

Primo Piano
Fisco e immobili

25%
Quota di prezzo

È la percentuale del prezzo di acquisto di case ristrutturate su cui si applica il bonus 36-50% (il 25% non può superare 96mila €)

50%
Detrazione piena

L'acquisto nel 2026 di unità adibite ad abitazione principale (o i box ad esse pertinenziali) ha la detrazione del 50%

10
Rate annue

Tutte le detrazioni che passano per il rogito per spese sostenute nel 2026 si dividono in 10 rate e non si può cedere le rate residue

Case in edifici ristrutturati: bonus incluso nel rogito anche nel 2026

Agevolazioni. Spese detraibili in 10 anni trasferite a chi compra unità incluse in palazzine recuperate per intero da imprese o cooperative. Il diritto scatta a lavori ultimati se la stipula avviene entro 18 mesi

Pagina a cura di
Angelo Busani

Il bonus casa premia i lavori di recupero edilizio eseguiti dal beneficiario, ma ci sono anche tre casi - tutti confermati per il 2026 dalla legge di Bilancio 199/2025 - in cui le spese detraibili possono sorgere dalla stipula di un contratto di compravendita: la detrazione derivante dall'acquisto di un'abitazione oggetto di un intervento di recupero; la detrazione derivante dall'acquisto di autorimesse o posti auto di pertinenza di abitazioni; il sismabonus acquisti. Riepiloghiamo come funziona il bonus incluso nel rogito per l'acquisto di un immobile oggetto di un intervento di recupero, tenendo conto delle regole collaudate e dei chiarimenti più recenti.

Il bonus derivante dall'acquisto di un'abitazione inclusa all'interno di un edificio ristrutturato è "a regime" (senza scadenza), contemplato nell'articolo 16-bis, comma 3, Tuir. I presupposti sono i seguenti.

1. 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 sorge anche se il rogito è stipulato prima del termine dei lavori di recupero, ma può essere fruito solo dall'annualità d'imposta nel quale l'intervento di recupero sia stato terminato (circolare 7/E/2017). Ad esempio, gli importi vanno indicati nel modello Redditi 2027 per i lavori ultimati nel 2026, pur in presenza di rogito stipulato nel 2025. Se dalla ristrutturazione fuoriesce anche un ampliamento del manufatto preesistente, occorre oggettivamente scorporare (risoluzione 4/2011) il valore della ristrutturazione (detraibile) dal valore della nuova costruzione (non detraibile).

2. L'intervento deve essere stato eseguito da un'impresa di costruzione o di ristrutturazione immobiliare o da una cooperativa edilizia.

3. L'esecutore dell'intervento deve vendere (o assegnare) l'abitazione entro 18 mesi dalla data in cui l'intervento di recupero è stato terminato.

Il bonus 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. Inoltre, nel caso di acquisto da parte di due persone, una per l'usufrutto e l'altra per la nuda proprietà, la detrazione si divide in proporzione al valore dei diritti oggetto di acquisto (circolare 24/2004, paragrafo 1.5).

Non occorre che la spesa sia effettuata mediante un bonifico "parlante" (Dm Economia e finanze 153/2002). Tuttavia, per rendere detraibile un acconto, bisogna che sia menzionato in un contratto sottoposto a registrazione prima della data di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale si effettua la detrazione (risoluzione 38/E/2008).

L'acquirente matura una detrazione - da dividere in dieci rate annuali di pari importo - nella misura:

- del 36% fino al 31 dicembre 2026 (ridotta al 30% per le spese che saranno effettuate dal 1° gennaio 2027 e sino al 31 dicembre 2027);
- del 50% fino al 31 dicembre 2026 (ridotta al 36% per le spese che saranno effettuate dal 1° gennaio 2027 al 31 dicembre 2027) se si tratta dell'abitazione principale.

Queste percentuali si applicano al 25% del prezzo (comprensivo di Iva, circolare 7/E/2017) risultante dal rogito (o del valore risultante dall'atto di assegnazione), ma non oltre il limite di 96mila euro per ogni «unità abitativa». Come tale si intende l'unità immobili-

ABITAZIONE E PERTINENZE

Sconto al 50% se diventa dimora abituale entro la prima dichiarazione

La maggiorazione della detrazione (dal 36 al 50% nel 2026 e dal 30 al 36% nel 2027) è riferita dalla legge ai «titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale».

Per abitazione principale 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». Il trattamento fiscale riservato all'abitazione principale si estende anche alle sue pertinenze e si applica anche se gli interventi oggetto di agevolazione siano effettuati solo sulle pertinenze (circolare 8/E/2025). Poiché la legge parla di casa «adibita» ad abitazione principale, ci si è chiesti come conciliare

questa affermazione con l'atto d'acquisto. Secondo le Entrate, l'abitazione principale, nel caso del bonus acquisti, è quella che diventa tale a seguito dell'acquisto; pertanto, il bonus acquisti può essere ottenuto con l'aliquota più favorevole dall'acquirente di una casa (o dall'acquirente di un box pertinente a una casa) che sia destinata entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui si fruisce per la prima volta della detrazione. Ciò significa, ad esempio, il modello Redditi 2027 per i rogiti del 2026.

Qualora, nel periodo decennale di detrazione, venga meno la destinazione ad abitazione principale, ciò non influisce sulla continuità della detraibilità per le rate rimanenti (circolare 8/E/2025).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

liare destinata ad abitazione, comprensiva delle sue eventuali pertinenze, a prescindere dal fatto che siano accatastate a sé (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 si compra un appartamento e un'autorimessa, il limite va considerato solo una volta.

Dal 2028 - salvo modifiche della normativa - la percentuale sarà unica e allineata al 30% in tutti i casi. Inoltre, per gli acquisti effettuati dal 1° gennaio 2025 i contribuenti con un reddito superiore a 75mila euro dovranno valutare se la rata annua di spesa detraibile rientra nel plafond massimo di spese detraibili totali previsto dall'articolo 1, comma 10, legge 207/2024.

Il bonus non è influenzato dal fatto che l'impresa venditrice abbia usufruito di ecobonus e sismabonus (interpelli 433 e 437 del 2021). Infine può essere cumulato (entro il tetto di spesa di 96mila euro) con la detrazione sismabonus ordinario (articolo 16, comma 1-quater, Dl 63/2013) che inizialmente competeva all'impresa venditrice e da questa trasmesso, per la sua parte residua, all'acquirente per effetto della compravendita (risposta a interpello 242/2025).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Sismabonus acquisti - **anche senza la fine lavori**

Zone a rischio

Concesso «al grezzo», basta sia chiuso il collaudo dei lavori strutturali

Angelo Busani

Il sismabonus acquisti è la detrazione che deriva dall'acquisto di unità immobiliari comprese in edifici (abitativi o non abitativi) situati in zone classificate a «rischio sismico 1-2-3» risultanti a seguito di interventi di demolizione e successiva intera ricostruzione dai quali sia scaturita una determinata riduzione del rischio sismico (debitamente asseverata).

In base alla normativa (articolo 16, comma 1-septies, Dl 63/2013), sono agevolabili solo le spese sostenute nei periodi d'imposta 2026 e 2027. Il presupposto è che l'intervento di demolizione e ricostruzione:

- 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 fine lavori, alla successiva alienazione dell'immobile.

Non è rilevante che vengano cedute tutte le unità comprese nell'edificio ricostruito, in quanto 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 sono rilevanti

- né il fatto che la ricostruzione abbia come esito un volume maggiore rispetto a quello dell'edificio demolito, a patto che ovviamente 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 immobiliari acquistate «al grezzo» a condizione che (interpello 557/2020 e risoluzione 14/E/2024) si tratti di unità denunciate al catasto fabbricati (come F/3 o F/4) e che siano stati completati almeno i lavori strutturali con collaudo e rilascio delle prescritte asseverazioni (i cosiddetti modelli Allegato B1 e Allegato B2) da parte del direttore lavori e del collaudatore statico.

L'acquirente matura un diritto a detrazione - da dividere in dieci rate annuali di pari importo - nella misura del 30-50% per le spese del 2026 e del 30-36% per quelle del 2027, sempre con la percentuale più elevata riservata all'abitazione principale e con il caveat della possibile limitazione per i contribuenti con redditi oltre i 75mila euro. Queste percentuali si applicano al prezzo d'acquisto, ma non oltre il limite di 96mila per ogni unità acquistata (le pertinenze, anche se accatastate separatamente, costituiscono un tutt'uno con l'unità considerata). Il sismabonus non è cumulabile con la detrazione derivante dall'acquisto di case ristrutturate (interpello 19/2021).

Detrazioni maggiorate per il box auto «abbinato»

Autorimesse

Il rapporto pertenziale deve risultare da un atto anteriore all'uso del credito

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, come precisato dalla circolare 13/E/2019), pertinenziali a un'abitazione, è un'agevolazione "a regime" e senza scadenza, contemplata nell'articolo 16-bis, comma 1, lettera d), Tuir.

La detrazione è subordinata alla condizione che sia formalizzata la sussistenza del rapporto pertenziale tra l'autorimessa (o il posto auto) e un'abitazione: tale rapporto deve espressamente risultare 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 è ancora stato stipulato (anche in assenza di un contratto preliminare) a condizione che il vincolo pertenziale 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).

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

La detrazione, da dividere in dieci rate annuali di pari importo, compete nella misura:

- del 36% fino al 31 dicembre 2026 (ridotta al 30% per le spese che saranno effettuate dal 1° gennaio 2027 e sino al 31 dicembre 2027);
- del 50% fino al 31 dicembre 2026 (ridotta al 36% per le spese che saranno effettuate dal 1° gennaio 2027 al 31 dicembre 2027) se il box o posto auto è pertinenziale di una abitazione principale.

Dal 2028 è prevista l'applicazione di una percentuale del 30% in tutti i casi.

Inoltre, anche questa detrazione può incappare nella stretta alle spese detraibili per i contribuenti con redditi oltre i 75mila euro.

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 un'apposita 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 n. 191/2021).



IL FUTURO SPIEGATO IN 192 PAGINE

Una lettura fondamentale dedicata agli spiriti innovatori, per capire l'importanza della prossima rivoluzione tecnologica. Una guida preziosa per imparare come, perché e in che misura la fisica quantistica e le sue applicazioni influiscano sull'oggi ma soprattutto sul domani. Un manuale imperdibile per prepararsi a far parte di un futuro che è molto più vicino di quanto pensiamo.

IN EDICOLA DA SABATO 31 GENNAIO CON IL SOLE 24 ORE A € 12,90* E IN LIBRERIA.
*Oltre al prezzo del quotidiano. Offerta in edicola fino al 28/02/2026. In libreria a € 16,90.

Ordina la tua copia su Primaedicola.it e ritirala, senza costi aggiuntivi né pagamento anticipato, in edicola.

Per maggiori informazioni chiama il Servizio Clienti del Sole 24 Ore **02 30300600**

In vendita su [Shopping24](http://Shopping24.it) offerte: Ilsole24ore.com/gattovivogattomorto

Per trovare l'edicola più vicina vai su s24ore.it/24orepoint

© RIPRODUZIONE RISERVATA