

Norme & Tributi

Il superbonus del 110% #50

811 milioni

IL SALDO SUI CONTI PUBBLICI
In base a uno studio di Luiss e Openeconomics, nel decennio l'impatto netto attualizzato sul disavanzo pubblico sarebbe negativo per 811 milioni



L'APPUNTAMENTO
Proseguono gli approfondimenti che due volte alla settimana (il martedì e il venerdì) saranno dedicati ad analizzare casi concreti legati al superbonus

Sismabonus acquisti su case e immobili per attività produttive

Se l'acquirente è una persona fisica l'atto deve avvenire entro 18 mesi dall'ultimazione dei lavori e in ogni caso entro il 30 giugno 2022

Angelo Busani
Giuseppe Ottavio Mannella

Con il "super sismabonus acquisti" si può comprare casa (o altra tipologia di edificio) beneficiando di un "contributo" che può arrivare fino a 96mila euro e che lo Stato eroga a fondo perduto mediante l'attribuzione gratuita di un credito d'imposta all'acquirente, il quale può cederlo al venditore imputandolo al prezzo dovuto per l'acquisto.

Si tratta di un notevolissimo vantaggio, reso possibile dall'articolo 16, comma 1 septies, Dl 63/2013 (come da ultimo modificato dalla legge 178/2020, recante il bilancio dello Stato), al ricorrere dei seguenti presupposti (e a patto di compiere tutte le prescritte formalità burocratiche, numerose e complesse):
● un'impresa di costruzione o ristrutturazione, in una delle zone sismiche 1, 2 e 3 (come definite dall'ordinanza del presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003), esegua un intervento antisismico il quale determini la riduzione del rischio sismico di una o di due classi;

● l'intervento sia effettuato mediante demolizione e ricostruzione di un intero edificio, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche lo consentano;
● l'impresa provveda, entro 18 mesi dalla data di conclusione dei lavori, all'alienazione a titolo oneroso dell'edificio o di sue porzioni.

Gli effetti del rogito

Al ricorrere di questi presupposti l'effettuazione del rogito notarile di compravendita provoca dunque questi effetti (a meno che l'impresa venditrice non si riservi il diritto di effettuare la detrazione):
a) all'acquirente diverso dalla persona fisica spetta una detrazione di imposta (con il massimo di 96mila euro):

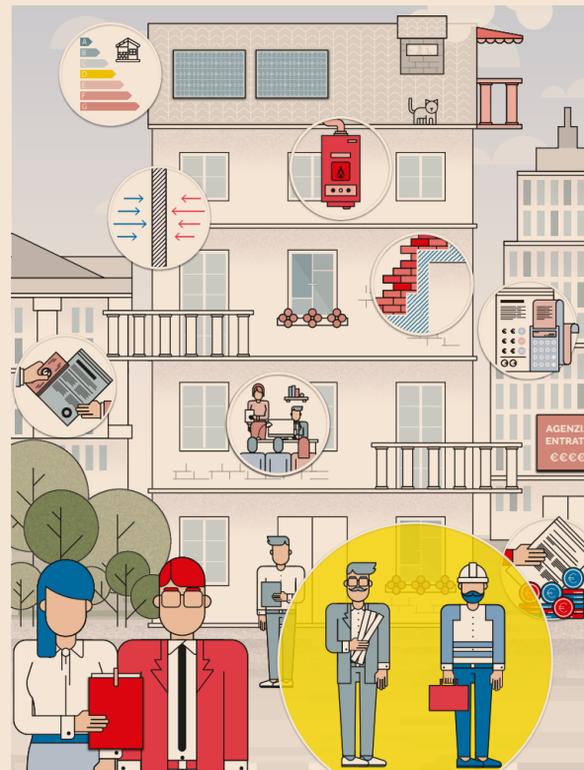
- pari al 75% del prezzo di vendita (in caso di miglioramento di una classe del rischio sismico);
- pari all'85% del prezzo di vendita (nel caso di miglioramento di due classi del rischio sismico);
- b) all'acquirente persona fisica la detrazione spetta in misura pari al 110% del prezzo di acquisto (in questo caso non ha rilevanza se il ri-

schio sismico sia diminuito di una o due classi), sempre con il massimo di 96mila euro.

La detrazione deve essere ripartita in cinque rate annuali di pari importo (quattro rate per le spese sostenute nel 2022). Tuttavia, il beneficiario di questa agevolazione può optare, in luogo di effettuare la detrazione, per la sua trasformazione in credito d'imposta al fine di cederlo all'impresa che ha effettuato i lavori.

In quest'ultima ipotesi, si verifica il cosiddetto "sconto in fattura", vale a dire che, a seconda dei casi, il prezzo dell'immobile oggetto di acquisto viene "pagato", in tutto o in parte, con questa cessione del credito che l'acquirente ha acquisito mediante la stipula del contratto di compravendita. In sostanza (ipotizzando un acquirente persona fisica):

- se il prezzo (Iva compresa) è, per esempio, di 80mila euro, il venditore ottiene il saldo totale del prezzo mediante la cessione del credito che l'acquirente effettua nel contesto stesso del contratto di compravendita (e l'acquirente non sborsa neanche un euro);
- se il prezzo è, per esempio, di 150mila euro, l'acquirente paga il



venditore cedendogli il credito di 96mila euro e, per il resto, salda mediante un versamento in denaro (di 54mila euro).

I termini

Quanto ai termini da rispettare per usufruire del beneficio in questione (il rogito va comunque fatto entro 18 mesi dall'ultimazione dei lavori), ecco cosa accade a causa di un complicato intreccio di norme:

- per l'acquirente della casa antisismica che sia persona fisica sicuramente l'atto di compravendita può essere stipulato entro il 30 giugno 2022 (in tal senso la risposta a interpellato dell'Agenzia delle Entrate 80 del 3 febbraio 2021);
- qualora l'acquirente sia un sog-

getto che esercita attività d'impresa (e che quindi, come tale, non ha diritto di accedere al superbonus) il termine per la stipulazione dell'atto dovrebbe essere stabilito al 31 dicembre 2021.

Il "super-sismabonus acquisti" è utilizzabile qualunque sia la natura dell'edificio demolito e dell'edificio risultante dalla ricostruzione: pertanto, il beneficio è applicabile sia all'acquisto di abitazioni (senza distinguere tra abitazione principale e secondaria del contribuente) sia agli immobili utilizzati per "attività produttive", cioè quelle in cui si svolgono attività agricole, professionali, produttive di beni e servizi, commerciali e non commerciali.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Acquisto entro i termini anche senza l'ultimazione

Agenzia delle Entrate L'interpello

Luca De Stefani

Il diritto al supersismabonus acquisti del 110% spetta anche senza la fine lavori entro il 30 giugno 2022, a patto che entro questa data venga effettuato il rogito di acquisto. Il chiarimento è contenuto nella risposta 191 fornita ieri dalle Entrate all'interpello di un contribuente, con la quale è stato anche trattato (parzialmente) il potenziale cumulo tra il bonus casa acquisti o il super sismabonus acquisti e la detrazione per l'acquisto del box auto pertinenziale.

Utilizzo con la fine dei lavori

Con la risposta 191 l'agenzia delle Entrate ha confermato che il super sismabonus acquisti per il singolo acquirente non è condizionato necessariamente all'ultimazione dei lavori riguardanti tutti i fabbricati, in quanto dipende dal «rispetto dei requisiti previsti dalla normativa antisismica come risultanti delle previste attestazioni professionali» (che, comunque, si manifesta solitamente una volta terminati i lavori) e dal fatto che l'acquirente stipuli l'atto di acquisto dell'immobile entro i termini di vigenza dell'agevolazione.

Non è necessario, quindi, che i lavori siano terminati, per il 110%, entro il 30 giugno 2022 (condizione confermata per il 110% dalla risposta del 2 febbraio 2021, n. 70). Anche per il 110%, però, si ritiene che valgano le stesse regole fornite dall'agenzia delle Entrate per il bonus casa acquisti, secondo le quali la detrazione, già generata con il rogito, può essere effettivamente fruita solo dall'anno di imposta in cui detti lavori saranno ultimati, cioè quando verrà «presentata al Comune, da parte dell'impresa, la comunicazione di fine lavori» (risposta 19 luglio 2019, n. 279 e circolare 27 aprile 2018, n. 7/E) e, per il super sismabonus acquisti, le relative asseverazioni antisismiche.

Box auto pertinenziale

Relativamente al cumulo tra il bonus casa acquisti dell'articolo 16-bis, comma 3, del Tuir, che consiste in una detrazione dall'Irpef del 50% del 25% del prezzo di acquisto (il 25% deve rispettare il limite dei 96.000 euro, il prezzo lo può superare, con detrazione massima di 48.000 euro) ovvero il super sismabonus acquisti del 110% e la detrazione per l'acquisto del box auto pertinenziale, le Entrate hanno ricordato che le prime due agevolazioni (alternative) spettano «per l'acquisto dell'immobile residenziale e, nel caso di atto unico di acquisto relativo ad appartamento e pertinenziale».

Si può quindi beneficiare del bonus casa acquisti ovvero del super sismabonus acquisti del 110% sul «costo complessivo entro il limite di spesa stabilito» (interpretazione già contenuta nelle circolari 24/2004, risposta 1.3, 19/2020, risposta 1.3, 7/E/2018 e nella risposta 279/2019).

Non viene detto nulla, però, nel caso in cui l'acquisto del box auto pertinenziale avvenga con atti separati. Sarebbe, quindi, che questa regola non valga nel caso di acquisti del box effettuato con atto separato e successivo rispetto a quello dell'appartamento, fattispecie che consentirebbe il bonus casa acquisti o il super sismabonus acquisti del 110% per l'appartamento (nel limite di 96.000 euro) e la detrazione del 50% per l'acquisto del box, a patto che il vincolo di pertinenziale del box con l'appartamento venga indicato nel secondo atto notarile del box (circolare 24/E/2004, risposta 1.2).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Clausola nel rogito per pagare con il credito

Le regole

Il super sismabonus acquisti costringe a ripensare le modalità redazionali dei contratti di compravendita immobiliare, per dare conto, nel loro contesto, dei presupposti che legittimano la formazione del credito d'imposta in capo all'acquirente e delle modalità di pagamento del prezzo, anche (o solo) mediante la spendita di detto credito.

Anzitutto, occorre la menzione nel contratto del fatto che l'impresa venditrice non intende trattenere per sé il beneficio della detrazione e che, pertanto, viene consentito all'acquirente di avvalersene.

In secondo luogo occorre specificare che l'acquirente intende esercitare l'opzione per la trasformazione della detrazione in credito d'imposta e che intende utilizzare questo credito per il pagamento, in tutto o in parte, del prezzo.

Si tratta, poi, di redigere la clausola di regolamentazione delle modalità di pagamento del prezzo mediante spendita del credito d'imposta: al riguardo, occorre specificare la parte di prezzo che viene pagata mediante un versamento di denaro e la parte di prezzo che viene pagata cedendo al venditore il credito d'imposta derivante dal super-sismabonus acquisti.

Tecnicamente, quest'ultimo passaggio consiste in una «dazione in pagamento» (o dato in solutum), vale a dire l'estinzione dell'obbligazione di dare una somma di denaro mediante una cessione in natura (nel caso specifico, in quanto avente a oggetto un credito).

Più precisamente, si tratta di un credito che viene pattuito in cessione nel momento stesso in cui il contratto di compravendita si forma, in quanto il credito si origina per effetto del trasferimento immobiliare provocato dalla stipula del contratto di compravendita.

Questa cessione del credito incorporata in una clausola della compravendita non genera conseguenze fiscali: infatti, trattandosi della cessione di un credito d'imposta, essa beneficia dell'esenzione da registrazione disposta dall'articolo 5 della Tabella allegata al Dpr 131/1986 (il testo unico dell'imposta di registro) con riguardo agli atti «formati per l'applicazione, riduzione, liquidazione, riscossione, rateazione e rimborso di imposte e tasse» (risoluzione n. 84/E del 5 dicembre 2018 e risposta a interpellato n. 19 dell'8 gennaio 2021).

Sotto il profilo negoziale è opportuno (anche al fine dei finanziamenti richiesti al sistema bancario e garantiti con la cessione del credito alla banca mutuante) che le parti regolamentino l'effettuazione di tutti i passaggi che occorrono per il buon fine dell'operazione, vale a dire, ad esempio:

- l'asseverazione sul rispetto dei requisiti tecnici degli interventi effettuati e della congruità delle spese sostenute;
- la comunicazione dell'esercizio dell'opzione all'agenzia delle Entrate entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione (da effettuarsi mediante l'apposito modello approvato dal direttore dell'agenzia delle Entrate n. 283847/2020).

— A. Bu.
— G. O. M.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il Sole 24 ORE

ALLE DONNE CHE NON VEDONO OSTACOLI

Donne in campo - Cronache di attimi è la nuova serie di Podcast del Sole 24 Ore che racconta la passione, la tenacia e il coraggio delle atlete che hanno conquistato i traguardi più difficili nella storia. Gaia Brunelli ci accompagna in questo percorso per farci rivivere tutte le emozioni. Un imperdibile appuntamento per ricordarci di tifare insieme per le donne.

IN ESCLUSIVA SU **audible** una società amazon

DONNE IN CAMPO: DALL'8 MARZO IN ESCLUSIVA SU AUDIBLE