



Sismabonus-acquisti, no alla detrazione senza rogito entro il 31 dicembre 2024

di Cristian Angeli | 3 Settembre 2024 | [Articoli Blog](#), [Condomini](#), [Edifici plurifamiliari](#), [Sismabonus](#), [Sismabonus acquisti](#), [Villette](#)

Nonostante il Fisco abbia chiarito che il bonus opera anche per immobili non completati alla data di scadenza, la Cassazione ha stabilito che il preliminare non basta per farlo maturare.

Chi desidera acquistare una casa antisismica ha ormai 4 mesi scarsi per svolgere gli adempimenti necessari ad accedere alla vantaggiosa detrazione fiscale del Sismabonus-acquisti.

Sismabonus: occhio al fattore tempo

Il bonus regolato dal D.L. n. 63/2013 (art. 16, comma 1-septies) spetta infatti a coloro che acquistano unità immobiliari poste in edifici integralmente demoliti e ricostruiti in chiave antisismica (purché si trovino in zone ad alto rischio sismico) direttamente dall'impresa di costruzioni che ha realizzato gli interventi edilizi.

Ma per accedere correttamente al beneficio, il fattore tempo è altamente decisivo.

Il Sismabonus-acquisti, infatti, è in vigore fino al 31 dicembre 2024, risultando così fondamentale comprendere quali siano gli step necessari da porre in essere entro tale data.

Sul tema, molti dubbi ruotano intorno alla necessità o meno di aver effettuato il rogito notarile di compravendita. È molto frequente, infatti, che le parti stipulino un contratto preliminare, ma nonostante detto preliminare impegni di fatto acquirente e venditore a sottoscrivere anche il definitivo, una recente sentenza della Cassazione (la n. 30723 del 26 luglio 2024) ha fatto luce sulla sua insufficienza ai fini della corretta fruizione del Sismabonus-acquisti.

La pronuncia, inoltre, va letta accostandola al chiarimento che l'Agenzia delle Entrate ha offerto in materia di Sismabonus-acquisti con la Risoluzione n. 14/2024, che nonostante apra alla possibilità di ottenere il bonus anche in relazione a immobili non finiti entro fine 2024, non può comunque essere letta nel senso di "evitare" il rogito (come già si scriveva qui).

Il requisito dell'alienazione

L'art. 16, co. 1-septies del DL 63/2013 è chiaro nello scandire i tempi del Sismabonus-acquisti.

Nel dettaglio, infatti, la norma prevede uno "sconto" fiscale fino all'85% del prezzo di acquisto dell'immobile, ed entro un massimale di 96.000 euro, se questo deriva da interventi di demolizione e ricostruzione *"eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, entro trenta mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile"*.

Insomma, entro 30 mesi dall'ultimazione degli interventi, e comunque entro i termini di vigenza della detrazione (come ribadito a più riprese dalle Entrate), l'immobile deve essere "alienato".

Ma cosa significa, davvero, "alienazione"?

Può un contratto preliminare di compravendita stipulato entro il 31 dicembre 2024 (data di scadenza del Sismabonus-acquisti) essere sufficiente a integrare tale requisito, dato che rappresenta "il primo passo" della compravendita?

La risposta della Cassazione

Purtroppo, la risposta è no. Non è possibile, infatti, "retrodatare" l'avvenuta cessione della proprietà dell'immobile a un momento precedente la stipula del rogito di compravendita, a prescindere da quanto il preliminare sia "obbligatorio" per le parti.

A spiegarlo è la Corte di Cassazione, che con la menzionata sentenza n. 30723/2024 ha convalidato il sequestro preventivo a carico di un'impresa di costruzioni indagata per indebita percezione di erogazioni pubbliche, rilevando tra gli elementi proprio l'aver usufruito del Sismabonus-acquisti in assenza di rogito.

Nel dettaglio, l'accusa era quella di aver acquistato e trasferito a terzi crediti d'imposta inesistenti relativi al Sismabonus-acquisti. Infatti, l'impresa si era impegnata, con contratto preliminare, a vendere ad una cooperativa 36 alloggi antisismici da realizzare, prevedendo come pagamento del corrispettivo di detta

compravendita la cessione al venditore dei crediti d'imposta derivanti dal Sismabonus-acquisti spettanti all'acquirente. L'impresa, dunque, riceveva i crediti, nonostante le opere non fossero state ancora realizzate.

La difesa evidenziava però che la norma sul Sismabonus-acquisti non specifica la necessità di aver effettivamente realizzato i lavori, ma solo di aver alienato l'immobile entro 30 mesi dalla loro conclusione, cosa che sarebbe correttamente avvenuta data la stipula nei tempi del preliminare.

Sul tema, però, la Cassazione rileva che *“nel contratto preliminare la cessione delle detrazioni è connessa alla “futura” vendita (quale modalità di pagamento del prezzo di acquisto) e quindi alla esistenza stessa degli alloggi”*, concludendo dunque che *“la tesi difensiva che era sufficiente questo contratto preliminare per realizzare il presupposto della “alienazione” dell'immobile appare infondata”*.

In sostanza, il preliminare non è in grado di produrre gli effetti di alienazione dell'immobile, ma solo di impegnare le parti a produrli in un successivo contratto definitivo.

Lo stesso vale per gli immobili non finiti

La conferma della Cassazione, infine, aiuta altresì a comprendere come muoversi nel caso in cui questi 4 mesi non siano sufficienti a terminare la totalità degli interventi sull'immobile compravenduto.

Nel precedente articolo citato in apertura, infatti, nel commentare il via libera del Fisco all'acquisto con Sismabonus-acquisti di immobili non finiti al 31 dicembre 2024, si rilevava comunque la necessità di avere in mano entro detta data il rogito definitivo.

Ciò perché, per quanto con la Risoluzione n. 14/2024 l'Agenzia abbia confermato che l'ultimazione dei lavori non assume rilievo rispetto alla scadenza della detrazione, è stato comunque specificato che vi è da un lato la necessità di completare entro l'anno i lavori strutturali, e dall'altro di aver comunque legalmente ultimato la compravendita.

In definitiva, questi ultimi 4 mesi possono rappresentare una sfida complessa, e commettere errori proprio adesso può far sfumare del tutto il bonus prospettato (con rischio anche di contenzioso), cosicché ogni caso va considerato nella sua specificità, incrociando l'orientamento della Cassazione con quello del Fisco, e calando tali elementi nella praticità tecnica del singolo cantiere.

<https://www.cristianangeli.it/sismabonus-acquisti-no-alla-detrazione-senza-rogito-entro-il-31-dicembre-2024/>