

Sismabonus-acquisti e Decreto blocca-cessioni: in arrivo un transitorio?

di Cristian Angeli | 20 Febbraio 2023 | Articoli Blog, Sismabonus, Sismabonus acquisti, Superbonus

Per continuare a beneficiare della cessione del credito, nel caso di un preliminare di acquisto, non è chiaro se entro il 16 febbraio deve essere avvenuta la registrazione del contratto.

Inutile dire che le norme relative ai bonus fiscali non andrebbero mai interpretate. Inutile anche dire che l'interpretazione dovrebbero farla gli organi preposti.

Ma quando le cose cambiano dalla sera alla mattina, in attesa che i chiarimenti arrivino con i tempi dello Stato, bisogna un po' arrangiarsi, se non altro per dare una mano a chi si trova improvvisamente col cerino in mano e, in pochi giorni, deve decidere cosa fare del proprio futuro.

Il quesito

Mi chiamo Fabio, ho due figli e, nella mia famiglia, sono l'unico detentore di reddito. Insieme a mia moglie, dopo anni che eravamo in affitto, ho deciso di acquistare un piccolo appartamento nella periferia della mia città, attratto dall'annuncio di un costruttore che prometteva uno sconto sul prezzo di vendita pari a 81.600euro.

Dopo esserci informati presso un amico ingegnere abbiamo capito che si trattava del “Sismabonus acquisti” e così, nonostante le difficoltà che abbiamo incontrato per reperire la restante parte di denaro, abbiamo deciso di coronare il sogno della nostra vita: comprarci una casa tutta nostra.

Il 12 febbraio scorso abbiamo sottoscritto il contratto preliminare e abbiamo versato 10.000euro di caparra.

Per non rischiare di fare sbagli ci siamo fatti seguire da un professionista, il quale ci ha spiegato che era opportuno registrare il contratto preliminare, ma che potevamo farlo con calma, essendo concessi per legge 30 giorni di tempo per poterlo fare.

Eravamo molto felici e stavamo già pensando agli arredi quando, increduli, abbiamo appreso che è entrato in vigore un nuovo decreto, che vieta la cessione del credito a tutti coloro che non hanno un compromesso registrato.

Questa notizia ci ha gettati nel panico, poiché significa che non avremo più diritto allo sconto in fattura promesso dal costruttore, che era stato l’elemento determinante per la scelta di effettuare l’acquisto.

Ora non sappiamo più come fare, anche perché il costruttore-venditore ha detto che ormai ci siamo impegnati e che quindi, se ci tiriamo indietro, oltre a non restituirci la caparra, ci chiederà i danni.

Questa situazione ci sembra davvero paradossale, perché non volevamo fare una speculazione edilizia, volevamo solo acquistare un modesto appartamento e lo abbiamo fatto rispettando tutte le regole.

Vorremmo sapere se, in un caso come il nostro, in cui si è in possesso di un compromesso e si è versata una caparra, davvero si perde la possibilità di beneficiare dello sconto in fattura derivante da Sismabonus-acquisti, per il solo fatto di non aver registrato subito l’atto.

La risposta dell’esperto

Più volte abbiamo evidenziato l’importanza della contrattualistica in ambito tecnico e fiscale. È un concetto trasversale, che vale tanto per gli appalti, quanto per l’acquisto degli immobili.

È vero che la sottoscrizione di un “buon” contratto, scritto con l’aiuto di un tecnico e di un legale, richiede molta fatica per mettere tutti d’accordo, ma in realtà rappresenta un investimento per evitare possibili contenziosi tra le parti.

A pochi giorni dall’entrata in vigore del decreto “blocca-cessioni” (Decreto Legge n. 11/23 del 16 febbraio 2023) sono molti gli acquirenti (e anche i costruttori) che si sono resi conto di essere in difficoltà per aver sottoscritto preliminari di compravendita di unità immobiliari dando per scontata la possibilità di beneficiare (o di concedere) lo sconto in fattura al posto del pagamento in denaro.

Il quesito posto dal gentile lettore riguarda un caso sicuramente non isolato, ovvero quello di una persona che, in totale buona fede, ha omesso di registrare il compromesso e ora stenta a credere che, per effetto del

Decreto-Legge 16 febbraio 2023, n. 11 recante *"Misure urgenti in materia di cessione dei crediti di cui all'articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77",* perderà il diritto allo sconto in fattura e, di conseguenza perderà anche tutti i benefici, per mancanza di capienza fiscale.

Il Sismabonus-acquisti nel decreto "blocca cessioni"

Il decreto Legge n. 11/23, tratta il Sismabonus acquisti all'art. 3, comma 2, p.to c, che concede la possibilità di valersi delle opzioni alternative alla detrazione diretta (sconto in fattura dal fornitore/costruttore o cessione a terzi) dei crediti fiscali derivanti dall'acquisto di unità immobiliari ricostruite solo nei casi in cui, in data antecedente all'entrata in vigore del decreto *"risulti regolarmente registrato il contratto preliminare ovvero stipulato il contratto definitivo di compravendita dell'immobile".*

Ad una prima lettura, il testo sembrerebbe chiaro nello stabilire che, al fine di poter beneficiare dello sconto in fattura bisogna possedere, alla data del 16 febbraio, un rogito o un preliminare con il timbro dell'Agenzia delle Entrate. Se così fosse, ingiustamente, chi ha sottoscritto un preliminare nei giorni antecedenti all'entrata in vigore della norma, pur avendo a disposizione trenta giorni per registrare l'atto, si troverebbe tagliato fuori.

Ma proviamo ad analizzare meglio la norma.

Il primo dettaglio che salta all'occhio, e che può essere indice di una chiave di lettura, è la differenza tra la regolamentazione nell'ipotesi di contratto preliminare e definitivo: nel primo caso il legislatore ha ancorato il diritto alla data di registrazione, nel secondo alla data di stipula. Il motivo potrebbe ricondursi all'avere una data certa della sottoscrizione dell'atto, onde evitare abusi, e potrebbe essere questo un elemento per fornire una interpretazione più logica e meno letterale.

Per comprendere meglio occorre evidenziare che nel momento in cui ci si reca dal notaio per la stipula del contratto definitivo di compravendita, la data dell'atto viene attestata dal Pubblico Ufficiale ed è quella della sottoscrizione (la c.d. stipula non è altro che l'atto di compravendita); questi avrà poi trenta giorni per provvedere alla registrazione dell'atto ed alla trascrizione dello stesso presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Trenta giorni sono anche quelli previsti per la registrazione del contratto preliminare che, a differenza del caso sopra descritto, non avviene alla presenza di pubblico ufficiale ma tra privati. In questa situazione l'elemento per fornire data certa alla scrittura è proprio la registrazione presso l'Agenzia Entrate competente.

Pare evidente che il legislatore abbia voluto intendere che ogni atto debba avere una data certa antecedente al 16 febbraio 2023.

Cosa accade, allora, se le Parti hanno sottoscritto il preliminare in data 12 febbraio e sono ancora nei termini di legge per registrarlo? Perdono ogni diritto? La risposta potrebbe essere legata alla possibilità di fornire

elementi che possano ancorare la sottoscrizione ad una data certa come, ad esempio, lo scambio della scrittura firmata tramite pec.

Laddove il contratto preliminare fosse stato sottoscritto presso lo studio di un notaio o altro professionista cui erano stati affidati anche gli adempimenti successivi potrebbe addirittura configurarsi una responsabilità professionale (la giurisprudenza àncora in cinque giorni il termine di tempestività degli adempimenti ai fini della tutela del Cliente, anche quando la norma sancisce termini più ampi).

Come fare

Chi ha in mano un contratto definitivo di compravendita, stipulato ovviamente di fronte a un notaio, è blindato, per lui tutto come prima.

Chi invece ha solo un preliminare deve fare attenzione alle date.

Se è stata fatta la registrazione entro il 16 febbraio non ci sono problemi, le parti possono usufruire della cessione dei crediti, ovvero l'acquirente dell'immobile può cederli al costruttore (se disponibile a "scontarli" dal prezzo) oppure a una banca.

Se invece il preliminare non è stato registrato alla data del 16 febbraio gli scenari sono due:

- Caso A) La sottoscrizione è avvenuta prima del 16 febbraio e sono già decorsi i trenta giorni disponibili per la registrazione. In tal caso resta disponibile solo la detrazione diretta;
- Caso B) La sottoscrizione è avvenuta prima del 16 febbraio e non sono ancora decorsi i trenta giorni disponibili per la registrazione. In tal caso conviene affrettarsi a registrare e, stante il vuoto normativo, conviene probabilmente fare un interpello all'Agenzia delle Entrate.

Chiaramente chi ricade nel caso A e non dispone di capienza fiscale per detrarre il bonus dalla propria dichiarazione dei redditi dovrà valutare se portare avanti l'affare o rinunciarvi, con tutto ciò che ne deriva in termini di acconti versati e possibili contenziosi con il venditore.

In quest'ultima circostanza tutto dipende da come è scritto il testo del contratto preliminare anche se, quasi sempre, nonostante il cambio in corsa della normativa, gli impegni assunti restano validi poiché lo sconto in fattura rappresenta solo una modalità particolare di pagamento e quindi il promittente acquirente si troverà a dover pagare in denaro anche la quota che sperava di scalare tramite i bonus.

L'unica possibilità per svincolarsi è la presenza di clausole risolutive nel contratto preliminare, sempre opportune in questi casi, legate a circostanze imprevedibili o, ancora più precisamente, alla effettiva possibilità di cedere il credito fiscale.

Chiaramente ogni caso deve essere valutato con l'aiuto di un professionista esperto nella materia.

https://www.cristianangeli.it/sismabonus-acquisti-e-decreto-blocca-cessioni-in-arrivo-un-transitorio/