

Acquisto entro i termini anche senza l'ultimazione

Agenzia delle Entrate L'interpello

Luca De Stefani

Il diritto al supersismabonus acquisti del 110% spetta anche senza la fine lavori entro il 30 giugno 2022, a patto che entro questa data venga effettuato il rogito di acquisto. Il chiarimento è contenuto nella risposta 191 fornita ieri dalle Entrate all'interpello di un contribuente, con la quale è stato anche trattato (parzialmente) il potenziale cumulo tra il bonus casa acquisti o il super sismabonus acquisti e la detrazione per l'acquisto del box auto pertinenziale.

Utilizzo con la fine dei lavori

Con la risposta 191 l'agenzia delle Entrate ha confermato che il supersismabonus acquisti per il singolo acquirente non è condizionato necessariamente all'ultimazione dei lavori riguardanti tutti i fabbricati, in quanto dipende dal «rispetto dei requisiti previsti dalla normativa antisismica come risultanti delle previste attestazioni professionali» (che, comunque, si manifesta solitamente una volta terminati i lavori) e dal fatto che l'acquirente stipuli l'atto di acquisto dell'immobile entro i termini di vigenza

dell'agevolazione.

Non è necessario, quindi, che i lavori siano terminati, per il 110%, entro il 30 giugno 2022 (condizione confermata per il 110% dalla risposta del 2 febbraio 2021, n. 70). Anche per il 110%, però, si ritiene che valgano le stesse regole fornite dall'agenzia delle Entrate per il bonus casa acquisti, secondo le quali la detrazione, già generata con il rogito, può essere effettivamente fruita solo dall'anno di imposta in cui detti lavori saranno ultimati, cioè quando verrà «presentata al Comune, da parte dell'impresa, la comunicazione di fine lavori» (risposta 19 luglio 2019, n. 279 e circolare 27 aprile 2018, n. 7/E) e, per il super sismabonus acquisti, le relative asseverazioni antisismiche.

Box auto pertinenziale

Relativamente al cumulo tra il bonus casa acquisti dell'articolo 16-bis, comma 3, del Tuir, che consiste in una detrazione dall'Irpef del 50% del 25% del prezzo di acquisto (il 25% deve rispettare il limite dei 96.000 euro, il prezzo lo può superare, con detrazione massima di 48.000 euro) ovvero il super sismabonus acquisti del 110% e la detrazione per l'acquisto del box auto pertinenziale, le Entrate hanno ricordato che le prime due agevolazioni (alternative) spettano «per l'acquisto dell'immobile residenziale e, nel caso di atto unico di acquisto relativo ad appartamento e pertinenza».

Si può quindi beneficiare del bonus casa acquisti ovvero del super sismabonus acquisti del 110% sul «costo complessivo entro il limite di spesa stabilito» (interpretazione già contenuta nelle circolari 24/2004, risposta 1.3, 19/2020, risposta 1.3, 7/E/2018 e nella risposta 279/2019).

Non viene detto nulla, però, nel caso in cui l'acquisto del box auto

pertinenziale avvenga con atti separati. Sembrerebbe, quindi, che questa regola non valga nel caso di acquisti del box effettuato con atto separato e successivo rispetto a quello dell'appartamento, fattispecie che consentirebbe il bonus casa acquisti o il super sismabonus acquisti del 110% per l'appartamento (nel limite di 96.000 euro) e la detrazione del 50% per l'acquisto del box, a patto che il vincolo di pertinenza del box con l'appartamento venga indicato nel secondo atto notarile del box (circolare 24/E/2004, risposta 1.2).

© RIPRODUZIONE RISERVATA