

undefined

## IL SUPERBONUS DEL 110% - 40

## Le procedure

Preliminare, acconto, data del rogito: sono molti gli aspetti da considerare alla vendita di case antisismiche. Per il 110% vale il principio di cassa:

# Superbonus acquisti, pagamenti da luglio 2020

Luca De Stefani

Il super sismabonus acquisti spetta anche in caso di preliminari stipulati prima del 1° luglio 2020, a patto che l'acquisto (tramite rogito) avvenga entro 18 mesi dalla conclusione dei lavori e, comunque, tra il 1° luglio 2020 e il 30 giugno 2022. La detrazione del 110% per l'acquirente, però, potrà spettare solo per i pagamenti effettuati, anche in acconto e non necessariamente con bonifico parlante, nel periodo compreso tra il 1° luglio 2020 e il 30 giugno 2022. Si arriva a queste conclusioni analizzando la circolare del 22 dicembre 2020, n. 30/E, risposta 4, 5, 9 e la risposta del 16 gennaio 2020, n. 5.

Nel caso di acquisto, in una zona sismica 1, 2 o 3, da parte di una persona fisica di un'abitazione, soggetta a misure antisismiche realizzate da un'impresa di costruzione o ristrutturazione immobiliare, mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici (anche con variazione volumetrica), spetta la detrazione del 110% del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita da effettuarsi entro 18 mesi dalla conclusione dei lavori e, comunque, tra il 1° luglio 2020 e il 30 giugno 2022, entro un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare, pari ad una detrazione massima di 105.600 euro.

Sono le regole del sismabonus acquisti del 110% (cosiddetto super sismabonus acquisti), che spetta anche in caso di preliminari stipulati prima del 1° luglio 2020, a patto che

l'acquisto (tramite rogito) avvenga entro 18 mesi dalla conclusione dei lavori, comunque, tra il 1° luglio 2020 e il 30 giugno 2022 (risposta 3 febbraio 2021, n. 80).

In caso di preliminare registrato (anche prima del 1° luglio 2020), gli acquirenti persone fisiche delle unità immobiliari possono beneficiare del superbonus del 110% per il sismabonus acquisti, anche per i pagamenti effettuati in acconto, a patto che:

- questi siano effettuati nel periodo compreso tra il 1° luglio 2020 e il 30 giugno 2022 (principio di cassa);
- il preliminare sia registrato entro la data di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale si intende fruire della detrazione;
- si realizzi il presupposto costituito dall'ultimazione dei lavori riguardanti l'intero fabbricato;
- l'atto di acquisto relativo agli immobili oggetto dei lavori venga stipulato entro il 30 giugno 2022.

Si consideri il caso di un preliminare firmato e registrato in data 10 gennaio 2020 per l'acquisto di un'abitazione per 200mila euro, per il quale sono stati versati acconti prima del 1° luglio 2020 per 150mila euro e il saldo di 50mila euro alla data del rogito notarile, entro i 18 mesi successivi alla fine dei lavori e comunque entro il 30 giugno 2022.

Gli acconti potranno essere detraibili al 75% (85% se la riduzione del rischio sismico è di due classi) solo per la parte che eccede i 50mila euro e fino a 96mila euro, mentre sul saldo di 50mila euro spetterà il super sismabonus acquisti del 110 per cento. Infatti, considerando che la spesa

massima ammissibile per il sismabonus acquisti e per il super sismabonus acquisti è una sola ed è pari a 96mila euro, su 46mila euro relativi agli acconti spetterà una detrazione del 75% o dell'85%, mentre sul saldo di 50mila euro spetterà il super sismabonus acquisti del 110%.

Pertanto, per questo bonus, non solo il rogito notarile, ma anche i pagamenti dell'abitazione dovranno essere compresi nel periodo agevolato, cioè tra il 1° luglio 2020 e il 30 giugno 2022. È irrilevante che la fattura finale dell'impresa indichi o meno l'importo complessivo della cessione e gli acconti già pagati, in quanto, anche se viene indicato un importo superiore a 96mila euro, rilevano al 110% solo i pagamenti effettuati (non necessariamente con bonifici parlanti, risposta del 16 gennaio 2020, n. 5) dal 1° luglio 2020 e al 30 giugno 2022 e al 75% o dell'85% i pagamenti effettuati entro il 30 giugno 2020, sempre nell'ambito di 96mila euro di spesa complessiva.

Per il sismabonus acquisti (anche se al 110%) non è necessario che l'acquirente effettui il «pagamento con bonifico bancario o postale», pertanto, non è necessario effettuare un bonifico «parlante», cioè quello con le descrizioni della norma, i codici fiscali dei soggetti coinvolti e assoggettato a ritenuta. Nel provvedimento del 31 luglio 2019, prot. n. 660057, punto 1,5, infatti, l'obbligo di effettuare il pagamento delle spese sostenute mediante bonifico «parlante» è espressamente escluso per gli interventi di cui all'articolo 16, comma 1-septies, del decreto legge n. 63/2013.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## IN EDICOLA



CON «IL SOLE  
24 ORE» FINO  
A DOMENICA

È in edicola fino a domenica la nuova guida completa al superbonus del 110%, al costo di 50 centesimi.

In quasi cento pagine gli esperti del Sole 24 Ore hanno potuto approfondire i punti principali del complesso sistema del 110% e delle agevolazioni che vengono «trainate» sotto il profilo dell'ampia detrazione o sotto quello di poter beneficiare comunque della cessione del credito o dello sconto in fattura, tenendo conto di tutte le novità di questi ultimi mesi.

In ogni caso, questa guida contiene tutti gli elementi per capire come funziona il complesso meccanismo del 110% e mettere proprietari, condòmini e amministratori in grado di dialogare tra loro e con professionisti e consulenti.



## L'appuntamento

Proseguono gli approfondimenti che due volte alla settimana (il martedì e il venerdì) saranno dedicati ad analizzare casi concreti legati all'applicazione del nuovo superbonus

Molto spesso le dimore in campagna sono composte da più unità immobiliari ma con un unico proprietario



ONLINE  
Gli approfondimenti degli esperti sul bonus del 110% online sul sito [ilssole24ore.com](https://www.ilssole24ore.com)