



**STUDIO PIZZANO**

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

[www.studiopizzano.it](http://www.studiopizzano.it)

## **SISMABONUS ACQUISTI: L'IMPORTANZA DI ROGITO BEN STRUTTURATO**

*Posted on 16 Novembre 2024 by Sabatino Pizzano*



Il Sismabonus acquisti rappresenta una delle agevolazioni fiscali più ambite per chi desidera acquistare un immobile ristrutturato o costruito secondo criteri antisismici. Tuttavia, il 31 dicembre 2024 si avvicina rapidamente, rendendo essenziale una gestione attenta e dettagliata della documentazione e, in particolare, del rogito notarile.

## Il Quadro Normativo e le Sue Evoluzioni

Il Sismabonus acquisti, introdotto dall'articolo 16, comma 1-septies del Decreto Legge 63/2013, offre una detrazione fiscale significativa per l'acquisto di immobili risultanti da interventi di demolizione e ricostruzione effettuati da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare. **La normativa stabilisce che gli immobili debbano essere alienati entro 30 mesi dalla conclusione dei lavori**, con un termine ultimo fissato al 31 dicembre 2024 per beneficiare dell'attuale detrazione dell'85%.

Questo termine è stato oggetto di chiarimenti ufficiali da parte dell'Agenzia delle Entrate e, di recente, della Corte di Cassazione, che con la sentenza n. 30723/2024 ha stabilito che l'alienazione si perfeziona esclusivamente con la stipula del rogito notarile, escludendo la validità del solo contratto preliminare.

## L'Importanza della Documentazione Preliminare

Prima di procedere con il rogito, è fondamentale effettuare una **due diligence** approfondita della documentazione tecnica e amministrativa. Il costruttore deve aver completato tutti gli adempimenti necessari, inclusi:

- Il rispetto dei requisiti tecnici per il miglioramento sismico dell'edificio.
- Il deposito delle asseverazioni tecniche obbligatorie presso gli enti competenti.
- La certificazione del miglioramento delle classi di rischio sismico.

La documentazione deve dimostrare inequivocabilmente il rispetto dei requisiti antisismici previsti dalla normativa vigente, con particolare attenzione alla conformità delle opere realizzate.

## La Strutturazione del Rogito Notarile

Il rogito notarile rappresenta il momento cruciale dell'operazione e deve essere strutturato con particolare attenzione. È fondamentale includere **specifiche dichiarazioni del costruttore** riguardanti:

- Il rispetto di tutti gli adempimenti tecnici e amministrativi necessari per l'accesso al Sismabonus acquisti;
- La realizzazione di interventi che hanno effettivamente portato al miglioramento sismico dell'immobile, con dettagli sui cambiamenti di classe di rischio;
- Il deposito delle asseverazioni tecniche obbligatorie presso gli enti competenti;
- L'eventuale cessione del credito, ove prevista, con indicazione precisa della modalità di pagamento e dei riferimenti normativi che legittimano tale operazione.

La sezione economica del rogito deve essere dettagliata, specificando chiaramente il prezzo di vendita e la sua suddivisione tra la quota pagata direttamente e quella oggetto di cessione del credito. **È importante precisare il valore effettivo riconosciuto per la cessione**, considerando che spesso i costruttori applicano tassi di sconto significativi che possono ridurre il vantaggio fiscale per l'acquirente.

## La Gestione Economica e Fiscale

Nel caso in cui l'acquirente scelga di cedere il credito d'imposta al costruttore per ottenere uno sconto sul prezzo di acquisto, è essenziale prestare attenzione alle seguenti considerazioni:

- **Specificare nel rogito la quota del prezzo che verrà saldata mediante cessione del credito**, includendo i riferimenti normativi che legittimano tale operazione;
- Valutare attentamente la convenienza della cessione del credito, considerando che spesso i costruttori acquisiscono il credito a tassi significativamente ridotti, lasciando all'acquirente una detrazione potenzialmente dimezzata;
- Considerare la propria capienza fiscale in caso di detrazione diretta, in quanto la futura riduzione della percentuale di detrazione potrebbe influenzare la convenienza dell'operazione.

## Prospettive Future e la Legge di Bilancio 2025

Il disegno di Legge di Bilancio per il 2025 introduce significative novità per il futuro del Sismabonus acquisti. **Se approvato, il bonus sarà prorogato fino al 2027, ma con percentuali di detrazione ridotte:**

- 36% per acquisti nel 2025 (50% per prima casa);
- 30% per il 2026-2027 (36% per prima casa).

Questa riduzione delle percentuali implica la necessità di una **valutazione attenta dei termini contrattuali**, considerando che spesso i costruttori applicano sconti significativi sulla cessione del credito, riducendo così la convenienza dell'operazione.

## Tutele e Garanzie nel Rogito

Nel rogito notarile, è fondamentale inserire **clausole specifiche che tutelino l'acquirente:**

- Dichiarazioni dettagliate del costruttore sul rispetto degli adempimenti tecnici e amministrativi;
- Specifiche garanzie in caso di contestazioni future da parte dell'Agenzia delle Entrate, che potrebbero ricadere sull'acquirente per motivi non imputabili a lui direttamente;
- Previsioni dettagliate sulla cessione del credito, con riferimenti normativi e modalità di pagamento chiaramente definite.

## Aspetti Pratici e Operativi

La gestione pratica dell'operazione richiede una **pianificazione accurata dei tempi**, considerando:

- La necessità di coordinare tutti gli attori coinvolti: il notaio, il costruttore, i tecnici che hanno seguito i lavori e gli eventuali intermediari finanziari nel caso di cessione del credito;
- La raccolta e la verifica della documentazione con largo anticipo rispetto alla data del rogito, per evitare ritardi o imprevisti.

## Considerazioni Conclusive

Il Sismabonus acquisti rappresenta un'opportunità significativa per ridurre il costo di acquisto di immobili antisismici, ma richiede una gestione attenta e professionale. **La complessità della normativa e le potenziali conseguenze di errori procedurali rendono indispensabile un approccio metodico e ben strutturato**, con particolare attenzione alla documentazione e alle clausole contrattuali.

[www.studiopizzano.it](http://www.studiopizzano.it)

© RIPRODUZIONE RISERVATA