

Urbanistica

Acquisto di casa ristrutturata, ecco come funziona il recupero del bonus 50%

di Marco Zandonà

30 Ottobre 2023

La domanda del lettore e la risposta dell'esperto

NT+ Contenuto esclusivo Norme & Tributi Plus

La domanda del lettore: Nel novembre 2020 ho acquistato un appartamento direttamente dalla società che aveva realizzato la ristrutturazione edilizia, a parità di superficie lorda di pavimento dell'intero fabbricato preesistente, con cambio di destinazione d'uso, da produttivo a residenziale, e avevo presentato la segnalazione di fine lavori a ottobre 2020. Vorrei sapere se posso ancora far valere il diritto alla detrazione del 50% del valore dell'unità abitativa fino all'importo massimo di 96mila euro, dal momento che non ho inserito nel modello 730 la detrazione per gli anni 2020, 2021 e 2022.

La risposta dell'esperto: La detrazione del 50 per cento (articolo 16-bis, comma 3, del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 37, della legge 234/2021, di Bilancio per il 2022) si applica anche per l'acquisto di abitazioni poste in edifici interamente ristrutturati da imprese di costruzione, o da cooperative edilizie che provvedano, entro 18 mesi dalla fine dei lavori, alla vendita dell'immobile. Per tale fattispecie, la detrazione del 50% viene riconosciuta solo all'acquirente privato (non all'impresa costruttrice), forfettariamente sul 25% del corrispettivo d'acquisto dell'abitazione, nel limite massimo di 96mila euro, a condizione che l'intervento di recupero abbia interessato l'intero fabbricato, anche con cambio di destinazione d'uso, come nel caso in esame. Inoltre, è necessario che l'intervento di ristrutturazione completa dell'edificio sia ultimato prima della cessione. L'applicabilità della detrazione anche a tale fattispecie è stata riconosciuta nelle circolari 29/E/2013, 7/E/2018, 13/E/2019, 7/E/2021, 17/E/2023, nonché nelle istruzioni alla dichiarazione dei redditi. Si evidenzia che, per fruire dell'agevolazione, non è necessario aver effettuato i pagamenti mediante bonifico; il contribuente deve, però, essere in possesso dell'atto di acquisto da cui risulti il rispetto dei termini indicati. Se questi atti non riportano la data di ultimazione dei lavori o non indicano che si tratta di un immobile facente parte di un edificio interamente ristrutturato, il contribuente dovrà chiedere all'impresa di costruzione o alla cooperativa edilizia una dichiarazione - anche successiva alla stipula del rogito - che attesti le condizioni richieste per avere l'agevolazione. Nel caso in esame, essendo l'acquisto avvenuto nel 2020, il contribuente può fruire della detrazione presentando una dichiarazione integrativa per il 2022 a partire dalla terza delle 10 rate in cui è ripartito il beneficio; inoltre, per le prime due quote non detrattate, egli può presentare dichiarazione integrativa a favore per gli anni di imposta 2020 e 2021, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui sono stati presentati i modelli 730 in questione (articolo 2, commi 8, 8-bis e 8-ter, del Dpr 322/1998).

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.ilssole24ore.com>]