

**Ristrutturazioni Molti gli sconti fiscali  
Ecco quando indicarli negli atti notarili**

# CI VUOLE UN BONUS NOTAI

## COME MONETIZZARE GLI SGRAVI FISCALI

A chi spettano i bonus e come usufruirne

PER LE SPESE SOSTENUTE NEGLI ANNI 2020-2021-2022  
RELATIVE A INTERVENTI AMMESSI AI BONUS FISCALI SONO POSSIBILI QUESTE OPZIONI:



Per un contributo, sotto forma di **SCONTO** sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, recuperabile sotto forma di **CREDITO D'IMPOSTA**, di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione del credito.



Per la **CESSIONE DI UN CREDITO D'IMPOSTA**, di pari ammontare, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti. La cessione può essere disposta in favore:

- DEI FORNITORI DEI BENI E DEI SERVIZI**
- DI ALTRI SOGGETTI**
- DI ISTITUTI DI CREDITO E INTERMEDIARI FINANZIARI**

Fonte: Consiglio nazionale del Notariato

di **Teresa Campo**

**U**n vademecum per mettere ordine nell'ampio e articolato mondo dei bonus fiscali a vantaggio di chi ristruttura casa. Nasce da quest'esigenza l'ultima guida messa a punto dal Notariato in collaborazione (come avvenuto per le guide precedenti) con le varie associazioni dei consumatori: Adiconsum, Adoc, Adusbef, Altroconsumo, Assoutenti, Casa del Consumatore, Cittadinanzattiva, Confconsumatori, Federconsumatori, Lega Consumatori, Movimento

Consumatori, Movimento Difesa del Cittadino, Unione per la difesa dei consumatori, Unione Nazionale Consumatori, insieme nella stesura di "Immobili e bonus fiscali 2021 - Guida pratica alle agevolazioni fiscali per interventi di rigenerazione del patrimonio immobiliare". Del resto quello riscontrato dai bonus fiscali in questi ultimi anni è un indubbio grande successo, tale da indurre il governo a confermarli, e anzi ad ampliarli e potenziarli anno dopo anno, e gli italiani ad approfittarne sempre di più. Il rovescio della medaglia è però che tra i vari bonus con prefisso o suffisso

eco, sisma, super e acquisti non è sempre facile destreggiarsi. Per non parlare delle variazioni sul tema introdotte con cessione del credito e sconto in fattura. Variazioni che spesso coinvolgono da vicino anche i notai. Giovanni Rizzi, notaio componente del Tavolo per i rapporti con i consumatori, spiega quando e in che modo.

**Domanda. I bonus fiscali coinvolgono in genere altri professionisti come tecnici, commercialisti, geometri... Quando entra in gioco anche il notaio?**

**Risposta.** Oltre al ruolo informativo che sempre svolge anche quando si parla di bonus fiscali, il notaio deve intervenire anche tutte le volte che è necessario segnalare il ricorso al bonus in un rogito o nel preliminare di vendita. E questo avviene solo in alcuni casi.

**D. Quali in particolare?**

**R.** I bonus acquisti, e in realtà solo quello relativo a box e posti auto. La normativa prevede il recupero del 50% delle spese imputabili alla realizzazione dei box o posti auto. Per ottenerlo però è necessario che quest'ultimo risulti pertinenza di un'abitazione e che il legame risulti chiaramente da un atto con data certa e anteriore alla presentazione della dichiarazione dei redditi in cui il contribuente chiede la detrazione. Pertanto, tale vincolo pertinenziale dovrà risultare dal preliminare registrato o in mancanza di questo dall'atto di compravendita. Si tratta dunque di un bonus sui generis perché legato alla costruzione e non alla ristrutturazione di un immobile. Non esiste poi limite al numero di box realizzabili, se non il massimale di spesa di 96 mila euro su cui verrà calcolata la detrazione del 50%.

**D. Nessun intervento del notaio invece negli altri bonus acquisti, e cioè quello per chi compra edifici ristrutturati oppure case antisismiche?**

**R.** In realtà no, eccetto per la solita parte informativa e verifica delle condizioni di legge. A meno che il contribuente non faccia ricorso al cosiddetto sconto in fattura, in quanto in questo caso lo sconto in fattura dovrà essere indicato nell'atto di compravendita come modalità di pagamento del prezzo.

**D. Come può essere utilizzato il bonus?**

**R.** Ad esempio in caso di acquisto da parte di un acquirente persona fisica di una casa antisismica, una unità abitativa non appartenente alle categorie catastali A1, A8 e A9, cioè non di lusso, ipotizzando un prezzo di vendita di 250 mila euro, la detrazione spetta su un importo massimo di 96 mila euro. Il contribuente ha tre alternative: utilizzare la detrazione nella propria dichiarazione dei redditi e la detrazione sarà pari a 105.600

euro (ovvero il 110% di 96 mila euro) spalmata in cinque anni.

**D. Quali sono invece le altre possibilità?**

**R.** In alternativa il contribuente potrà ricorrere allo sconto in fattura, in questo caso il prezzo verrà decurtato dell'importo massimo di detrazione di 96 mila euro, quindi nell'atto notarile si preciserà che il prezzo viene così pagato: 96 mila con lo sconto in fattura e il resto con le modalità concordate tra le parti (bonifico, assegno, ecc). Al venditore spetterà il credito di imposta di 105.600 euro (96 mila per 110%). Come ultima opzione il cittadino potrà scegliere la cessione del credito, in questo l'acquirente potrà cedere la detrazione di 105.600 euro a terzi (banche o imprese, ecc), quindi dovrà pagare l'intero prezzo al venditore e incasserà successivamente dal terzo cessionario l'intero corrispettivo concordato.

**D. Se il contribuente ha eseguito interventi ammessi ai bonus su immobili di sua proprietà e poi decide di rivendere prima del decorso del termine per il godimento dell'intera detrazione, può mantenere a suo favore le quote di detrazione non ancora usufuite?**

**R.** Sì, ma a condizione che nell'atto di trasferimento della proprietà dell'immobile venga espressamente regolamentata tra le parti la riserva a favore del venditore delle quote residue della detrazione fiscale in corso. Qualora nulla si dicesse a riguardo, il bonus fiscale residuo passa in automatico all'acquirente.

che vale anche per il bonus parcheggio. In sintesi secondo la normativa il beneficio del 50% va calcolato sul 25% del prezzo indicato nell'atto, vale a dire uno sconto del 12,5%, sempre con massimale di 96 mila euro, recuperabili in dieci anni. Ebbene dello sconto l'acquirente può beneficiare in vari modi

**D. Alcune opere di riqualificazione vengono però svolte a livello condominiale. In quali casi risulta coinvolto anche il notaio?**

**R.** Il caso più evidente e frequente si ha quando l'abitazione passa di mano una volta deliberati i lavori di manutenzione straordinaria, ma prima che

questi vengano eseguiti. A quel punto fa fede la data di delibera: se antecedente alla data di cessione le spese spettano al venditore, altrimenti all'acquirente. Nell'atto notarile però è possibile inserire clausole che prevedano condizioni diverse, importanti perché specificano anche a chi spettano le detrazioni fiscali, cioè il piano di rimborso in cinque o dieci anni. In assenza di indicazioni infatti, indipendentemente da chi ha pagato i lavori, lo sconto fiscale per legge passa al nuovo acquirente.



Giovanni Rizzi

