



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

SISMABONUS ACQUISTI: L'IMPORTANZA DI ROGITO BEN STRUTTURATO

Publicato il 16 Novembre 2024 di 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

© RIPRODUZIONE RISERVATA