

FISCO E RIGENERAZIONE URBANA

Un processo sostenibile



La scelta di perseguire politiche di sviluppo sostenibile fatta dall'Europa riguarda anche l'Italia. L'ANCE ha già fatto un primo passo promuovendo misure fiscali a favore dei processi di rigenerazione urbana che detassano l'acquisto del vecchio e incentivano l'acquisto del nuovo. La strada è ancora lunga, ma può essere percorsa anche attraverso una politica fiscale consapevole.

FISCO E RIGENERAZIONE URBANA

INCENTIVO PER LA VALORIZZAZIONE EDILIZIA e SISMABONUS ACQUISTI FINO AL 2021



Un'impresa di costruzione
acquista un intero
fabbricato con 10 unità
immobiliari dal valore di
100.000 euro l'una.



entro 10 anni:

- demolisce e ricostruisce in chiave antisismica ed energetica;
- procede alla successiva vendita del fabbricato

Imposte sul trasferimento	Regime ordinario	Incentivo
Registro	9%**	200€
Ipotecaria	50€ (x 10 unità immob.)	200€
Catastale	50€	200€
Tot. dovuto	91.000 €	600 €

€ 600
imposte
ipo-catastali
registro

*Si considera una singola unità immobiliare di 100 mq, con rendita catastale di 700€.

**L'imposta di Registro minima è pari a 1.000 euro. L'applicazione dell'imposta di Registro in misura proporzionale, comporta, per il medesimo trasferimento, l'esenzione da imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie.

FISCO E RIGENERAZIONE URBANA

INCENTIVO PER LA VALORIZZAZIONE EDILIZIA e SISMABONUS ACQUISTI FINO AL 2021



**demolizione e ricostruzione,
(anche con variazione
volumetrica)**

che comporta il miglioramento di
1 o 2 classi sismiche
di immobili siti in zone sismiche 1,
2, e 3



Le singole unità
immobiliari sono
successivamente **vendute**
al prezzo di **250.000**
euro

75% 85%
del prezzo di acquisto
max € 96.000
in 5 anni

risparmio tra
€ 72.000
€ 81.600

**chi compra l'unità
immobiliare entro 18 mesi
dalla fine lavori, fruisce del
Sismabonus acquisti Irpef/Ires**

La detrazione è fruibile anche su
**importi versati a titolo di
acconto**

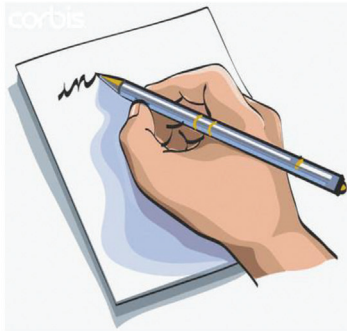
a 2 condizioni:

- il preliminare di vendita sia registrato entro la data di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale si intende far valere la detrazione;
- siano ultimati i lavori.

FISCO E RIGENERAZIONE URBANA

INCENTIVO PER LA VALORIZZAZIONE EDILIZIA e SISMABONUS ACQUISTI FINO AL 2021

CONDIZIONI PER ACCEDERE AL SISMABONUS ACQUISTI



- ▶ avvio delle **procedure autorizzatorie** a partire dal 1° gennaio 2017;
- ▶ il progettista deve asseverare **la classe di rischio sismico** precedente all'intervento e quella conseguibile a fine lavori;
- ▶ il progetto degli interventi e l'asseverazione devono essere allegati alla SCIA o al permesso di costruire, «**tempestivamente o comunque prima dell'inizio dei lavori**» (dm n. 24 del 9 gennaio 2020);
- ▶ **attestazione di conformità** degli interventi eseguiti al **progetto depositato**.

FISCO E RIGENERAZIONE URBANA

INCENTIVO PER LA VALORIZZAZIONE EDILIZIA e SISMABONUS ACQUISTI FINO AL 2021



IPOTESI 1: Acquisto dell'immobile riqualificato

Il cessionario acquista l'immobile demolito e ricostruito, usufruendo del Sismabonus acquisti.



Si suppone che ci sia stato un aumento di 2 classi di rischio sismico, e, conseguentemente, che l'acquirente possa beneficiare della detrazione dell'85%.

Acquisto con utilizzo diretto della detrazione	
Prezzo di acquisto	€ 250.000
Importo ammesso in detrazione	$85\% \times € 96.000 = € 81.600$
Importo detraibile annuo	$€ 81.600 : 5 = € 16.320$

FISCO E RIGENERAZIONE URBANA

INCENTIVO PER LA VALORIZZAZIONE EDILIZIA e SISMABONUS ACQUISTI FINO AL 2021

IPOTESI 2: Acquisto con permuta



L'impresa di costruzioni, dopo aver acquistato l'intero fabbricato fruendo di una tassazione fissa pari a 600 euro, demolisce e ricostruisce, conformemente alla normativa antisismica ed energetica, per poi rivendere le singole unità immobiliari.

Il nuovo acquirente potrà fruire del *Sismabonus acquisti* anche nell'ipotesi in cui l'acquisizione dell'immobile riqualificato avvenga tramite **permuta del «vecchio» immobile**

Acquisto con permuta	
Prezzo di acquisto	€ 250.000
Valore dell'immobile preesistente	€ 100.000
Sismabonus acquisti	85% x € 96.000 = € 81.600
Tot. dovuto	€ 68.400

La percentuale del 75%-85% va applicata sul prezzo delle unità immobiliari ricostruite, sino a un massimo di 96.000 euro

FISCO E RIGENERAZIONE URBANA

INCENTIVO PER LA VALORIZZAZIONE EDILIZIA e SISMABONUS ACQUISTI FINO AL 2021

L'acquirente di un'unità immobiliare antisismica può:

ipotesi A

UTILIZZARE LA DETRAZIONE DIRETTAMENTE

Versa l'intero prezzo di acquisto e lo inserisce nel modello 730, per recuperare la detrazione in 5 quote annuali costanti.

ipotesi B

CEDERE IL CREDITO

Versa la parte di prezzo di acquisto non coperto dalla detrazione (a pena di decadenza) e cede all'impresa venditrice o a terzi "collegati" il credito d'imposta per un importo pari all'agevolazione.

ESEMPIO: acquisto di un'unità immobiliare da parte di un solo acquirente, prezzo di acquisto 250.000€ euro agevolato con il Sismabonus all'85%

Ipotesi A – utilizzo diretto della detrazione

Importo corrisposto all'impresa	€ 250.000
Importo ammesso in detrazione	$85\% \times € 96.000 = € 81.600$
Importo detraibile annuo	$€ 81.600 : 5 = € 16.320$

Ipotesi B – cessione del credito

Importo corrisposto all'impresa	$€ 250.000 - € 81.600 = € 168.400$
Credito di imposta ceduto all'impresa	€ 81.600
Importo detraibile annuo	0

*Importo massimo detraibile: 96.000 €

ANCE | ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI