



**L'estensione.** Si amplia la possibilità di cessione per il sismabonus acquisti

# Bonus acquisti basato sulla data di richiesta del titolo in Comune

## Rogiti e preliminari Il nuovo presupposto

**Giorgio Gavelli**

**S**i amplia la possibilità di cessione per il sismabonus acquisti. Diventa meno rigido il blocco alle cessioni e agli sconti in fattura imposto dall'articolo 2 del Dl 11/2023 per gli acquirenti di immobili, laddove la detrazione non è collegata direttamente alla spesa ma è calcolata sul costo di acquisto dell'unità immobiliare. Tra le varie declinazioni dello stop ai trasferimenti dei bonus, una delle più criticate è quella inserita alla lettera c) del comma 3, che impedisce il passaggio in ca-

lizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali (anche a proprietà comune) di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera d), Tuir.

Correttamente, quindi, in sede di conversione, si è deciso di riscrivere la norma, prevedendo il venir meno del blocco alle cessioni e allo sconto in fattura in tutti i casi in cui – alla data del 16 febbraio – risultava presentata «la richiesta di titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori edilizi», rendendo molto più semplice, quindi, per i beneficiari trovarsi nelle condizioni di aver centrato l'obiettivo. Il nuovo riferimento viene collegato a tutte e tre le tipologie di intervento (bonus ristrutturazione acquisti, realizzazione di posti auto pertinenziali e sismabonus acqui-

so di bonus acquisti ristrutturazioni (articolo 16-bis, comma 3, Tuir) e di sismabonus acquisti (articolo 16, comma 1-septies, Dl 63/2013), in tutti i casi in cui alla data del 16 febbraio scorso non risultasse già regolarmente registrato il contratto preliminare ovvero stipulato il contratto definitivo di compravendita.

Diverse erano le criticità di questa disposizione. In primo luogo non tiene conto del termine a disposizione (30 giorni) per registrare l'atto, una volta sottoscritto. In secondo luogo, non considera che le decisioni di acquisto giungono al termine di un periodo molto lungo, tanto è vero che entrambe le norme prescrivono che il rogito debba avvenire non oltre un lasso temporale dalla fine lavori (18 mesi per il bonus ristrutturazioni, 30 mesi per il sismabonus acquisti). Infine, la norma dimentica un'altra agevolazione legata all'acquisto (ricompresa anch'essa nelle opzioni di cui all'articolo 121 del decreto Rilancio 2020), vale a dire quella relativa agli interventi volti alla rea-



### **Il riferimento per l'agevolazione vale anche per i box auto pertinenziali**

sti), per le quali ora l'interrogativo sulla possibilità di cedere il bonus o ottenere sconti in fattura non viene più risolto guardando alla data del preliminare o del rogito, ma a quella della richiesta del titolo edilizio da parte dell'impresa costruttrice/ristrutturatrice.

Viene così risolto non solo il problema di tutti coloro che avevano sottoscritto preliminari o contratti ancora in corso di registrazione, ma anche quello dei soggetti che erano in trattativa con le società edilizie per l'acquisto. La modifica interessa soprattutto chi è fuori dal superbonus: per quest'ultimo, infatti, i rogiti sono stati perfezionati nel 2022, mentre bonus acquisti, ristrutturazioni e sismabonus ordinario proseguiranno con le attuali aliquote agevolative fino al 2024.

© RIPRODUZIONE RISERVATA