

Clausola nel rogito per pagare con il credito

Le regole

Il super sismabonus acquisti costringe a ripensare le modalità redazionali dei contratti di compravendita immobiliare, per dare conto, nel loro contesto, dei presupposti che legittimano la formazione del credito d'imposta in capo all'acquirente e delle modalità di pagamento del prezzo, anche (o solo) mediante la spendita di detto credito.

Anzitutto, occorre la menzione nel contratto del fatto che l'impresa venditrice non intende trattenere per sé il beneficio della detrazione e che, pertanto, viene consentito all'acquirente di avvalersene.

In secondo luogo occorre specificare che l'acquirente intende esercitare l'opzione per la trasformazione della detrazione in credito d'imposta e che intende utilizzare questo credito per il pagamento, in tutto o in parte, del prezzo.

Si tratta, poi, di redigere la clausola di regolamentazione delle modalità di pagamento del prezzo mediante spendita del credito d'imposta: al riguardo, occorre specificare la parte di prezzo che viene pagata mediante un versamento di denaro e la parte di prezzo che viene pagata ce-

Più precisamente, si tratta di un credito che viene pattuito in cessione nel momento stesso in cui il contratto di compravendita si forma, in quanto il credito si origina per effetto del trasferimento immobiliare provocato dalla stipula del contratto di compravendita.

Questa cessione del credito incorporata in una clausola della compravendita non genera conseguenze fiscali: infatti, trattandosi della cessione di un credito d'imposta, essa beneficia dell'esenzione da registrazione disposta dall'articolo 5 della Tabella allegata al Dpr 131/1986 (il testo unico dell'imposta di registro) con riguardo agli atti «formati per l'applicazione, riduzione, liquidazione, riscossione, rateazione e rimborso di imposte e tasse» (risoluzione n. 84/E del 5 dicembre 2018 e risposta a interpello n. 19 dell'8 gennaio 2021).

Sotto il profilo negoziale è opportuno (anche al fine dei finanziamenti richiesti al sistema bancario e garantiti con la cessione del credito alla banca mutuante) che le parti regolamentino l'effettuazione di tutti i passaggi che occorrono per il buon fine dell'operazione, vale a dire, ad esempio:

- l'asseverazione sul rispetto dei requisiti tecnici degli interventi effettuati e della congruità delle spese sostenute;
- la comunicazione dell'esercizio dell'opzione all'agenzia delle

dendo al venditore il credito d'imposta derivante dal super-sismabonus acquisti.

Tecnicamente, quest'ultimo passaggio consiste in una «dazione in pagamento» (o datio in solutum), vale a dire l'estinzione dell'obbligazione di dare una somma di denaro mediante una cessione in natura (nel caso specifico, in quanto avente a oggetto un credito).

Entrate entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione (da effettuarsi mediante l'apposito modello approvato dal direttore dell'agenzia delle Entrate n. 283847/2020).

—**A. Bu.**

—**G. O. M.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA