Scadenza Sismabonus acquisti: l’importanza di un rogito dettagliato per evitare problemi

di Cristian Angeli | 12 Novembre 2024 | Articoli Blog, Bonus ordinari, Condomini, Edifici plurifamiliari, Sismabonus, Sismabonus acquisti, Villette

Per accedere al bonus 85% è necessario finalizzare il contratto definitivo di compravendita entro il 2024. Prevedere clausole specifiche nel rogito è fondamentale per tutelarsi.

Accedere a un bonus edilizio a ridosso della sua scadenza normativa non è un’operazione facile. Da un lato, infatti, è necessario comprendere ogni passo della “lista” di cose da fare entro la fatidica data per far sì che non manchi all’appello alcun requisito tecnico e fiscale. Dall’altro, però, e non meno importante, bisogna agire con prudenza, e “proteggersi” dalle peggiori eventualità future, prima tra tutte la possibilità di vedersi recapitare un recupero fiscale.

La fretta, infatti, è una grande nemica, e può mettere i bastoni tra le ruote di chi si appresta a comprare un immobile antisismico usufruendo del Sismabonus-acquisti (DL 63/2013, art. 16, co. 1-septies). Per accedervi, in particolare, serve che sia stato finalizzato il contratto definitivo di compravendita entro l’imminente 31

dicembre 2024, e la sua formulazione non può essere presa sottogamba.

L'operazione, per essere gestita al meglio, richiede di mettere in campo alcune accortezze contrattuali, utili ad alleggerire le spiacevoli situazioni in cui potrebbe trovarsi l'acquirente per "colpa" del costruttore, dal cui comportamento dipende in sostanza il buon andamento della pratica.

Non è detto, poi, che col finire del 2024 bisognerà dire addio al Sismabonus-acquisti. Il disegno di Legge di Bilancio per il 2025 approvato dall'Esecutivo e attualmente allo studio del Parlamento prevede infatti di prorogarlo fino al 2027, ma intende anche ridurne la percentuale, cosicché certe pratiche spesso impiegate dai costruttori/venditori in sede di cessione del credito non dovranno sfuggire all'attenzione degli acquirenti, come vedremo.

La stipula del contratto entro l'anno

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

La norma, infatti, prevede lo "sconto" fiscale sul prezzo di acquisto dell'immobile 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 "alienazione"?

A chiarirlo è stata la Corte di Cassazione, spiegando con la sentenza n. 30723/2024 che non è possibile "retrodatare" l'avvenuta cessione della proprietà dell'immobile a un momento precedente la stipula del rogito di compravendita. La Suprema Corte ha cioè chiarito 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, allora, per accedere correttamente al Sismabonus-acquisti sarà necessario redigere il rogito notarile entro il 31 dicembre 2024.

Cosa inserire nel rogito

Normalmente, il contratto di compravendita specifica tutti i dettagli che la riguardano, dallo stato dell'immobile al corrispettivo pattuito. Non è obbligatorio, in tal senso, inserire i dettagli relativi all'eventualità che in campo vi sia il Sismabonus-acquisti, ma farlo rappresenta una scelta prudente.

Se, a seguito di controlli, il Fisco dovesse rilevare qualche irregolarità, infatti, la responsabilità delle stesse ricadrebbe sull'acquirente, in quanto beneficiario della detrazione, anche se quest'ultimo è del tutto estraneo alla pratica edilizia sottostante, poiché gestita dal costruttore/venditore.

Pertanto, è bene inserire delle clausole con le quali l'impresa edile dichiara di aver rispettato tutti gli adempimenti affinché l'acquirente usufruisca della detrazione, come l'aver realizzato lavori che effettivamente portano al miglioramento sismico richiesto dalle norme e l'aver depositato tutte le obbligatorie asseverazioni tecniche.

Occhio alla cessione del credito

Nel caso – molto frequente – in cui l'acquirente scelga di non conservare per sé la detrazione per scomputarla dalle proprie imposte dovute, ma piuttosto di cederla al costruttore così da ottenere uno sconto direttamente sul prezzo di acquisto, ecco che le accortezze da impiegare dovranno essere ancora maggiori.

È sempre nel rogito, in particolare, che bisognerà muoversi con cautela, aggiungendo previsioni dettagliate con tanto di riferimenti normativi alle disposizioni che permettono di ricorrere allo strumento della cessione. Nella sezione dedicata alla definizione del corrispettivo e alla modalità di pagamento è allora consigliabile specificare quale parte del prezzo sarà "versata" tramite cessione del credito, cristallizzando tale elemento nero su bianco.

La gestione futura del bonus

Come si accennava, è probabile che il Sismabonus-acquisti verrà prorogato tramite la prossima Legge di Bilancio. Dovremo aspettare la fine dell'anno e la definitiva approvazione del testo della stessa per comprendere se quanto contenuto nella bozza entrerà effettivamente in vigore. Se così fosse, il tempo per agevolare le compravendite slitterebbe in avanti fino al 2027, ma con percentuali ridotte.

Nel dettaglio, il disegno di legge prevede una detrazione pari al 36% sul prezzo d'acquisto pagato nel 2025, con un aumento al 50% nel caso in cui l'immobile sia adibito ad abitazione principale, e un'aliquota al 30% per il 2026 e il 2027 (aumentata al 36% per le prime case).

Un simile scenario, in sostanza, renderà ancor più cruciale l'aver redatto rogiti dettagliati e, soprattutto, aver gestito l'intera compravendita con attenzione. Infatti, spesso accade che quando si opta per la cessione del Sismabonus-acquisti al costruttore, quest'ultimo lo acquisisca a tassi piuttosto bassi, lasciando all'acquirente una detrazione a volte persino dimezzata.

Ecco allora che laddove il Sismabonus-acquisti sarà tagliato come previsto, simili condizioni contrattuali andranno valutate diversamente e sempre con un occhio alla propria capienza fiscale, poiché un meccanismo del genere potrebbe non risultare più vantaggioso, data l'importante riduzione della percentuale di detrazione che si attende per il 2025.

https://www.cristianangeli.it/scadenza-sismabonus-acquisti-limportanza-di-un-rogito-dettagliato-per-evitare-problemi/