



Sismabonus-acquisti e 31 dicembre 2024: doppio vantaggio per gli acquirenti

di Cristian Angeli | 17 Dicembre 2024 | [Articoli Blog](#), [Bonus ordinari](#), [Condomini](#), [Edifici plurifamiliari](#), [Sismabonus acquisti](#), [Villette](#)

Se l'impresa di costruzioni fruisce per sé dell'Ecobonus, il rogito di compravendita dovrà specificarlo, o l'acquirente che accede al Sismabonus-acquisti potrebbe rivendicarlo.

Allo stato attuale della normativa, la speciale versione del Sismabonus dedicata agli acquirenti di immobili demoliti e ricostruiti integralmente in chiave antisismica uscirà dall'ordinamento col finire dell'anno in corso. Siamo agli sgoccioli, dunque, e accedere alla detrazione regolata dal DL 63/2013 (art. 16, co. 1-septies) porta con sé una fretta che potrebbe risultare controproducente, nonostante la probabile proroga della misura anche per gli anni a venire.

Il disegno di Legge di Bilancio per il 2025 approvato dall'Esecutivo e attualmente allo studio del Parlamento prevede infatti di prorogare il Sismabonus-acquisti fino al 2027, ma intende anche ridurre la percentuale già dal 2025, in particolare al 36%, cosicché finalizzare la compravendita entro il 31 dicembre 2024 risulta comunque cruciale per "bloccare" la percentuale più alta del 2024, che può arrivare fino all'85%.

Per accaparrarsi tale aliquota, nel dettaglio, la prassi è ormai matura nel considerare necessario che il contratto definitivo di compravendita sia stipulato entro l'imminente 31 dicembre 2024, ma, come detto, la

fretta nella stipulazione può portare a sottovalutare alcuni aspetti per nulla secondari. In particolare, quando gli interventi di demolizione e ricostruzione eseguiti dall'impresa di costruzioni (e venditrice dell'immobile) hanno dato modo a quest'ultima di fruire dell'Ecobonus (data la sua compatibilità con l'applicazione del Sismabonus-acquisti), il rogito notarile dovrà essere confezionato con un'attenzione al dettaglio in più.

Le regole generali che reggono il sistema delle detrazioni edilizie, infatti, prevedono che in caso di cessione a titolo oneroso di un immobile oggetto di lavori agevolati, il bonus ad essi connesso passa all'acquirente, a meno che le parti non scelgano diversamente, scelta che però deve risultare in maniera esplicita.

Mancano pochi giorni per rogitare

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 solo nel momento in cui tale immobile derivi 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"?

Un chiarimento arriva dalla Corte di Cassazione, che con la sentenza n. 30723/2024 ha specificato 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 spiegato 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 nella sua attuale misura più alta, sarà necessario redigere il rogito notarile entro il 31 dicembre 2024.

La cumulabilità con l'Ecobonus

Come accennato, quando un'impresa vende un'immobile demolito e ricostruito "offrendo" agli acquirenti l'accesso al Sismabonus-acquisti, questa non perde la possibilità di fruire essa stessa di alcune detrazioni per la realizzazione degli interventi edilizi. Di certo, all'impresa è precluso l'accesso al Sismabonus "ordinario" (DL 63/2013, art. 16), poiché se così non fosse si aprirebbero le porte a un'ingiustificata duplicazione di agevolazioni fiscali. A fronte di un unico sostenimento di spese al fine di conseguire il miglioramento antisismico di uno stesso edificio, cioè, sorgerebbero due diversi bonus, uno a favore dell'impresa e uno a

favore dell'acquirente delle unità immobiliari di nuova costruzione.

Lo stesso, però, non vale per l'Ecobonus (DL 63/2013, art. 14), essendo quest'ultimo previsto sulla base di un presupposto diverso, vale a dire la realizzazione di interventi di efficientamento energetico (a confermarlo è la stessa Agenzia delle Entrate, ad esempio nell'interpello n. 769/2021).

Il passaggio del bonus con la vendita

Non è dunque impossibile che l'impresa venditrice abbia fruito dell'Ecobonus in relazione allo stesso immobile, e sarà fondamentale evitare qualsiasi rischio di perdere tale detrazione proprio a causa dell'avvenuta compravendita. Infatti, l'art. 16-bis, co. 8 del TUIR (Testo Unico Imposte sui Redditi, DPR 917/1986), prevede che *"in caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi di cui al comma 1 la detrazione non utilizzata in tutto o in parte è trasferita per i rimanenti periodi di imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare"*.

Per quanto detta norma riguardi il Bonus Ristrutturazioni, una formulazione identica è impiegata nel c.d. "Decreto Requisiti" (DM 6 agosto 2020, art. 9, co. 1), che regola invece nel dettaglio proprio l'Ecobonus. Vi è il rischio, dunque, che vendendo l'immobile sul quale sono stati realizzati lavori agevolati con Ecobonus, l'impresa beneficiaria di quest'ultimo lo passi "inavvertitamente" all'acquirente, che si troverebbe nella possibilità di scontare il Sismabonus-acquisti concordato ma anche la parte di Ecobonus rimanente, ceduta con l'immobile.

Come mantenere l'Ecobonus

Dalle norme appena illustrate, si comprende come quello del trasferimento del bonus insieme all'immobile non sia però un vero e proprio automatismo. È prevista, infatti, la possibilità che le parti si accordino diversamente.

Ma come fare?

Chiaramente, il "luogo" migliore per accordarsi è proprio il contratto di compravendita, nel quale l'inserimento di una clausola che specifica il mantenimento dell'Ecobonus in capo all'impresa venditrice metterà al sicuro da un'eventuale rivendicazione dello stesso da parte dell'acquirente. Nel caso in cui l'atto di trasferimento sia già stato concluso in assenza di una simile clausola, invece, l'ultima spiaggia può essere rappresentata dalla stipulazione di una scrittura privata autenticata, che dovrà però specificare che l'accordo circa il mantenimento dell'Ecobonus per il venditore sussisteva già al momento del rogito, come chiarito dalle Entrate, ad esempio, all'interno della Circolare n. 7/2021.

<https://www.cristianangeli.it/sismabonus-acquisti-e-31-dicembre-2024-doppio-vantaggio-per-gli-acquirenti/>