

undefined

GLI ACQUIRENTI

Per l'Agenzia entro fine giugno 2022 serve il rogito

Ma secondo la legge
la scadenza valida
è quella del fine lavori

Il "sismabonus acquisti" maggiorato al 110% dalla legge di Bilancio 2021 guadagna sei mesi in più, sino al 30 giugno 2022, con detrazione in quattro periodi d'imposta per le spese sostenute nel 2022. Soprattutto dopo la (controversa) interpretazione delle Entrate – secondo cui il rogito deve intervenire entro tale data per permettere all'acquirente di far valere la detrazione – è quanto mai importante che vi sia stato un prolungamento.

L'articolo 16, comma 1-septies del Dl 63/2013 ha introdotto la possibilità per gli acquirenti di immobili oggetto di interventi antisismici (nei Comuni ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3) effettuati mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici da parte di imprese di costruzione o di ristrutturazione che li vendano entro 18 mesi dalla data di conclusione dei lavori, di godere di una detrazione del 75% (riduzione di una classe del rischio sismico) o dell'85% (due classi) del prezzo di acquisto. La detrazione calcolata su un ammontare massimo di 96mila euro per ciascuna unità immobiliare è valida (salvo proroghe) fino al 31 dicembre 2021.

La maggiorazione al 110% riguarda invece le spese sostenute sino al 30 giugno 2022 (più controversa è, in questo caso, l'estensione al 31 dicembre 2022). Altra differenza è che la detrazione del 110% non è usufruibile nel caso di immobili non a destinazione abitativa, o se l'acquirente sia un'impre-

sa: ci si potrà comunque avvalere della detrazione del 75%-85% (risposta 213/2020).

Le altre regole indicate dall'articolo 16, comma 1-septies si applicano invece anche al 110%, a cominciare da quella che prevede espressamente la possibilità di incremento volumetrico rispetto alla situazione preesistente nel caso in cui l'impresa demolisca un edificio singolarmente accatastato e proceda a ricavare dalla ricostruzione, più unità immobiliari antisismiche (oltre alle pertinenze): la detrazione spetterà quindi per tutte le unità immobiliari.

Con la circolare n. 30/E, l'Agenzia ha specificato che possono beneficiare della detrazione al 110% le spese sostenute dall'acquirente se «l'atto di acquisto relativo agli immobili oggetto dei lavori sia stipulato entro il 31 dicembre 2021» (oggi 30 giugno 2022). Conclusione non avallata dal testo normativo (che richiede che le spese siano sostenute in tale intervallo temporale, mentre il rogito deve avvenire entro 18 mesi dalla fine lavori, senza una data prestabilita di scadenza) e che appare incoerente con quanto affermato dalla stessa Agenzia con la risposta ad interpello 5/2020 (peraltro confermata dalla circolare 30/E). In tale sede si è affermato che è possibile beneficiare della detrazione anche con riferimento ad eventuali importi versati in acconto, a condizione che il preliminare di vendita sia registrato e che si siano stati ultimati i lavori riguardanti l'intero edificio e non solo l'appartamento oggetto del compromesso. Se, a lavori ultimati, gli acconti risultano pagati in un anno diverso da quello di stipula del rogito, il contribuente può far valere la detrazione degli importi versati o nel periodo d'imposta in cui questi sono stati pagati o in quello in cui ha stipulato il rogito.

Dacìò emerge che il rogito notarile non è il presupposto principale del diritto alla detrazione, che è invece costituito dall'ultimazione dei lavori unitamente al sostenimento della spesa, anche sotto forma di acconto o caparra in presenza di un preliminare registrato. Non appare corretta la tesi dell'Agenzia che assimilare rogito, fine lavori e pagamenti in quanto questi ultimi

...
possono intervenire (e normal-
mente intervengono) anche molto
tempo prima del rogo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA