

La conferma della Cassazione sul sequestro preventivo per sismabonus-acquisti indebito

DS6901

DS6901

Per il bonus ci vuole il contratto

Non è sufficiente aver solo sottoscritto quello preliminare

DI CRISTIAN ANGELI

Per la corretta fruizione della detrazione spettante agli acquirenti di immobili antisismici (c.d. Sismabonus-acquisti, dl 63/2013, art. 16, co. 1-septies) è necessario aver stipulato il contratto definitivo di compravendita entro il 31 dicembre 2024, non essendo sufficiente, a tale data, aver sottoscritto il semplice contratto preliminare. Ciò in quanto le norme legano le tempistiche di fruizione del bonus all'avvenuta "alienazione", che si perfeziona solo con il rogito notarile.

La conferma arriva dalla Corte di Cassazione, che pronunciandosi con la sentenza n. 30723 emanata lo scorso 26 luglio ha confermato il sequestro preventivo imposto nei confronti di un'impresa che aveva stipulato il preliminare col futuro acquirente degli immobili demoliti e ricostruiti, ottenendo tramite cessione del credito l'importo spettante a quest'ultimo senza che però la compravendita fosse perfezionata.

La vicenda giudiziaria ruota intorno a un atto di sequestro preventivo di oltre 3 milioni di euro emanato dal Giudice per le indagini preliminari (gip) nei confronti di una srl, indagata per il reato di indebita percezione di erogazioni pubbliche (art. 316-ter c.p.). Ricorrendo in Cassazione, la difesa dell'indagata eccepiva l'erroneità di una simile misura, basandosi sulla seguente idea: "la normativa (del Sismabonus-acquisti, ndr.) prevede soltanto un termine finale perché l'acquirente possa usufruire del bonus (30 mesi dalla data di conclusione dei lavori) ma non quello iniziale. Nel caso in esame, l'immobile oggetto di intervento era ceduto alla cooperativa con atto dell'8 agosto 2020. Quindi a tale atto va riferito il presupposto del contratto di vendita, se pur preliminare, che consentiva di ottenere il diritto di detrazione previsto dalla nor-

ma".

In effetti, l'art. 16, co. 1-septies del dl 63/2013 che regola il Sismabonus-acquisti, prevede che la detrazione spetta a chi acquista unità immobiliari site in zone ad alto rischio sismico derivanti da demolizione e ricostruzione di interi edifici dalla stessa impresa di costruzioni che le ha realizzate, purché l'alienazione avvenga entro 30 mesi dalla fine dei lavori, e comunque entro il termine di vigenza della detrazione, ad oggi fissato nel 31 dicembre 2024. La Cassazione, però, rigetta la tesi difensiva, evidenziando come nel contratto preliminare è previsto che alla futura vendita avverrà la cessione delle detrazioni (con sconto in fattura), quale modalità di pagamento, e pertanto "la tesi difensiva che era sufficiente questo contratto preliminare per realizzare il presupposto della "alienazione" dell'immobile appare infondata".

In altre parole, cioè, il fatto che il menzionato art. 16, co. 1-septies si riferisca alla nozione di "alienazione" rende insufficiente l'aver sottoscritto un preliminare di compravendita per la corretta spettanza del Sismabonus-acquisti, e ciò proprio perché la natura giuridica del preliminare comporta non il realizzarsi del "trasferimento" del diritto di proprietà, quanto piuttosto la "promessa" che detto diritto sarà trasferito in futuro.

Considerato che, come accennato, il Sismabonus-acquisti scadrà con la fine del 2024, da tale sentenza deriva un importante elemento per chi proprio in questo momento sta valutando la possibilità di accedere all'ultima finestra di questa specifica detrazione. Infatti, l'orientamento della Cassazione conferma, in sostanza, che entro la data di scadenza ad oggi prevista (31 dicembre 2024, al netto di proroghe) è indispensabile che sia stato realizzato il contratto notarile di compravendita definitivo (rogito).

© Riproduzione riservata

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DEL CLIENTE CHE LO RICEVE - DS6901 - S.30527 - L.1747 - T.1746

