

AGEVOLAZIONI

La voltura della SCIA salva il bonus IRPEF ristrutturazioni edilizie

di **Cristoforo Florio**

Capita sovente che una **società operante nel settore immobiliare**, dopo aver acquistato una o più **unità immobiliari** di natura **abitativa**, proceda alla loro valorizzazione mediante la realizzazione di un intervento di **recupero edilizio** (manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia vera e propria), per poi rivendere sul mercato finale gli appartamenti così ristrutturati.

In questa particolare ipotesi, l'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare – salvo quanto si preciserà oltre – **non ha diritto** a fruire di alcuna delle **detrazioni IRPEF** di cui all'art. 16 *bis* del d.p.r. n. 917/86, recante la disciplina agevolativa prevista per le ristrutturazioni edilizie.

Nel caso di specie, il nuovo proprietario acquista - di fatto - un immobile "nuovo" e non sono applicabili né il principio di trasferimento della detrazione residua in fase di compravendita (comma 8) né vi sono tantomeno i presupposti per fruire dell'agevolazione sul 25% del prezzo di vendita dell'unità immobiliare entro l'importo massimo di euro 96.000 (comma 3).

In relazione al primo aspetto, va infatti osservato che il trasferimento della detrazione non è possibile semplicemente perché **il venditore non ha maturato in capo a sé alcun diritto** al beneficio fiscale da trasferire a seguito dell'intervento di recupero edilizio; ciò potrebbe essere riconducibile, a seconda dei casi, al fatto che la venditrice sia costituita **sotto forma di società di capitali**, le quali sono espressamente escluse dalla disciplina agevolativa in esame, oppure in quanto si tratti, nel caso di interventi realizzati da società di persone, di **recuperi edilizi effettuati su beni "merce"** (immobili), anch'essi espressamente esclusi dal bonus IRPEF di cui in discussione.

Relativamente, invece, alla questione dell'utilizzabilità della detrazione per immobili facenti parte di edifici interamente ristrutturati (25% sul prezzo di acquisto nel limite di euro 96.000), va osservato che tale tipologia di agevolazione spetta solo nel caso in cui l'impresa venditrice provveda ad operare un **intervento di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia riguardante l'intero fabbricato** di cui fanno parte le singole unità immobiliari anch'esse ristrutturate e poste in vendite, e sempre a condizione che la successiva cessione di queste ultime avvenga entro il termine di 18 mesi dall'ultimazione dei lavori. Pertanto e in mancanza dell'**intervento integrale su tutto il fabbricato**, l'acquirente persona fisica non avrà diritto ad alcun beneficio fiscale.

Come è facile intuire, questa situazione determina per l'acquirente una **minore appetibilità fiscale** della compravendita immobiliare in questione e, conseguentemente, uno svantaggio

per la società venditrice che si ritrova nell'impossibilità di utilizzare la leva del beneficio fiscale per agevolare la commercializzazione dell'immobile.

Quali sono in questo caso le **alternative per la legittima fruizione della detrazione** IRPEF per ristrutturazioni edilizie?

L'unica strada percorribile resta quella dell'avvio e del perfezionamento delle trattative commerciali **prima dell'ultimazione dei lavori** da parte dell'impresa venditrice.

Laddove, infatti, l'intervento edilizio non sia stato ancora ultimato, la stipula di un **contratto preliminare regolarmente registrato** per l'acquisto dell'immobile, unitamente alla **voltura/cambio di intestazione della SCIA in capo al promissario acquirente**, concederà a quest'ultimo una via d'uscita per beneficiare dello sconto fiscale.

Come più volte chiarito sulle pagine di questo quotidiano, se è stato stipulato un contratto preliminare di vendita (compromesso), l'acquirente dell'immobile ha diritto all'agevolazione in esame se:

1. è stato **immesso nel possesso** dell'immobile,
2. esegue gli **interventi a proprio carico** e
3. il compromesso è stato **sottoposto a registrazione**.

Ebbene, laddove l'intervento originariamente avviato dalla società sull'immobile abitativo sia ancora in corso di esecuzione, nulla vieta che le parti stipolino il predetto preliminare e **l'acquirente**, dietro consenso della proprietà, **proceda all'ultimazione dei lavori di ristrutturazione "in proprio"**, affidando l'esecuzione degli stessi a ditta di propria fiducia o addirittura alla stessa società proprietaria.

Tuttavia, in tal caso, sarà indispensabile procedere alla **voltura/cambio di intestazione del titolo edilizio** (ad esempio, la S.C.I.A.), mentre i lavori sono ancora in corso di realizzazione. Infatti, secondo quanto chiarito più volte dalla stessa Agenzia delle Entrate, condizione necessaria per fruire della detrazione è la **presenza di tutte le abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia** in relazione alla tipologia di lavori da realizzare (concessioni, autorizzazioni, eccetera) o, se la normativa non prevede alcun titolo abilitativo, la presenza della dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in cui indicare la data di inizio delle opere.

Peraltro, si evidenzia che, a norma delle disposizioni di cui al d.p.r. n. 380/2001, sono titolati alla presentazione della denuncia di inizio attività il proprietario **"(...) o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività (...) "**. Pertanto, come riconosciuto dalla giurisprudenza (si veda, ad esempio, la sentenza del Consiglio di Stato n. 3027 dell'8.6.2007), vi è **piena legittimazione del promissario acquirente** a presentare denuncia di inizio attività o domanda per il rilascio del permesso di costruire. Conseguentemente, il promissario acquirente deve ritenersi **ammesso anche alla presentazione della "voltura"** o, comunque, al cambio di

intestazione del titolo edilizio.

Nel rispetto delle ulteriori condizioni previste dalla normativa vigente (ad esempio, pagamento delle fatture della ditta affidataria dei lavori di ultimazione a mezzo dello speciale bonifico bancario), l'acquirente potrà così fruire della detrazione IRPEF per ristrutturazioni edilizie nella **misura del 50%, fino ad un plafond massimo di spesa pari a euro 96.000.**

È evidente che prima l'acquirente subentra nella prosecuzione delle opere e maggiore potrà essere il recupero fiscale cui avrà diritto.

Da ultimo, in queste sede si vuole sottolineare l'importanza per la società venditrice di **documentare adeguatamente l'operazione in questione**; infatti, l'accordo per la voltura di ultimazione dei lavori a carico del promissario acquirente determinerà, evidentemente, una **riduzione del prezzo di vendita finale** dell'immobile, con la conseguenza di dover attentamente valutare i possibili riflessi in tema di accertamento di valore derivanti dalla presunzione di **vendite immobiliari "sotto-costi"**.

Per approfondire le problematiche relative alla fiscalità degli immobili ti raccomandiamo il seguente seminario di specializzazione: