

Sismabonus acquisti: il riconoscimento dell'agevolazione, a particolari condizioni, prorogata fino al 31 dicembre 2022

Nota Redazionale

Con la L. n 79 del 29 giugno 2022, recante conversione dell'art. 18 comma 4 - ter del DL 36/2022 a modifica dell'art. 119 comma 4 del DL 34/2020, è stata disposta una proroga del c.d. "sismabonus acquisti", di cui all'art. 16 co. 1-septies del DL 63/2013.

Secondo quanto stabilito i contribuenti, a determinate condizioni, potranno beneficiare, nella misura potenziata al 110%, di un più ampio arco temporale per la stipula dell'atto di acquisto dell'immobile, il quale andrà in ogni caso finalizzato entro il 31.12.2022.[\[1\]](#)

Testualmente il comma 4 dell'art. 119 del DL 34/2022, a seguito delle relative modifiche, stabilisce che: **"Per gli acquirenti delle unità immobiliari che alla data del 30 giugno 2022 abbiano sottoscritto un contratto preliminare di vendita dell'immobile regolarmente registrato, che abbiano versato acconti mediante il meccanismo dello sconto in fattura e maturato il relativo credito d'imposta, che abbiano ottenuto la dichiarazione di ultimazione dei lavori strutturali, che abbiano ottenuto il collaudo degli stessi e l'attestazione del collaudatore statico che asseveri il raggiungimento della riduzione di rischio sismico e che l'immobile sia accatastato almeno in categoria F/4, l'atto definitivo di compravendita può essere stipulato anche oltre il 30 giugno 2022 ma comunque entro il 31 dicembre 2022"**.

Con le relative disposizioni introdotte dalla L. 79/2022, il termine ultimo di stipula dell'atto definitivo di compravendita (rogito) è posticipato fino al 31 dicembre 2022, nello specifico infatti, tale proroga opererà nelle sole ipotesi in cui vengano rispettate le seguenti condizioni:

- sia stato sottoscritto il contratto preliminare di compravendita entro il 30.6.2022 (con regolare registrazione del contratto medesimo);
- siano stati versati acconti mediante il meccanismo dello sconto in fattura (con maturazione del relativo credito d'imposta);
- vi sia stato l'ottenimento della dichiarazione di ultimazione dei lavori strutturali, del collaudo degli stessi, nonché dell'attestazione del collaudatore statico volta ad asseverare il raggiungimento della riduzione di rischio sismico;

- l'immobile sia stato accatastato almeno in categoria F/4.

La nuova disposizione normativa sembrerebbe avallare la posizione presa dall'Agenzia delle entrate, tema chiarito e trattato nella [risposta all'interpello 31 gennaio 2022 n.57](#), relativo al Sismabonus acquisti con detrazione al 110%. Tra le particolari condizioni, la normativa circoscrive il lasso temporale, per usufruire dell'agevolazione, all' ultimazione dei lavori sull'edificio da parte dell'impresa e la stipula del rogito per l'acquisto dell'unità immobiliare. Quindi la disposizione introdotta in sede di conversione dell'art. 18 comma 4 - ter del DL 36/2022, consente la possibilità ai contribuenti di poter beneficiare del sisma bonus acquisti al 110% anche con rogito definitivo effettuato successivamente al 30 giugno 2022 ed entro e non oltre il 31 dicembre 2022. Pertanto si stabilisce una proroga di sei mesi per il perfezionamento del rogito definitivo di compravendita a condizione che i beneficiari delle detrazioni abbiano versato acconti entro il 30 giugno 2022 optando per il c.d. sconto in fattura di cui all' art 121 del D.L. 34/2020, ad esclusione di coloro che pur avendo versato acconti entro il 30 giugno 2022, intendano fruire della detrazione direttamente in dichiarazione dei redditi.

[1] Decreto-Legge convertito con modificazioni dalla L. 29 giugno 2022, n. 79 (in G.U. 29/06/2022, n. 150), art. 18 comma 4 ter: *"l'atto definitivo di compravendita può essere stipulato anche oltre il 30 giugno 2022 ma comunque entro il 31 dicembre 2022"*