

Sismabonus-acquisti: è lecito pagare un corrispettivo per beneficiare della detrazione?

di Cristian Angeli | 20 Luglio 2022 | Articoli Blog, Sismabonus, Sismabonus acquisti

Sono promissario acquirente di un appartamento in una palazzina derivante da un intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di un preesistente edificio.

La società venditrice, la stessa che ha costruito l'immobile, mi ha proposto di beneficiare del Sismabonus-acquisti in versione ordinaria, ottenendo una riduzione del prezzo di 81.600euro. La proposta è senza dubbio interessante ma la società, per darmi accesso all'agevolazione, mi ha chiesto il pagamento di un "corrispettivo pari a complessivi euro20.000 a titolo di rifusione delle spese sostenute" per mettere in piedi la pratica di Sismabonus. Considerato che la palazzina è composta da 10 appartamenti mi sembra una cifra complessivamente spropositata e quindi non vorrei che l'operazione possa essere oggetto di futuri accertamenti fiscali. Inoltre chiedo se il pagamento del corrispettivo richiesto può mettermi al riparo da possibili revoche dell'agevolazione della quale risulterei il diretto beneficiario.

Sismabonus-acquisti: l'esperto risponde

Qualora una società immobiliare proceda ad un intervento edilizio di ristrutturazione che prevede la demolizione di un edificio ubicato in zona sismica 1, 2, 3 e, a seguito della ricostruzione, ne ottenga uno "più antisismico" di quello preesistente, con salto di una o due classi di rischio, avrà diritto ad una detrazione fiscale pari al 75 o al 85% del costo sostenuto per le opere strutturali, entro un limite pari a 96.000euro per ogni unità immobiliare costituente l'edificio ricostruito.
La suddetta società potrà scegliere se detrarre detto importo direttamente dalla propria dichiarazione dei redditi oppure se cederlo a un istituto di credito, con le modalità previste dall'art. 121 del decreto rilancio. In alternativa, ai sensi dell'art. 16, comma 1-septies del DL 63/2013, può pensare di rinunciare alla detrazione e "girarla", opportunamente frazionata, a ciascuno degli acquirenti delle singole unità immobiliari che, di fatto, otterranno una riduzione del prezzo del bene pari 81.600 euro (85% di 96.000euro, nel caso di riduzione di due classi di rischio). Ciò perché i due benefici fiscali (lato impresa e lato acquirente) non sono ovviamente cumulabili tra loro.
La diminuzione del prezzo del bene ogni singolo acquirente potrà concretizzarla in tre modi diversi:

- "sconto in fattura", applicato direttamente dalla società venditrice;
- detrazione fiscale diretta, dalla propria dichiarazione dei redditi;
- cessione del corrispondente credito fiscale a un istituto di credito.

Richiesta di un corrispettivo per beneficiare del Sismabonus-acquisti

Il caso sottoposto dal gentile lettore descrive una situazione abbastanza diffusa in cui l'impresa costruttrice/venditrice dell'immobile, in base a una propria strategia commerciale, chiede al promissario acquirente un "corrispettivo" per consentirgli di poter usufruire dell'agevolazione fiscale Sismabonus-acquisti.
Più in particolare, a fronte di una riduzione del prezzo pari a 81.600euro, ne chiede 20.000, iva compresa, a titolo di corrispettivo forfettario per il "rimborso" delle spese tecniche addizionali connesse agli adempimenti fiscali.
Il promissario acquirente, in capo al quale rimarrebbe un vantaggio pari a 61.600euro, si interroga circa la regolarità dell'operazione, anche in relazione al numero di unità immobiliari che compongono l'edificio, e sulle garanzie derivanti da tale pagamento.
La richiesta descritta, a parere dello scrivente, nell'ambito di una libera contrattazione, risulta lecita, seppure "eticamente" scorretta, qualora non già pattuita in sede di preliminare.
Tale richiesta non sembra essere contraria a norme fiscali: si veda, per analogia, la risposta all'interpello n. 243 del 4/5/2022, che riguarda il riaddebito degli oneri finanziari da parte di un professionista.
Tuttavia la società venditrice rischia di esporsi a possibili azioni in sede civile da parte dell'acquirente, laddove risulti sproporzionata la richiesta economica rispetto all'onere verosimilmente sostenuto per le spese tecniche, fiscali e finanziarie necessarie per finalizzare la pratica di Sismabonus per una palazzina da dieci

unità immobiliari. Si consideri infatti che le eventuali extra spese che potrebbero essere vantate ai fini del maxi rimborso, sono unicamente quelle inerenti alle asseverazioni, essendo quelle di progettazione e direzione lavori già implicite nella costruzione del fabbricato, indipendentemente dall'accesso al Sismabonus. Ad esse si potrebbero aggiungere le spese finanziarie, se l'impresa opta per lo sconto in fattura e la cessione del credito verso istituti bancari o altri soggetti, stimate indicativamente nel 10%-15% del valore del credito d'imposta, trattandosi di un bonus ripartito in 5 rate annuali. Per cui andrebbe valutato (verifica non possibile in questa sede) se la somma richiesta costituisce un mero "rimborso spese" oppure un extraprofitto per l'impresa.
In merito alle possibili "garanzie" richieste dal futuro acquirente è evidente che esse non possono essere diverse da quelle che derivano dalla responsabilità professionale dei tecnici asseveratori che, in caso di errori, sono chiamati a rispondere tramite le proprie polizze di RC o il loro patrimonio. Tuttavia, stante l'importo richiesto dall'impresa, il promissario acquirente potrà rispondere chiedendo a sua volta di essere garantito circa l'effettuazione degli adempimenti necessari e quindi in merito alla maturazione dei crediti fiscali oggetto di scambio.

Aumento del prezzo di vendita a fronte del Sismabonus acquisti

Il caso sopra descritto riguarda la situazione particolare di un promissario acquirente al quale viene proposto di aderire al Sismabonus acquisti. Si tratta quindi di una situazione particolare perché tale soggetto ha già pattuito, mediante la firma di un contratto preliminare di compravendita, il prezzo dell'immobile, che quindi deve rimanere fisso.
Nel caso di immobili in libera vendita, laddove vi sia la possibilità di beneficiare del Sismabonus acquisti, si ha notizia che alcune (non tutte per fortuna) società costruttrici/venditrici, procedono direttamente a un incremento del prezzo dell'immobile, vanificando così in gran parte l'utilità "sociale" di questa agevolazione.
In ogni caso l'acquirente farà bene, prima di fruire del Sismabonus acquisti, a chiedere alla società l'esibizione dei vari documenti progettuali e dei relativi allegati (tra cui il mod. B previsto dal DM58/2017), per sottoporli a un proprio consulente di fiducia ai fini delle opportune verifiche. Ciò perché, è giusto ricordarlo, le procedure tecnico-fiscali, sono curate dall'impresa esecutrice dei lavori e dai suoi professionisti di fiducia, ma le responsabilità derivanti dal bonus sono in capo all'acquirente del bene, che è il diretto beneficiario dell'agevolazione.

https://www.cristianangeli.it/sismabonus-acquisti-e-lecito-pagare-un-corrispettivo-per-beneficiare-della-detrazione/