

Donazioni o mutui non frenano i bonus per l'acquisto di case

Detrazioni edilizie

Principio applicabile dal 50% sul recupero fino al sismabonus 110%

Angelo Busani
Giorgio Gavelli

Il fatto che l'acquirente – come spesso accade – riceva la provvista per il pagamento del prezzo da un finanziatore o da un donante non pregiudica il “bonus acquisti ristrutturazione” (articolo 16-bis, comma 3, Tuir), il “sismabonus acquisti” (articolo 16, comma 1-septies, Dl 63/2013) e il “super sismabonus acquisti” (articolo 119, comma 4, Dl 34/2020), vale a dire i bonus riconosciuti all'acquirente sul prezzo pagato per l'acquisto di un'unità immobiliare.

Le situazioni possibili

Nella maggior parte dei casi, chi compra un immobile utilizza denaro che proviene da un mutuo bancario. In questa ipotesi, di solito, la banca mutuante, su delegazione del mutuatario/acquirente, intesta gli assegni circolari al soggetto venditore oppure dispone un bonifico a favore del venditore stesso (in sostanza, il conto corrente della parte mutuataria non viene accreditato dalla banca mutuante, se non per la ragione tecnica di dar luogo a un'erogazione formale della somma mutuata).

In qualche caso, invece, il finanziamento non proviene da una banca: ad esempio, quando un genitore aiuta il figlio nel pagamento di un prezzo, ma con l'accordo che il figlio restituisca il denaro al genitore (secondo modalità e tempistiche tra essi concordate); e ciò perché magari il genitore, avendo una pluralità di figli e non disponendo del denaro sufficiente per donarlo a tutti in parti eguali, non intende effettuare preferenze.

Soprattutto quando l'acquirente è un soggetto di giovane età, non è poi raro che la provvista per il pagamento sia invece frutto di una donazione, di solito da parte di un genitore: raramente si tratta di una donazione “diretta” del denaro, cioè realizzata a prescindere dal fatto di avere connessione con l'acquisto immobiliare che il donatario deve effettuare.

Più solitamente, infatti, si tratta di una donazione “indiretta”: il donante indirettamente dona l'immobile pagando il prezzo che dovrebbe versare l'acquirente (e non ha rilevanza che il denaro sia direttamente corrisposto dal donante al venditore oppure sia accreditato al donatario in modo che questi possa poi effettuare un bonifico o staccare un assegno a favore del venditore).

La qualificazione di queste situazioni in termini di donazione indiretta non è discutibile, in quanto è stata costantemente affermata decine di volte dalla giurisprudenza di vertice (si vedano ad esempio le pronunce di Cassazione 1960/65, 1851/80, 6581/84, 11327/97, 12563/2000, 2149/14, fino alla decisione 18725/17 delle Sezioni unite) con lo scopo di sterilizzare – al fine del calcolo della quota di legittima degli eredi del donante – le conseguenze della svalutazione che colpisce le donazioni in denaro rispetto alla rivalutazione di cui beneficiano le donazioni di beni immobili.

Il diritto all'agevolazione

Tornando ai bonus edilizi, la loro spettanza all'acquirente che paga il prezzo con denaro proveniente da un finanziamento o da una donazione non trova ostacoli nemmeno

a fronte della considerazione secondo cui, per originare la detrazione, le spese agevolate devono essere «sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti»: perché è l'acquirente che, destinando la provvista ricevuta, in effetti sopporta il carico finanziario richiesto dalla disposizione fiscale.

Il requisito del reddito

Può essere opportuno ricordare anche che, qualora l'acquirente non disponga di alcuna fonte reddituale, l'acquisto che egli compie permette comunque di fruire della detrazione (o dell'alternativa della cessione del credito da essa derivante), poiché il requisito della «possidenza di reddito imponibile» richiesto dalla circolare 24/E/2020 è soddisfatto dal reddito fondiario derivante dall'immobile acquistato, anche se quest'ultimo è assorbito dalla deduzione

Anche se l'acquirente non ha fonti reddituali, la compravendita gli permette comunque di fruire della detrazione

per abitazione principale (articolo 10, comma 3-bis, Tuir) ovvero dal versamento Imu dovuto sull'immobile “di lusso”.

Del resto, molte risposte a interpellato hanno esaminato e risolto positivamente il caso di soggetti non residenti (si vedano, ad esempio, le risposte 500, 597 e 602 del 2020) o “frontalieri” (risposta 486/20), possessori di immobili nel nostro Paese, i quali possono godere dei bonus edilizi (anche monetizzandoli tramite cessione del credito o “sconto in fattura”) nonostante il reddito fondiario sia escluso dall'imponibile per l'effetto sostitutivo dell'Imu.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

INTERVENTI INDIRETTI

Benefici anche per l'impresa

Spesso i contribuenti non realizzano direttamente gli interventi detraibili, ma acquistano immobili su cui le società di costruzione/ristrutturazione hanno eseguito i lavori agevolati. Il legislatore si è posto da tempo questo problema.

Il primo caso è stato il “bonus ristrutturazione acquisti”: poiché era chiaro che l'immobile venditrice non avrebbe potuto fruire di un bonus Irpef e non sembrava corretto escludere questi interventi dal beneficio, si è scelto l'escamotage di forfettizzare le spese agevolate in una quota del prezzo di acquisto (ovviamente nel limite del plafond di spesa vigente), a condizione che ciò avvenisse entro 18 mesi dalla fine lavori. Il tema si è complicato con l'avvento del “sismabonus acquisti” e del “super-sismabonus acquisti”, poiché si è dovuto gestire a livello interpretativo la possibile convivenza dei bonus riconosciuti agli acquirenti con quelli potenzialmente spettanti all'impresa che ha realizzato l'intervento. Unica semplificazione, riconosciuta dalle Entrate, è che per questi bonus non occorre l'asseverazione di congruità dei prezzi, proprio perché il costo dell'intervento è determinato a forfait sul prezzo di acquisto dell'immobile.

© RIPRODUZIONE RISERVATA