



Sismabonus-acquisti e acconti: occhio alla data del rogito

di Cristian Angeli | 29 Ottobre 2023 | [Altro](#), [Articoli Blog](#), [Condomini](#), [Edifici plurifamiliari](#), [Sismabonus](#), [Sismabonus acquisti](#), [Villette](#)

Gli importi versati prima dell'acquisto in base a un preliminare possono essere "scontati" con il bonus, ma solo ad alcune condizioni. Ecco cosa succede se il rogito avviene dopo il 31 dicembre 2024.

Ho firmato un contratto preliminare di compravendita relativo a un'unità immobiliare in corso di costruzione. Si tratta di un appartamento posto all'interno di un edificio integralmente demolito e ricostruito in chiave antisismica, messo in vendita dalla stessa impresa che l'ha realizzato. Come previsto dal preliminare, ho già versato un acconto pari al 20% del prezzo del bene. Nel mese di giugno 2024, poi, dovrò versare un secondo acconto, pari ad un ulteriore 20%, per un totale di 100.000 euro.

Considerando che la consegna delle chiavi e il rogito sono previsti, in base al preliminare, "entro il 31 marzo 2025", mi chiedo se io possa beneficiare della detrazione del Sismabonus-acquisti almeno sugli acconti che verserò entro la fine del 2024.

Infatti, sono venuto a conoscenza del fatto che tale agevolazione scadrà il 31 dicembre 2024, ma se non ho capito male essa si applica anche agli acconti, che nel mio caso sarebbero versati comunque nel periodo di vigenza dell'agevolazione. Rientrarci sarebbe molto vantaggioso per me, visto che mi permetterebbe di

risparmiare fino a 81.600 euro sulla mia spesa anticipata di 100.000.

La risposta dell'esperto

Il capitolo degli acconti versati e del Sismabonus-acquisti è uno di più nebulosi dell'intera materia. Infatti, le disposizioni che regolano l'agevolazione (DL 63/2013, art. 16, co. 1-septies) nulla dicono circa la possibilità di applicarne la generosa percentuale sugli importi che precedono l'effettiva conclusione di un contratto definitivo di compravendita. Il co. 1-septies, nel dettaglio, stabilisce che all'acquirente di una casa derivante da demolizione e ricostruzione in chiave antisismica di un immobile, venduta direttamente dall'impresa costruttrice entro 30 mesi dal termine dei lavori, spetta la detrazione del Sismabonus-acquisti, da calcolarsi sul *"prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e, comunque, entro un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro per ciascuna unità"*.

Ma come spesso accade (se non sempre) quando la materia fiscale si intreccia con quella edilizia, limitarsi alla lettura delle norme non è sufficiente per inquadrare lo spettro delle possibilità. L'Agenzia delle Entrate, infatti, ritiene ammissibile "scontare" anche gli acconti, seppure ad alcune stringenti condizioni che, purtroppo, sembrano sbarrare la strada al gentile lettore, a meno che non riesca, come diremo, ad anticipare la data del rogito.

Per scontare gli acconti serve un preliminare (registrato)

Come accennato, è la prassi dell'amministrazione fiscale ad aver confermato la possibilità di usufruire del Sismabonus-acquisti anche per agevolare gli esborsi monetari relativi alla compravendita, ma versati sotto forma di acconti.

In particolare, l'Agenzia delle Entrate si è trovata per la prima volta ad affrontare l'argomento il 16 gennaio 2020, quando ha emanato la risposta ad interpello n. 5/2020. Al suo interno, l'Ade chiarisce innanzitutto che *"è possibile beneficiare del Sismabonus-acquisti anche con riferimento ad eventuali importi versati in acconto"*, tracciando però subito di seguito i limiti a tale disco verde. In sintesi, la condizione principale per poter agevolare gli acconti è che *"il preliminare di vendita dell'immobile sia registrato entro la data di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale si intende fruire della detrazione"*.

Tuttavia, c'è un altro aspetto da considerare. Nello stesso interpello, infatti, l'Ade specifica che *"è altresì necessario che si realizzi anche il presupposto costituito dell'ultimazione dei lavori riguardanti l'intero fabbricato"*. Ciò, di per sé, non significa che potranno essere agevolati solo quegli acconti versati a lavori già conclusi, ma piuttosto che il bonus relativo a tali importi sorge, ma non può essere utilizzato fino alla chiusura del cantiere, poiché *"la detrazione potrà essere fruita dall'acquirente solo dall'anno di imposta in cui detti lavori siano stati ultimati"*.

Il rogito va concluso entro scadenza

Dal quesito presentato dal gentile lettore, emerge chiaramente che un preliminare esiste, ma non si è in grado di comprendere se questo sia stato già registrato. In caso affermativo, alla luce di quanto appena illustrato sull'agevolazione degli acconti con Sismabonus-acquisti, la strada potrebbe sembrare aperta. Purtroppo, invece, non è proprio così.

Ulteriori chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate, successivi rispetto all'interpello n. 5/2020, hanno infatti specificato meglio i limiti di detta possibilità. È il caso della Circolare n. 30 del 22 dicembre 2020, nella quale l'Ade, seppur riferendosi alla versione "super" del Sismabonus-acquisti, spiega che gli acquirenti delle case antisismiche potranno fruire del Superbonus per gli acconti *"a condizione tuttavia che il preliminare d'acquisto sia registrato e che il rogito sia stipulato entro il 31 dicembre 2021 (data della scadenza allora prevista per il Superbonus, ndr.)"*.

Tale posizione è stata poi riconfermata dalla stessa Agenzia anche dopo la proroga del Superbonus. Nella Risoluzione n. 77 del 15 dicembre 2022, infatti, si legge che *"il diritto alla detrazione in capo all'acquirente è subordinato al rispetto delle condizioni normativamente richieste e, in particolare, alla stipula dell'atto definitivo di compravendita entro il 31 dicembre 2022 (nuova scadenza Superbonus, ndr.)"*.

Insomma, il Sismabonus-acquisti è legato a stretto giro alla stipula del contratto d'acquisto definitivo, perché solo in seguito ad esso si genera l'effetto traslativo, vale a dire il passaggio di proprietà richiesto dalla norma, che si riferisce espressamente alla "alienazione del bene". E se ciò è valido, come appena visto, per la versione "super" del bonus, ormai scaduta, allora non può che valere (ma si tratta di una deduzione prima di valore ufficiale) anche per la sua versione ordinaria, la cui scadenza è attualmente prevista, come ricorda il lettore, per il 31 dicembre 2024.

Purtroppo, in conclusione, la risposta al quesito deve essere negativa, dato che anche se gli acconti saranno versati in vigenza di Sismabonus-acquisti (quindi entro la fine del 2024), il rogito notarile dovrebbe avvenire nel 2025, oltre la scadenza dell'agevolazione (al netto di eventuali proroghe).

Si può anticipare il rogito?

Per non perdere gli 81.600 euro che potrebbero spettargli, al gentile lettore rimane un'ultima strada, anche se incerta, che andrebbe valutata sottoponendo a un tecnico di fiducia tutte le carte del caso specifico. Infatti, si potrebbe considerare di pattuire con l'impresa costruttrice/venditrice di anticipare il contratto definitivo, così da stipularlo entro il 31 dicembre 2024, neutralizzando gli intoppi appena esposti.

Si tratta, però, di un'ipotesi che presenta almeno tre difficoltà. Innanzitutto, quella di trovare un accordo in tal senso con l'impresa, che non è detto sia disponibile. In secondo luogo, quella di procedere alla modifica del preliminare, nel quale è indicata nero su bianco una data diversa, attivando dunque anche un avvocato. E infine, la difficoltà forse più grande consiste nell'assicurarsi che le condizioni in cui si troverà l'immobile non finito alla data del rogito (anticipata) siano tali da permettere comunque la fruizione del Sismabonus-acquisti. Come detto, infatti, la spettanza dell'agevolazione spetta solo a "lavori terminati", ma alcuni documenti di

prassi (tra i quali la risposta del Mef all'interrogazione parlamentare n. 5-07778 del 29 marzo 2022) lasciano intendere che la spettanza non dipende dalla comunicazione di fine lavori o dalla certificazione di agibilità, quanto più *“dal rispetto dei requisiti previsti dalla normativa antisismica come risultanti delle previste attestazioni professionali”* (interpello 191/2021).

Nel caso di specie, dunque, bisognerebbe verificare se sia possibile eseguire entro tale data il collaudo statico (e con quali risultati), se sia possibile accatastare (e come) il fabbricato e se siano disponibili le altre asseverazioni dei professionisti incaricati. Al verificarsi di queste condizioni il lettore potrebbe, in accordo con l'impresa, concludere il contratto definitivo prima dello scadere del Sismabonus-acquisti, ottenendolo così anche sugli acconti fino a quel momento versati.

È evidente tuttavia che si tratta di una tematica complessa e priva di chiarimenti ufficiali, sulla quale sarebbe opportuno inoltrare un interpello all'Agenzia delle Entrate.

<https://www.cristianangeli.it/sismabonus-acquisti-e-acconti-occhio-alla-data-del-rogitto/>