologie di spese detraibili:

- la detrazione derivante dall'acquisto di una abitazione oggetto di un intervento di recupero;
- la detrazione derivante dall'acquisto di autorimesse o posti auto di pertinenza di abitazioni;
- la detrazione derivante dall'acquisto di edificio ricostruito riducendo il rischio sismico preesistente.

#### La detrazione sull'acquisto

Il bonus derivante dall'acquisto di un'abitazione compresa in un edificio oggetto di un intervento di recupero è "a regime" (articolo 16-bis del Tuir, comma 3), ma la legge di Bilancio 207/2024 ha modulato l'agevolazione in misura pari al 36% nel 2025 e al 30% nel 2026 e 2027. Inoltre, i «titolari del diritto di proprietà o di un altro diritto reale di godimento» beneficiario di aliquote più alte (50% nel 2025 e 36% nel 2026 e 2027) per gli «interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale».

Questa norma sembra scritta pensando a soggetti che effettuino spese detraibili con riguardo ad abitazioni già di loro proprietà. Invero, nel caso del bonus acquisti, l'abitazione evidentemente diviene l'abitazione "principale" del contribuente solo una volta che essa sia stata acquistata. Per abitazione principale, infatti, si intende (articolo 10, comma 3-bis, Tuir) «quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente».

Su questo punto a Telefisco 2025 non sono arrivati chiarimenti. Tuttavia, è plausibile ragionare nel senso che il bonus acquisti possa avere l'aliquote più favorevole per l'acquirente di una casa che, nel rogito, dichiara di volerla adibire a propria abitazione principale (ovviamente a condizione che tale destinazione sia effettivamente realizzata prima della presentazione della dichiarazione dei redditi in cui viene avviata la detrazione). Questa tesi è sostenuta anche nella guida «Immobili e bonus fiscali 2025», pubblicata giovedì scorso dal Notariato insieme a numerose associazioni dei consumatori.

#### Le condizioni d'accesso

I presupposti per l'ottenimento dell'agevolazione sull'acquisto di immobili ristrutturati sono i seguenti: a) deve trattarsi di un'abitazione compresa in un edificio che, nella sua interezza, sia stato oggetto di un intervento di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia; il diritto alla detrazione si origina anche se il rogito è stipulato prima del termine dei lavori di recu-

pero, ma può essere fruito solo dall'annualità d'imposta nella quale l'intervento di recupero è stato terminato (circolare 7/E/2017); se dalla ristrutturazione fuoriesce anche un ampliamento del manufatto preesistente, occorre oggettivamente scorporare (risoluzione 4/E/2011) il valore della ristrutturazione (detraibile) dal valore della nuova costruzione (non detraibile); b) l'intervento deve essere stato eseguito da un'impresa di costruzione o di ristrutturazione immobiliare o da una cooperativa edilizia; c) l'esecutore dell'intervento deve vendere (o assegnare) l'abitazione entro 18 mesi dalla data nella quale l'intervento di recupero è stato terminato.

Il diritto alla detrazione compete sia a chi compra il diritto di piena proprietà (per intero o pro quota) sia a chi compra il diritto di nuda proprietà o di uso, usufrutto o abitazione; nel caso di acquisto effettuato da due persone (una per l'usufrutto e l'altra per la nuda proprietà), la detrazione si ripartisce

in proporzione al valore dei diritti di acquisto (circolare 24/E/2004, paragrafo 1.5).

Non occorre che la spesa sia effettuata mediante un bonifico "parlante" (Dm Mef 153/2002). Tuttavia, per rendere detraibile una spesa pagata a titolo di acconto, occorre che tale acconto sia menzionato in un contratto sottoposto a registrazione anteriore alla data di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale si effettua la detrazione (risoluzione 38/E/2008).

Ricorrendo le condizioni citate, l'acquirente matura un diritto a detrazione (da ripartire in dieci rate annuali) con le percentuali prima indicate.

Tali percentuali di detrazione si applicano al 25% del prezzo (comprensivo di Iva: circolare 7/E/2017) risultante dal contratto di

compravendita (o del valore risultante dall'atto di assegnazione), ma solo per la parte del prezzo che non eccede il limite di 96mila euro per ogni unità abitativa che è acquistata o assegnata.

Per unità abitativa si intende l'unità immobiliare destinata ad abitazione, comprensiva delle sue eventuali pertinenze, a prescindere dal fatto che siano, o meno, accatastate autonomamente (circolare 7/E/2017). Quindi, se si comprano due appartamenti, il limite di 96mila euro si moltiplica per due (circolare 24/E/2004, paragrafo 1.3); se invece si compra un appartamento e un'autorimessa, il limite di 96mila euro si deve considerare solo per una volta.

Il bonus acquisto immobili ristrutturati non è per nulla influenzato dal fatto che l'impresa venditrice abbia usufruito della detrazione, ai fini Ires, derivante dall'esecuzione di interventi cosiddetti ecobonus e sismabonus di cui agli articoli 14 e 16 del Dl 63/2013 (interpelli 433 e 437 del 2021).

**L'impresa venditrice potrebbe anche aver già sfruttato in proprio gli incentivi antisismici o per la riqualificazione**



**REDDITI ALL'ESTERO E MONITORAGGIO FISCALE**  
I redditi conseguiti all'estero dalle persone fisiche e gli obblighi di monitoraggio fiscale è il titolo del seminario

di 4 ore, in streaming, in agenda il 12 maggio, tenuto da Nicola Fasano (4 crediti formativi per i commercialisti).  
Info e iscrizioni:  
[sole24oreformazione.it](http://sole24oreformazione.it)

## Sismabonus acquisti confermato fino al 2027 (in 30 mesi da fine lavori)

### Messa in sicurezza

La prassi delle Entrate ammette anche le unità ancora allo stato grezzo

#### Angelo Busani

Il sismabonus acquisti è la detrazione che deriva dall'acquisto di unità immobiliari comprese in edifici situati in zone a rischio sismico 1, 2 o 3 risultanti a seguito di interventi di demolizione e ricostruzione dai quali sia scaturita una riduzione del rischio sismico. È una misura transitoria prevista fino alla fine del 2027 (articolo 16, comma 1-septies, Dl 63/2013). Il presupposto è che l'intervento:

- sia stato assentito con una procedura autorizzatoria iniziata dopo il 1° gennaio 2017 o con un titolo edilizio rilasciato dopo il 1° gennaio 2017;
- sia eseguito da un'impresa di costruzione o ristrutturazione immobiliare la quale provveda, entro 30 mesi dalla data di ultimazione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile (non è rilevante che vengano cedute tutte le unità comprese nell'edificio ricostruito: la detrazione è connessa alle singole compravendite che vengano stipulate, interpello 688/2021).

L'intervento deve concernere la demolizione e ricostruzione di un intero edificio, ma non rilevano:

- né il fatto che la ricostruzione abbia come esito un volume maggiore rispetto a quello dell'edificio demolito, a patto che si tratti di un aumento volumetrico consentito dallo strumento urbanistico (risposte a

interpello 97/2021 e 363/2021);  
● né il fatto che la ricostruzione post demolizione sia effettuata sul sedime del fabbricato demolito in quanto la costruzione può essere delocalizzata rispetto a detto sedime (interpello 478/2021).

Non è rilevante che si tratti della vendita di unità per le quali sia stata dichiarata la "fine lavori" o che abbiano conseguito i requisiti per essere considerate agibili, poiché la detrazione è concessa anche per l'acquisto di unità acquistate "al grezzo" a condizione che (interpello 557/2020 e risoluzione 14/E/2024) si tratti di unità denunciate al catasto dei fabbricati (nelle categorie F/3 o F/4) e che siano stati completati almeno i lavori strutturali con collaudo e rilascio delle prescritte asseverazioni (i modelli "Allegato B1" e "Allegato B2") da parte del direttore lavori e del collaudatore statico.

L'acquirente matura un diritto a detrazione (in dieci rate annuali) nella stessa misura prevista per l'acquisto di abitazioni in immobili ristrutturati: 36% nel 2025 e 30% nel 2026 e 2027, e anche in questa ipotesi si pone la questione dell'acquisto di case "da adibire" ad abitazione principale, con una soluzione che si ritiene analoga a quella per il bonus acquisti (agevolazione peraltro non cumulabile con il sismabonus, interpello 19/2021).

Le percentuali di detrazione si applicano al prezzo d'acquisto, ma non oltre il limite di 96mila euro per unità immobiliare acquistata (le eventuali pertinenze, anche se accatastate separatamente, sono tutt'uno con l'unità considerata).

## Box auto pertinenziale agevolato se collocato in un nuovo edificio

### Le autorimesse

Resta da chiarire se il garage possa avere lo sgravio maggiorato

#### Angelo Busani

Il bonus derivante dall'acquisto di un'autorimessa o di un posto auto di nuova costruzione (ma non derivanti da interventi di recupero: circolare 13/E/2019), pertinenti a un'abitazione, è un'agevolazione "a regime", contemplata nell'articolo 16-bis, comma 1, lettera d), Tuir.

La detrazione è subordinata alla condizione che sia formalizzata la sussistenza del rapporto pertinenziale tra l'autorimessa (o il posto auto) e un'abitazione e che pertanto tale rapporto espressamente risulti da un atto - come il rogito con il quale l'autorimessa o il posto auto vengono acquistati - avente data certa anteriore alla data di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale il contribuente inizia ad avvalersi della detrazione.

È tuttavia possibile ottenere la detrazione anche nel caso in cui la spesa sia stata effettuata quando il rogito non sia ancora stato stipulato (e anche se non sia stato registrato un contratto preliminare) a condizione che il vincolo pertinenziale risulti costituito e riportato nel contratto di compravendita stipulato prima della presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale il contribuente inizia ad avvalersi della detrazione (circolare 43/E/2016).

La detrazione è altresì subordinata alla condizione che il contribuente effettui il pagamento mediante un bonifico - bancario o po-

stale - nel quale siano indicati: la causale del versamento (riferita alla detrazione di cui all'articolo 16-bis Tuir), il codice fiscale della persona che intende beneficiare della detrazione nonché il codice fiscale (o la partita Iva) dell'impresa venditrice.

In alternativa (circolare 43/E/2016) la detrazione è ammissibile se l'impresa venditrice certifica (mediante una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, inseribile anche nel rogito) che il pagamento percepito è stato incluso nella contabilità dell'impresa ai fini della sua concorrenza alla corretta determinazione del reddito dell'impresa stessa.

La detrazione (da ripartire in dieci rate annuali) compete nella misura delle percentuali previste per il bonus acquisti e il sismabonus acquisti. Anche in questo caso si pone il tema dell'abitazione principale, vale a dire si tratta di stabilire se il contribuente possa avere l'agevolazione nella misura maggiorata (cioè 50% nel 2025) se l'immobile acquistato è pertinenziale di un'abitazione principale.

Le percentuali si applicano non al prezzo pagato per acquistare l'autorimessa o il box ma alla spesa imputabile al costo di costruzione aumentato dell'inerente Iva (per un importo comunque non superiore a 96mila euro per ogni autorimessa o posto-auto oggetto di acquisto): si tratta, pertanto, di un dato che deve essere certificato mediante una specifica dichiarazione dell'impresa venditrice (che normalmente risulta dal rogito d'acquisto).

La detrazione per acquisto di autorimesse non può essere cumulata con la detrazione derivante dall'acquisto di case ristrutturate (interpello 191/2021).

**MORESCHI TRIBUNALE DI PAVIA**  
**Liquidazione Giudiziale MORESCHI S.p.A. - R.G. 51/2024**  
La curatela della liquidazione giudiziale Moreschi S.p.A. è stata autorizzata dal Tribunale di Pavia ad avviare la procedura competitiva per la vendita del ramo d'azienda avente ad oggetto l'esercizio di attività di produzione e vendita di calzature e accessori, composto dai marchi registrati "Moreschi" e "Stemar", dai diritti di proprietà intellettuale, dal negozio e showroom condotto in locazione e sito in Milano, via Manzoni n. 12, nonché dagli arredi presenti al suo interno, dalle materie prime (pellami, ecc.), dai prodotti finiti, dagli arredamenti e dai macchinari per la produzione presenti nello stabilimento industriale.  
**Prezzo minimo:** Euro 1.737.650,00  
**Termine presentazione offerte telematiche** (cauzione del 30% del prezzo offerto): 30 marzo 2025 h. 21.00.  
**Inizio esame offerte:** 31 marzo 2025 h. 15.00 con successivo immediato avvio della gara telematica - solo in caso di presenza di più offerte valide con aggiudicazione al miglior offerente.  
**Termine esame offerte:** 3 aprile 2025 h. 16.00.  
**Termine ultimo per il trasferimento del ramo d'azienda:** 17 aprile 2025 (avanti a un Notaio italiano).  
Ogni eventuale documento o informazione possono essere richieste al Curatore all'indirizzo pec della Procedura [lg51.2024pavia@pecliquidazionijudiziali.it](mailto:lg51.2024pavia@pecliquidazionijudiziali.it), oppure agli indirizzi e-mail [gorgoni@studlogpl.it](mailto:gorgoni@studlogpl.it), [paolo.bisio@studlogpl.it](mailto:paolo.bisio@studlogpl.it), [elisa.rizzi@studlogpl.it](mailto:elisa.rizzi@studlogpl.it).

### AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER ALIENAZIONE DI TERRENO EDIFICABILE sito in Parma, 43126, Via Carlo Magno

Subambito di trasformazione 04s5 di proprietà di **AUTHORITY STU SPA IN LIQUIDAZIONE**  
ai sensi del Regolamento sulla Contabilità Generale dello Stato (art. 73, lett. C - R.D. 23.5.1924 n. 827)



Si rende noto che il giorno 08/04/2025 alle ore 10.00 presso lo studio del Notaio Canali a Parma in Via Giuseppe Verdi n.6 avrà luogo l'asta per la vendita della seguente area edificabile censita al Catasto Terreni del Comune di Parma, al foglio 2, mappale 965, ente urbano, esteso ad ettari 00.43.11 e mappale 966, ente urbano, esteso ad ettari 00.43.10. L'asta si svolgerà con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta di euro 6.890.000,00 oltre IVA. Non sono ammesse offerte in ribasso. Termine presentazione offerte 7 Aprile 2025 ore 17.00. Bando, allegati e ulteriori informazioni sono consultabili su [www.stholding.com](http://www.stholding.com) sezione Bandi e appalti e sul sito del Comune di Parma [www.comune.parma.it](http://www.comune.parma.it) e CBC [www.cbcommercial.it](http://www.cbcommercial.it). Responsabile del Procedimento Dott.ssa Francesca Capelli [francesca.capelli@stholding.it](mailto:francesca.capelli@stholding.it) - pec: [amministrazione@pec.stholding.it](mailto:amministrazione@pec.stholding.it) Advisor: Coldwell Banker Commercial, referente per le attività Ing. Valerio Pugliese (e-mail: [v.pugliese@cbcommercial.it](mailto:v.pugliese@cbcommercial.it)). Il liquidatore dott. Nicola Rinaldi.



**Master Lavoro Sole 24 ORE**  
[sole24oreformazione.it](http://sole24oreformazione.it)  
Sole 24 ORE Formazione  
GRUPPO 24 ORE

**AVVISO DI SELEZIONE**  
AMAP S.p.A. rende noto che ha indetto due pubbliche selezioni per la copertura della posizione di Dirigente Responsabile del Servizio "Ambiente e Depurazione" e di Dirigente Responsabile del Servizio "Fognature e Acque Meteoriche", con contratto a tempo determinato della durata di anni tre, prorogabili per un ulteriore biennio. Le domande di partecipazione dovranno pervenire esclusivamente all'indirizzo di posta elettronica certificata [concorsi.amapsa@pec.it](mailto:concorsi.amapsa@pec.it) entro e non oltre le ore 23:59 del trentesimo giorno a decorrere da quello successivo alla data di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Sicilia - serie Concorsi. Per le modalità di partecipazione si rinvia al testo integrale dell'avviso pubblicato sul sito web della Società [www.amapsa.it](http://www.amapsa.it).  
L'AMMINISTRATORE UNICO  
Ing. Giovanni Sciortino

**24 ORE PROFESSIONALE**  
**Smart24 Lavoro**  
Un set completo di strumenti operativi per le esigenze professionali.

[smart24lavoro.com](http://smart24lavoro.com)  
Sole 24 ORE Formazione