

Sismabonus acquisti, nel rogito la cessione o lo sconto in fattura

Lo studio del Notariato

Alternativa tra la detrazione spettante all'impresa e quella per l'acquirente

Saverio Fossati

Al superbonus è dedicato lo studio 27-2021/T del Notariato, che affronta i temi della compravendita di immobili coinvolti nella complessa operazione del 110%. Lo studio introduce tutti i temi del superbonus, suggerendo soluzioni ad alcuni problemi, come il conteggio delle pertinenze nel tetto delle quattro unità immobiliari di cui può essere composto un edificio di unico proprietario per beneficiare dell'agevolazione: per i notai non vanno considerate, quindi spetta il bonus per un fabbricato composto da tre appartamenti e due pertinenze.

Altra soluzione prospettata per ridurre a quattro un numero superiore di unità nello stesso edificio è quello dell'accorpamento, purché titolo abilitativo, ultimazione dei relativi lavori e variazione catastale abbiano data precedente all'inizio dell'intervento per il superbonus.

Lo studio passa poi ai temi della compravendita: in caso di scelta per la detrazione da parte del venditore che ha maturato il superbonus, il re-

oggetto «il trasferimento della proprietà di immobili demoliti e ricostruiti in zone sismiche 1, 2 e 3 sia dal punto di vista redazionale sia da quello della spettanza della detrazione». Al sismabonus acquisti sono infatti dedicati parecchi chiarimenti, tra cui quello sull'alternativa tra la detrazione applicata all'acquirente dell'immobile di nuova edificazione e quella applicata all'impresa che ha eseguito l'intervento: il Notariato opta per le indicazioni offerte da Luca De Stefani e Gian Paolo Tosoni sul Sole 24 Ore del 25 ottobre 2020, che le considera, appunto, alternative e non cumulabili. E la scelta va evidenziata nel rogito.

Se poi, al posto della detrazione, l'acquirente scelga lo sconto in fattura o la cessione del credito d'imposta, queste soluzioni «devono atteggiarsi, mediante apposita clausola, come modalità di pagamento dell'intero prezzo o di parte dello stesso. In aggiunta dovrà essere indicato dalle parti che il sismabonus viene utilizzato dall'acquirente».

Per lo sconto in fattura, l'ammontare della detrazione va considerata una parte del prezzo (se superiore a 96 mila euro) o l'intero prezzo (quando uguale o inferiore a 96 mila euro). Per la cessione del credito, invece «si potrà procedere contestualmente alla cessione o, in alternativa, le parti potranno formalizzare la cessione del credito in un momento successivo all'atto».

In ogni caso, se l'acquirente non

gime da seguire è quello abituale già noto per le detrazioni del 50%, 65%, eccetera: lo studio 20/2020 risolve praticamente tutti i casi.

Particolare attenzione dovrà invece prestarsi, si legge nello studio 27, nella redazione di atti che abbiano a

effettua la comunicazione dell'opzione alle Entrate nel termine prescritto, l'impresa venditrice resta creditrice «nei confronti dell'acquirente, della parte di prezzo assolta con le modalità indicate».

© RIPRODUZIONE RISERVATA