Urbanistica 11 Novembre 2021

Entrate, ecobonus cumulabile con bonus acquisti sulla casa ristrutturata

Stampa

di Saverio Fossati

In breve

Risposta 769 all'interpello di un contribuente: cumulo totale dei bonus per chi vende e per chi compra

Cumulo totale dei bonus per chi vende e per chi compra. Questo, in sintesi, il principio ribadito dall'agenzia delle Entrate nella risposta 769 all'interpello di un contribuente.
Si tratta di un'impresa edile che e svolge l'attività di costruzione,ristrutturazione, gestione e vendita di beni immobili.
Trovandosi proprietaria di un edificio, aveva deciso di operare una ristrutturazione profonda con demolizione interna e la ristrutturazione delle varie unità con opere murarie e installazione di pareti in cartongesso, rifacimento degli impianti elettrico e idrico-sanitario, realizzazione del cappotto per l'isolamento termico delle pareti, sostituzione dei serramenti e degli impianti di riscaldamento e installazione di pannelli solari.
Per alcuni di questi interventi l'impresa aveva beneficiato dell'ecobonus del 65%e del 50% per gli infissi. Per i lavori edili, invece, non essendo persona fisica, non era scattata alcuna detrazione.
A fine lavori, però, nella proposta da presentare ai potenziali acquirenti l'impresa vuole ricordare la possibilità di usufruire della detrazione del 50% sul 25% del prezzo di acquisto (con il limite di 96mila euro) come previsto detrazione fiscale prevista dall'articolo 16 bis, comma 3, del Tuir.
La domanda, quindi riguardava la possibilità per i neo acquirenti di poter beneficiare del bonus sull'acquisto di una casa ristrutturata e venduta dalla spessa impresa che ha effettuato i lavori, anche se questa stessa impresa ha già beneficiato in precedenza di altri bonus sui lavori nello stesso edificio.

In caso di risposta negativa, l'impresa stessa proponeva come soluzione che la base sui calcolare il bonus acquisti fosse decurtato delle detrazioni già godute del venditore, circa 80mila euro ad appartamento, che veniva venduto a 600mila, quindi il 25% sarebbe stato calcolato su 520mila e no n su 600mila euro.
La risposta delle Entrate è stata però del tutto conforme al dettato della norma e pienamente favorevole al contribuente: secondo l'Agenzia si tratta di due benefici completamente separati e usufruibili da soggetti del tutto diversi, quindi ambedue pienamente spettanti. Purché, naturalmente, vengano rispettati tutti gli altri requisiti del bonus acquisti.
Non va, pertanto, decurtato l'importo dei bonus relativi al risparmio energetico qualificato (65% su sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale, pannelli solari e cappotto termico) o non qualificato (50% sugli infissi), pari appunto a circa 80mila euro per unità immobiliare, e quindi i futuri acquirenti potranno beneficiare dell'intero bonus.
Comunque, essendoci il tetto di calcolo di 96mila euro, ne avrebbero beneficiato in ogni caso ma è importante che l'Agenzia abbia confermato il principio. Tanto più che anche per questo bonus è possibile la cessione del credito o lo sconto in fattura
Tra l'altro (si veda Il Sole 24 Ore del 24 giugno 2021) questa risposta va nella stesa direzione dell risposta 437 all'interpello di un contribuente su una questione strettamente analoga, con la sola differenza che in quel caso l'impresa aveva usufruito, oltre che dell'ecobonus, anche del sismabonus.

Il Sole 24 ORE aderisce a The Trust Project

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati
ISSN 2724-203X - Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia [https://ntplusentilocaliedilizia.ilsole24ore.com]