

Sismabonus acquisti sugli acconti anche prima dell'ultimazione generale

Il preliminare

Luca De Stefani

Il super sismabonus acquisti del 110% spetta anche in caso di preliminari stipulati prima del 1° luglio 2020, anche per il pagamento di acconti e indipendentemente dall'ultimazione degli altri appartamenti.

Acconti

In caso di preliminare di acquisto registrato (anche prima del 1° luglio 2020), gli acquirenti persone fisiche degli appartamenti (anche più di due) possono beneficiare del sismabonus acquisti del 110%, anche per gli acconti pagati (non necessariamente con bonifico parlante), a patto che:

- siano effettuati nel periodo agevolato per il 110%, compreso tra il 1° luglio 2020 e il 30 giugno 2022 (al 31 dicembre 2021, se non arriverà l'autorizzazione Ue, si veda Il Sole del 9 luglio 2021); per quelli pagati prima di luglio 2020 si applicano le percentuali del 75-85% (risposta 17 marzo 2021, n. 190);
- il preliminare "sia registrato entro la data di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale si intende fruire della detrazione";

Fine dei lavori

Il super sismabonus acquisti, per il singolo acquirente, non è condizionato all'ultimazione dei lavori di tutti gli appartamenti ricostruiti entro la fine del periodo agevolato ma dipende dal rispetto della normativa antisismica, asseverata dai professionisti (che, comunque, si manifesta di solito a fine lavori), e dall'atto di acquisto stipulato nel periodo dell'agevolazione (risposta del 18 marzo 2021, n. 191).

Anche per il super sismabonus acquisti, come per il bonus casa acquisti dell'articolo 16-bis, comma 3, del Tuir (50% del 25% del prezzo), pertanto, la detrazione spetta anche se l'atto notarile viene stipulato prima della fine dei lavori dell'inte-



Non serve che tutti gli appartamenti ricostruiti siano ultimati entro la fine del periodo agevolato

ro fabbricato (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 può «essere fruita solo dall'anno di imposta in cui detti lavori» saranno ultimati, cioè quando verrà

- si verifichi l'ultimazione dei lavori dell'intero fabbricato (risposte del 2 febbraio 2021, n. 70 e del 19 luglio 2019, n. 279 e circolare 7/E/2018);
- l'atto di acquisto sia stipulato entro la fine del periodo agevolato.

«presentata al Comune, da parte dell'impresa, la comunicazione di fine lavori» (risposta 19 luglio 2019, n. 279 e circolare 7/E/2018) e, per il super sismabonus acquisti, le relative asseverazioni antisismiche.

© RIPRODUZIONE RISERVATA