

CASI OPERATIVI

Cumulabilità dei bonus edilizi

di **Euroconference Centro Studi Tributarî**

Intervista al Presidente De Nuccio: lo sviluppo della professione tra sfide future e ruolo nella riforma fiscale

[Guarda il video >](#)

Una società svolge l'attività di costruzione di edifici residenziali e non e si sta apprestando ad effettuare (anno 2023) opere di demolizione e ricostruzione di interi fabbricati, esattamente:

- n. 1 A/3 e
- n.2 C/2 contigui e indicati distintamente a Catasto

per la realizzazione di n.7 unità abitative e altrettanti tra *box* e posti auto.

L'intervento nel suo complesso comporterà spostamento di sedime e aumento di volumetria rispetto le unità originarie.

Nel permesso a costruire sono stati indicati interventi ex articolo 10, D.P.R. 380/2001 con riferimento a opere svolte per l'ottenimento di benefici c.d. *sismabonus* e c.d. *ecobonus*.

Si ritiene che per le opere di cui sopra la società potrà beneficiare:

1. ai fini Ires del c.d. *sismabonus* ex articolo 16, comma 1-*quiquies*, D.L. 63/2013 per le spese previste all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera i), Tuir per un ammontare di spese complessive non superiore a 96.000 euro per ogni unità immobiliare di partenza;
2. ai fini del c.d. *ecobonus* di cui all'articolo 14, D.L. 63/2013 per le spese di riqualificazione energetica di cui all'articolo 1, comma 344, L. 296/2006 (riqualificazione energetica globale) per ogni unità con impianto di riscaldamento originario.

Entrambi i *bonus* sono parametrati al costo sostenuto (cfr. risposta a istanza di interpello n. 437/E/2021) e si ritiene pertanto che la società potrà cedere:

1. le unità abitative con detrazione Irap in favore dell'acquirente ai sensi dell'articolo 16-*bis*, comma 3, Tuir. Si ritiene inoltre che potranno essere ceduti:
2. i *box* e i posti auto pertinenziali con detrazione ex articolo 16-*bis*, comma 1, lettera d),

Tuir.

Si chiede conferma sulla cumulabilità dei *bonus* elencati e se sono da ritenersi corrette le seguenti considerazioni sulla cessione dei fabbricati:

- limite di spesa complessivo unitario a) più b) 96.000 euro;
- possibile cessione con unico atto di vendita di unità abitativa e *box* ai sensi dell'articolo 16-*bis*, comma 3, Tuir considerando pertanto una detrazione pari al 50% del 25% del prezzo complessivo di entrambe;
- possibile cessione con 2 atti separati di unità abitativa e *box* godendo rispettivamente della detrazione ai sensi dell'articolo 16-*bis*, comma 3 Tuir considerando pertanto una detrazione pari al 50% del 25% del prezzo dell'abitazione e detrazione ex articolo 16-*bis*, comma 1, lettera d), Tuir con monte detraibile pari al 50% del costo di costruzione del *box* (massimizzazione del beneficio detraibile). In alternativa, fattibilità anche con unico atto di vendita.

Stante che le opere porteranno a un aumento volumetrico non funzionale né agli interventi di miglioramento sismico né a quelli di riqualificazione energetica ma relativo a un incremento della superficie su un lato del sedime originario, che i costi relativi a tale aumento saranno distintamente contabilizzati, si chiede quale sia oggettivamente il criterio più corretto per elidere queste spese, non detraibili, dal prezzo di vendita delle unità:

- pro quota per ogni unità oggetto di vendita mediante calcolo di un coefficiente dato dal rapporto tra oneri relativi all'aumento sul totale oneri;
- sulla sola unità di vendita sulla quale insiste l'incremento di superficie rispetto al sedime originario.

[LEGGI LA RISPOSTA DI CENTRO STUDI TRIBUTARI SU FISCOPRATICO...](#)



FiscoPratico