



Sismabonus-acquisti: tutte le chance per chi non ha registrato il preliminare entro il 16 febbraio

di Cristian Angeli | 27 Febbraio 2023 | [Articoli Blog](#), [Sismabonus](#), [Sismabonus acquisti](#), [Superbonus](#)

Il Decreto Cessioni ha previsto il blocco delle opzioni alternative anche per il Sismabonus-acquisti con una eccezione. Ne parliamo con l'esperto ing. Cristian Angeli.

Il paletto ancorato alla registrazione dei contratti preliminari di compravendita entro il 16 febbraio 2023 rappresenta uno dei problemi principali introdotti dal Decreto-Legge 16 febbraio 2023, n. 11 (Decreto Cessioni).

Decreto Cessioni: cosa cambia per il sismabonus acquisti

Il nuovo provvedimento d'urgenza, infatti, ha tagliato fuori il meccanismo delle opzioni alternative previsto all'art. 121 del Decreto Legge n. 34/2020 (Decreto Rilancio), con alcune eccezioni, e abrogato completamente e senza eccezioni quello previsto agli artt. 14 e 16 del Decreto Legge n. 63/2013.

La conseguenza più grave è stata "subita" dall'agevolazione prevista per gli acquirenti di case antisismiche realizzate a seguito di intervento di demolizione e ricostruzione da parte di un'impresa di costruzioni. Il cosiddetto "sismabonus-acquisti" di cui all'art. 16, comma 1-septies del D.L. n. 63/2013. Il Decreto Cessioni

ha improvvisamente tagliato fuori dall'agevolazione "acquisti" anche coloro che, in totale buona fede e nel rispetto della legge, avevano sottoscritto un compromesso e versato la relativa caparra, temporeggiando (consapevoli o meno) per la registrazione dell'atto.

Del resto la legge mette a disposizione 30 giorni per farlo, sia che si tratti di preliminari sottoscritti tra privati sia che vengano firmati di fronte a un notaio.

Sono molte le richieste pervenute in redazione da parte di cittadini che, increduli, chiedono come fare per uscire da questo cortocircuito burocratico. Alcune risposte le avevamo già date la [scorsa settimana](#), ma abbiamo ritenuto opportuno riprendere e approfondire l'argomento.

Abbiamo quindi rivolto altre domande al nostro esperto di Sismabonus, l'ing. Cristian Angeli.

Sismabonus-acquisti: lo stato dell'arte dopo il Decreto Cessioni

D. Ing. Angeli, ci aiuti a capire cosa prevede esattamente il nuovo decreto a proposito del Sismabonus-acquisti.

R. 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 attestante la corretta registrazione. 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 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 la firma dell'atto di compravendita); questi avrà poi trenta giorni per provvedere alla registrazione ed alla trascrizione dello stesso presso la conservatoria dei registri

immobiliari.

Trenta giorni sono anche quelli previsti per la registrazione del contratto preliminare che non sempre avviene alla presenza di un pubblico ufficiale. In questa situazione la modalità “ufficiale” per fornire data certa alla scrittura è proprio la registrazione presso l’Agenzia Entrate competente.

Pare dunque possibile che il legislatore abbia voluto intendere che ogni atto debba avere una “data certa” antecedente al 16 febbraio 2023 per usufruire della detrazione a favore degli acquirenti, più che di una vera e propria “registrazione”, per la quale i termini di legge sono ben più ampi (trenta giorni).

Ma si tratta di una interpretazione, poiché il decreto purtroppo non dice nulla di esplicito al riguardo.

Compravendite immobiliari e preliminare di compravendita

D. Quando è obbligatorio registrare un contratto preliminare di compravendita?

R. Ogni scrittura privata che ha ad oggetto la promessa di vendita di un bene immobile è soggetta ad obbligo di registrazione. Il problema è che molti non lo fanno e questo “vizio” è foriero di pericoli per le Parti. In primo luogo, laddove vi sia stata la corresponsione di una caparra o di un acconto, si rischia che al momento della stipula del contratto definitivo, in cui sarà obbligatorio indicare i pagamenti, il versamento di una somma in data precedente all’atto presupponga l’esistenza di una scrittura non registrata, ed Agenzia Entrate spesso interviene comminando una sanzione. Anche nel caso di inadempimento ed eventuale necessità di intraprendere un’azione giudiziaria l’aver registrato il contratto preliminare agevola il legale, in quanto l’alea delle contestazioni si restringe (sarà più difficoltoso ad esempio disconoscere il documento).

Formalità specifiche del preliminare di compravendita

D. Il contratto preliminare può essere sottoscritto liberamente tra privati (ad esempio tra impresa e compratore) o deve rispettare delle formalità specifiche?

R. In generale i contratti preliminari, poiché non determinano il vero e proprio passaggio di proprietà dei beni ai quali si riferiscono, possono essere sottoscritti tra privati senza formalismi. Quindi basta recarsi dal costruttore e firmare, ovviamente previa valutazione dei contenuti del contratto, meglio se con l’aiuto di un professionista di fiducia.

Il preliminare deve essere redatto in forma di atto pubblico (ovvero di fronte a un notaio) o mediante scrittura privata autenticata, solo quando la compravendita riguarda “immobili da costruire” (o ancora da ultimare) per i quali il titolo edilizio sia stato richiesto o presentato in data successiva al 16 marzo 2019 (art. 5 comma 1-ter, D.Lgs. 122/2005 modificato dal D. Lgs. 14/2019). In tal caso, se il venditore è un costruttore e l’acquirente una persona fisica, deve essere anche rilasciata idonea polizza fidejussoria a garanzia degli acconti versati al costruttore.

Sono dettagli molto importanti poiché, laddove non vengano rispettati, il preliminare può essere dichiarato nullo, liberando così l'acquirente dagli obblighi (e dai problemi) che ne derivano.

Chi si trova incagliato in questa vicenda ed ha perso il diritto allo sconto in fattura, deve fare tutte le valutazioni opportune e decidere se portare avanti l'affare o cercare i giusti "controcavilli" burocratici per uscirne.

Sismabonus-acquisti tra immobile finito e non

D. Ing. Angeli, quest'ultimo aspetto è molto importante, considerando che è frequente l'utilizzo del Sismabonus-acquisti proprio per comprare immobili non ancora ultimati. Significa che il problema della eventuale non registrazione del contratto preliminare riguarda solo chi ha acquistato un immobile già "finito" (dotato di agibilità) o un immobile "non finito" (comprato sulla carta) il cui titolo edilizio è stato presentato in data antecedente al 16 marzo 2019. In pratica si restringe molto il campo. È così?

R. Sì, è proprio così. Se l'unità immobiliare che si acquista, derivante da demolizione e ricostruzione di interi edifici, ovvero se possiede tutti i requisiti per beneficiare della detrazione a favore dell'acquirente è "finita", il relativo contratto preliminare può essere firmato tra privati e quindi si pone il problema della eventuale non registrazione, con il rischio di perdere la detrazione.

Il rischio c'è anche se l'immobile è "non finito" ma il relativo titolo edilizio è "vecchio", ovvero antecedente al 16 marzo 2019. Non sono rari i casi di titoli edilizi che sono rimasti a giacere nei cassetti e che solo grazie all'avvento del superbonus e della cessione del credito sono stati riesumati.

In quest'ultimo caso la forbice di interesse è ovviamente compresa tra il 1° gennaio 2017 e il 16 marzo 2019, poiché prima del 2017 il Sismabonus acquisti non esisteva.

Quindi è molto importante verificare le date.

Il problema non si pone (o non si dovrebbe porre) se invece l'edificio, "non finito" anche in questo caso, è realizzato in forza di un titolo successivo al 16 marzo 2019. In tal caso la sottoscrizione di fronte a un notaio rende implicita non solo la registrazione dell'atto, ma anche la trascrizione nei registri immobiliari.

Purtroppo, però, non tutti i costruttori (e non tutti gli acquirenti) sono a conoscenza di queste tutele (e di questi obblighi), e quindi, pur trattandosi di immobili meritevoli di scrittura notarile, continuano a operare con compromessi firmati tra privati, senza poi dare atto in sede di definitivo dell'esistenza di un precedente contratto.

Esempio pratico

D. Solito caos all'italiana. Facciamo il caso di un contratto sottoscritto un anno fa, magari con "data certa", ma non registrato. Secondo lei è possibile regolarizzare la registrazione pagando una sanzione pecuniaria e

sanare il ritardo, allineandosi così con i dettami del decreto?

R. Ad oggi non è possibile rispondere con certezza al quesito. Non dimentichiamo infatti che, testualmente, la norma parla di registrazione entro il 16 febbraio 2023.

Tuttavia in presenza di una “data certa” antecedente, apposta nei modi corretti, si potrebbe sostenere che la registrazione, seppur tardiva, non è elusiva se non, eventualmente, dal punto di vista dell’imposta di registro. In tal caso si andranno a pagare le sanzioni e gli interessi. Ma siamo nel campo delle ipotesi.

Registrazione dei contratti: chi ne risponde

D. La registrazione del contratto a chi compete? Al venditore o al compratore?

R. La registrazione è onere a carico delle parti, le imposte e tasse da versare sono a carico dell’acquirente. Comunemente è la parte che ha interesse a provvedere all’adempimento ma, in questo caso, l’interesse potrebbe essere paritario.

Nel contratto è buona norma introdurre una clausola specifica che indica la parte che si assume l’onere della registrazione. In tal modo, se non lo ha fatto nei termini, può essere chiamata a rispondere del danno cagionato alla parte che ha perso il beneficio fiscale proprio per la mancata registrazione del documento.

Esiste una soluzione?

D. Quindi cosa può fare chi è rimasto con il cerino in mano?

R. Come diciamo sempre non esiste una soluzione preconfezionata che vada bene per tutto e per tutti. Ogni caso deve essere analizzato singolarmente per valutare i precisi contenuti del contratto.

Come abbiamo visto è un intreccio di questioni abbastanza complesse e con molte incertezze.

Diciamo che, laddove vi sia una data certa antecedente al 16 febbraio, si può ben sperare. Tuttavia in assenza di registrazione è sicuramente “buona cosa” confrontarsi con l’Agenzia delle Entrate, tramite l’istituto dell’interpello.

Per chi non vuole rischiare un “NO” da parte del Fisco resta la possibilità (da non escludere) di difendere le proprie ragioni nell’ambito di un – eventuale – contenzioso tributario, trattandosi di una norma assolutamente lacunosa.

<https://www.cristianangeli.it/sismabonus-acquisti-tutte-le-chance-per-chi-non-ha-registrato-il-preliminare-entro-il-16-febbraio/>