



Sismabonus-acquisti: comprare casa in comunione o in usufrutto per salvare la detrazione

di Cristian Angeli | 1 Marzo 2023 | [Altro](#), [Articoli Blog](#), [Bonus ordinari](#), [Edifici plurifamiliari](#), [Sismabonus](#), [Superbonus](#)

Gli effetti del Decreto Cessioni si fanno sentire nelle casse delle imprese e delle famiglie. Alcune possibili “soluzioni” per chi acquista una casa antisismica dopo il 16 febbraio 2023.

La chiusura operata dal Decreto Cessioni (D.L. n. 11/2023), se applicata alla lettera, produce una sorta di effetto retroattivo sui benefici derivanti dall’acquisto di case antisismiche, in quanto va ad interessare non solo le compravendite che verranno effettuate dopo la sua entrata in vigore (16 febbraio 2023), ma anche quelle avviate mediante contratti preliminari firmati nei giorni precedenti e, per qualche motivo, non registrati.

La legge concede infatti trenta giorni per registrare gli atti, sia quelli siglati presso un notaio sia quelli, più frequenti, gestiti tra privati.

Delle problematiche procedurali connesse ai contratti preliminari sottoscritti prima del 16 febbraio e registrati dopo, ne abbiamo già parlato in precedenti articoli.

Le soluzioni a disposizione dei costruttori (e di conseguenza degli acquirenti) per bypassare questo ennesimo ostacolo, che di colpo ha vietato lo “sconto” operato dal costruttore, non sono molte.

In primis l'impresa può rinunciare ad “offrire” il sisma-acquisti ai propri clienti, e valutare di sfruttare la detrazione per ridurre l'importo delle imposte da pagare. In tal modo viene tenuta in salvo la possibilità, per l'impresa, di cedere il credito derivante dal “normale” Sismabonus a un istituto finanziario, in quanto ciò che conta è la data di avvio delle procedure autorizzative e non quella di registrazione dei preliminari di vendita. Il rovescio della medaglia è rappresentato dalla maggiore difficoltà di commercializzazione degli immobili e dal fatto che le unità moltiplicatrici del plafond sono quelle “di partenza” (esistenti ante demolizione) e non quelle “di arrivo” (post intervento), solitamente in numero maggiore.

Una diversa possibilità è quella di andare alla ricerca di clienti che possiedono capienza fiscale sufficiente (o quasi) per assorbire i crediti derivanti dal bonus e anche liquidità per coprire i costi. Una “combo” non sempre facile da trovare, soprattutto per chi aveva già pianificato le cose sperando nello sconto.

Sarà soprattutto quest'ultimo il caso che, d'ora in avanti, si presenterà ai costruttori che sceglieranno di non rinunciare alla leva del vantaggio fiscale riservato agli acquirenti delle case antisismiche.

Una possibile soluzione al problema della capienza fiscale: l'acquisto in comproprietà

Tralasciando la casistica, ormai in esaurimento, dei Sismabonus-acquisti al 110%, per i quali era richiesta l'effettuazione del rogito entro il 30 giugno scorso, il credito fiscale derivante dalla demolizione e ricostruzione di interi edifici con riduzione di due classi di rischio sismico è pari all'85% di 96.000 euro per ogni unità immobiliare.

Tale importo (81.600 euro) è detraibile in 5 annualità e quindi corrisponde a una rata di 16.320 euro all'anno. Non sono molti i soggetti (persone fisiche) così capienti, considerando anche le normali detrazioni che derivano dalla “quotidianità” (spese per acquisto di medicinali, cure, etc).

Tuttavia non bisogna dimenticare che la detrazione acquisti può essere ripartita tra tutti i soggetti che si intestano l'immobile, in modo proporzionale alle quote di proprietà (rif. Circolare 13.05.2011 n. 20, risposta 2.1/b, per analogia).

Se, ad esempio, due coniugi acquistassero un appartamento in comproprietà avrebbero diritto a “dividersi” anche la detrazione e quindi sarebbe sufficiente una capienza pari a 8.160 euro ($16.320/2$), sicuramente più accessibile.

Il problema si sposta però sul piano dei pagamenti perché, per rendere possibile l'operazione descritta, entrambi dovrebbero intervenire nella compravendita con denaro “proprio”, già posseduto o reperito in banca a proprio nome.

Una possibile soluzione al problema della liquidità: l'acquisto con usufrutto

Una possibile soluzione, purtroppo parziale, ma utile per consentire di correggere in corsa il piano di chi aveva sperato nello sconto da parte dell'impresa e si trova un "buco" di 81.600 euro, potrebbe essere quella di concedere l'usufrutto del bene a un soggetto terzo di fiducia (ad esempio un genitore). L'acquirente diventerebbe così il "nudo proprietario" del bene e pertanto non perderebbe il diritto all'agevolazione fiscale. L'usufruttuario interverrebbe nell'atto con una quota in denaro determinata in funzione della propria età (ovvero della durata del diritto di godimento del bene).

Se, ad esempio, il prezzo dell'unità immobiliare fosse pari a 200 mila euro e se il soggetto a favore del quale viene iscritto l'usufrutto avesse 70 anni, il valore della nuda proprietà (a carico del figlio) sarebbe pari a 120.000 euro e, di conseguenza, quello dell'usufrutto (a carico del genitore) sarebbe pari a 80.000, tale quindi da tappare il "buco" creato dal blocco degli sconti fiscali che, fino a pochi giorni fa, potevano essere effettuati dai venditori.

Il calcolo di queste quote viene effettuato utilizzando appositi coefficienti introdotti dal DPR 131/86 e ora aggiornati dal recente DM 20 dicembre 2022. Sul web sono disponibili vari simulatori.

Pertanto, nell'ipotesi prospettata, il figlio si troverebbe a sborsare un importo inferiore per l'acquisto (120 mila anziché 200 mila), e potrebbe continuare a detrarre in dichiarazione l'intero importo derivante da Sismabonus-acquisti.

La detrazione è riconosciuta infatti agli acquirenti in relazione alla quota di proprietà dell'immobile, a nulla rilevando chi ha sostenuto la spesa (circolare 20/E/2011, risposta 2.1/b, e circolare 19/E/2020).

Questa ottimizzazione, essendo fatta "in famiglia", non cambierebbe nulla in termini di reale godimento dell'unità immobiliare ed eviterebbe di passare per ulteriori pratiche di prestito bancario, sicuramente onerose visto l'attuale andamento dei tassi di interesse e lunghe da ottenere.

Qualunque altra "manovra", ad esempio una donazione in denaro, dovrebbe essere valutata con cautela, poiché revocabile, impugnabile e soggetta a tassazione.

<https://www.cristianangeli.it/sismabonus-acquisti-comprare-casa-in-comunione-o-in-usufrutto-per-salvare-la-detrazione/>