



CASI OPERATIVI

Modalità di utilizzo del credito da sismabonus acquisti di Euroconference Centro Studi Tributari

Seminario di specializzazione

Nuovo concordato preventivo biennale

Analisi della normativa e valutazioni di convenienza

Scopri di più

Un libero professionista è in procinto di acquistare un'unità immobiliare facente parte di un edificio di nuova costruzione - completamente edificato nel primo semestre del 2023 e per il quale il relativo pdc era stato richiesto in data 27 marzo 2020 e ottenuto in data 3 febbraio 2021 - mediante demolizione di precedente fabbricato e costruzione *ex novo* con abbattimento di due classi del rischio sismico (zone Emilia Romagna).

I precedenti acquirenti (anno 2023) di altre unità immobiliari facenti parte del medesimo stabile, tra la fine del 2023 e i primi mesi del 2024 hanno già proceduto a effettuare pratiche di cessione del relativo credito fiscale (sismabonus acquisti di 81.600 distribuito in 5 annualità) in favore di istituti di credito e di Poste Italiane con esito positivo. Tutta la documentazione tecnica, asseverativa etc. è stata ritenuta pienamente in regola.

Il cliente procederà all'acquisto dell'unità immobiliare in data 7 giugno 2024 direttamente mediante rogito di compravendita e contestale versamento dell'intero prezzo.

L'immobile sarà cointestato al 50% cadauno con proprio familiare – e in egual misura sarà ripartito il relativo prezzo – al fine di scindere il credito fiscale da c.d. sismabonus acquisti e procedere, in data immediatamente successiva - e ove possibile -, alla relativa cessione a terzi (Poste italiane, rientrando nei limiti di valore di 50.000 euro a oggi accettato) o, in alternativa e nella ipotesi di mancato acquisto da parte di Poste, alla cessione in proprio favore del 50% di credito spettante al familiare cointestatario, in modo da poterlo utilizzare negli anni a venire con minor limitazioni (ad esempio diretta compensabilità con Iva trimestrale etc).

Anteriormente alla suddetta data non è stato e non sarà stipulato alcun contratto preliminare e parimenti non ha versato o sarà versato alcun acconto sul prezzo di vendita.

Si chiede quale sia la disciplina applicabile al c.d. sismabonus acquisti alla luce dell'entrata in vigore del D.L. 39/2024 e dei successivi emendamenti approvati in sede di conversione in legge e, in particolare, se nella fattispecie sopra descritta:



- il credito fiscale da c.d. sismabonus acquisti, in caso di utilizzo diretto in detrazione, sarà utilizzabile in 5 o 10 annualità;
- il credito fiscale da c.d. sismabonus acquisti potrà continuare ad essere ceduto a terzi e, in caso di risposta positiva, Vi prego di chiarirci se la predetta cessione potrà avvenire indifferentemente sia verso istituti di credito/poste che tra privati (in sostanza se è percorribile, oltre che la cessione alle Poste, anche la cessione del credito da parte del familiare coacquirente al cliente con facoltà poi di quest'ultimo di utilizzarlo nelle annualità successive per compensazioni dirette anche ai fini iva);
- il credito fiscale da c.d. sismabonus acquisti, in caso di cessione a terzi – ove percorribile ai sensi del quesito di cui sopra – sarà utilizzabile dal terzo cessionario in 5 o in 10 annualità, chiarendo se vi è, a tal proposito, qualche differenza di regime a seconda della natura del cessionario stesso;
- chiarire se la stipula del rogito in data 7 giugno 2024 – data in cui dovrebbe entrare in vigore, cessata la *vacatio legis* – la legge di conversione del D.L. 39/2024, ha un qualche impatto rispetto alle risposte ai quesiti di cui sopra; ciò al fine di valutare se un'eventuale anticipazione della data del rogito di anche solo un giorno possa avere effetti maggiormente favorevoli rispetto all'operazione del cliente.

[**LEGGI LA RISPOSTA DI CENTRO STUDI TRIBUTARI SU FISCOPRATICO...**](#)



FiscoPratico