



SETTORE STUDI

QUESITI E MATERIALI

Pubblicistici

28.06.22

Quesito Pubblicistico n. 22-2022/TaiC. Sisma bonus e acquisti di immobili da costruire: per gli acconti con sconto in fattura non serve la fideiussione

Risposta del 27 giugno 2022

Si è posto un quesito in tema di contratto preliminare di vendita di immobile da costruire con pagamento di parte del prezzo al momento della sottoscrizione del contratto preliminare mediante 'sconto in fattura sismabonus 110%'. Si è chiesto di sapere, in particolare, se in caso di sottoscrizione del contratto preliminare mediante lo sconto in fattura sia necessario rilasciare la fideiussione per l'importo corrispondente al prezzo pagato anticipatamente mediante il meccanismo dello sconto in fatto. Si precisa all'uopo che il medesimo contratto non prevede acconti ulteriori rispetto a quanto viene versato mediante il detto sconto in fattura (euro 96.000,00 su un prezzo totale di euro 300.000,00).

Senza pretesa di esaustività e con dovuto sforzo di concisione imposto dalla risposta a quesito in tema di tutela degli acquisti d'immobili da costruire, va premesso che la disciplina introdotta dal combinato disposto degli articoli 16, decreto-legge, 4 giugno 2013, n. 63, comma 1-*septies* e comma 1-*quater*, e 119 e ss., decreto legge, 19 maggio 2020, n. 34 (c.d. "decreto Rilancio"), convertito in legge n. 77/2020 e successive integrazioni [1] ha previsto il diritto alla detrazione di imposta in misura pari al 110% a favore dell'acquirente di una "casa antisismica" [2] e ha previsto altresì che lo stesso acquirente, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, possa anche esercitare l'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito (a terzi oppure al venditore/costruttore medesimo) [3].

L'una - 'la cessione del credito' - consiste nella possibilità di cedere il credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante ad altri soggetti, inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successive cessioni.

L'altra - 'lo sconto in fattura sul corrispettivo dovuto' - consiste invece in un contributo di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi relativi agli interventi agevolati. Il fornitore recupera il contributo anticipato sotto forma di credito d'imposta di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successive cessioni di tale credito ad altri soggetti, inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari. Tecnicamente l'art. 121 del decreto legge 19 maggio 2020 n. 34 «riconosce la possibilità di optare, in luogo dell'utilizzo diretto

della detrazione, per un contributo anticipato dal fornitore sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto (cd. "sconto in fattura"). [...] A fronte dello sconto praticato, al fornitore è riconosciuto un credito d'imposta pari alla detrazione spettante» [4].

Ciò posto in termini generali, e soprattutto acclarato la possibilità di una detrazione sugli acconti anche precedentemente alla stipula dell'atto definitivo [5], veniamo più da vicino al quesito posto *in limine*.

Rispetto a tale quesito bisogna stabilire preliminarmente se in sede di preliminare lo sconto in fattura possa costituire una modalità di pagamento anticipato del prezzo.

La risposta, a parere di chi scrive, è di segno positivo.

Innanzitutto, l'acconto sul prezzo comprende anche la *datio* di cose infungibili o specificatamente determinate (come un credito). A differenza della caparra, che può avere a oggetto soltanto denaro o altre cose fungibili [6], l'acconto non presuppone l'immediata relazione materiale con la somma di denaro e con l'altro possibile oggetto, anche se fungibile della prestazione, e non presuppone neanche la attualità e la certezza di soddisfazione dell'interesse del cessionario [7].

In secondo luogo, la modalità di pagamento anticipato del prezzo mediante lo sconto in fattura è coerente con il meccanismo congegnato dalla disciplina di cui trattasi. Per gli acconti è stata riconosciuta dall'Agenzia delle Entrate la possibilità di una detrazione. E poiché all'acquirente cui spetta il diritto alla detrazione è riconosciuta la facoltà dell'opzione per lo sconto in fattura, non si vede perché negarlo in sede di acconto.

In terzo luogo, il recente disegno di legge di conversione del decreto-legge n. 36 del 2022 espressamente prevede il versamento di acconti mediante sconto in fattura come condizione per la proroga del termine di stipula degli atti di "case antisismiche" al 31 dicembre 2022 per poter godere del *superbonus* 110%.

Ulteriore nodo da sciogliere è se la fideiussione di cui all'art. 2 del d.lgs. n. 122/2005 debba garantire anche l'acconto regolato mediante sconto in fattura.

La risposta, a parere di chi scrive, è di segno negativo.

Il beneficio fiscale - consistente nel diritto alla detrazione, cui accede l'opzione dello sconto in fattura - sorge per effetto dell'acquisto di una casa antisismica ed è condizionato all'acquisto della stessa entro i termini di vigenza previsti dalla normativa in parola.

Il che pone una domanda: si tratta di condizione sospensiva, tenuto conto che l'acquisto è presupposto dell'agevolazione, oppure di condizione risolutiva, tenuto conto della detraibilità degli acconti sostenuta dall'Agenzia delle Entrate e del più recente disegno di legge di conversione del d.l. n. 36/2022 che si riferisce testualmente agli acquirenti che «abbiano versato acconti con il meccanismo del credito in fattura e maturato il relativo credito di imposta»?

Se condizione sospensiva, optando per lo "sconto in fattura" per il regolamento dell'acconto, l'acquirente non trasferisce immediatamente e definitivamente un valore al venditore. Il valore medesimo del credito di imposta generato dallo sconto in fattura è subordinato alla condizione sospensiva dell'acquisto dell'immobile, entro i predetti termini, ed è opponibile all'Agenzia delle entrate soltanto a seguito di comunicazione con modello telematico e di apposizione del visto da parte del professionista, attestante la sussistenza di tutti i presupposti per l'esistenza dell'agevolazione, ivi compresa la stipulazione della compravendita medesima. Il venditore quindi,

anteriormente alla compravendita, non vedrà effettivamente trasferito il credito di imposta a suo favore, e non lo vedrà comparire nel suo cassetto fiscale, anteriormente alla comunicazione telematica all’Agenzia delle Entrate.

La conseguenza di questo regime giuridico - ai fini che qui maggiormente interessano - è d’intuitiva evidenza: la fideiussione di cui all’art. 2 del d.lgs. n. 122/2005 non è dovuta con riferimento all’acconto regolato mediante sconto in fattura. L’art. 2 del d.lgs. n. 122/2005 trova applicazione infatti con riferimento a ogni «importo corrispondente alle somme e al valore di ogni altro eventuale corrispettivo che il costruttore ha riscosso e, secondo i termini e le modalità stabilite nel contratto, deve ancora riscuotere dall’acquirente prima del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento». Nel caso di specie si tratta invece di corrispettivi che vengono effettivamente trasferiti al venditore soltanto al momento del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento all’acquirente, perché detto trasferimento nei termini «è condizione necessaria per accedere all’agevolazione» [8].

E se si trattasse invece di condizione risolutiva? La conclusione descritta rimarrebbe ferma e impregiudicata. Prima della compravendita, il versamento dell’acconto tramite sconto in fattura non è comunque acquisito definitivamente da parte del venditore, in quanto solo con la compravendita sorge a favore dell’acquirente il diritto alla detrazione, convertibile in credito d’imposta a favore del venditore a seguito dell’opzione. Senza contare poi che è preclusa la comunicazione telematica all’Agenzia delle Entrate, indispensabile per l’opponibilità alla stessa dello sconto in fattura.

Tutto quanto precede non impedisce ovviamente, al momento dell’opzione, che l’acquirente dichiari eseguito il versamento dell’acconto a favore del costruttore-venditore. In tal modo l’acquirente pattiziamente “rinuncia” a valersi della detrazione a favore del costruttore-venditore, anche se tale “versamento” è sottoposto alla condizione sospensiva dell’acquisto (o risolutiva del mancato acquisto) e pertanto non provoca nessun definitivo e reale trasferimento di valore in capo al venditore fino al momento del passaggio della proprietà.

In conclusione, e in risposta al quesito, quest’Ufficio studi esclude che la fideiussione a garanzia debba coprire il versamento dell’acconto tramite sconto in fattura.

Nessun valore - come detto - si trasferisce effettivamente al costruttore-venditore prima della stipula del contratto definitivo mentre la fideiussione - come ognuno sa - garantisce i corrispettivi percepiti e percipiendi prima della conclusione del contratto definitivo. Soltanto al momento della stipula del contratto definitivo, il credito d’imposta si attualizza nel patrimonio del venditore, il quale potrà effettivamente avvalersene previa comunicazione all’Agenzia delle Entrate.

Qualora non si addivenga invece alla stipula del contratto definitivo (o lo stesso difetti di uno dei presupposti indicati), l’acquirente rimane esposto al rischio di dovere pagare al venditore l’importo di fattura che avrebbe dovuto essere saldata con lo sconto in fattura. Questo dipenderà ovviamente, di volta in volta, dalla causa del mancato (o ritardato) acquisto e dall’eventuale responsabilità nell’inadempimento. Ma di là da eventuali profili di responsabilità e dalla loro rilevanza giuridica, preme qui segnalare la circostanza che il costruttore debba chiedere il pagamento all’acquirente. Tanto conferma in maniera dirimente che non vi è stato il trasferimento effettivo di alcun corrispettivo prima del rogito. Ma poi, del resto, la funzione della fideiussione è quella di garantire la restituzione dei corrispettivi versati in alcune ipotesi ben determinate e non di certo quella di assicurare l’acquirente contro qualsiasi rischio della contrattazione.

Valeria Terracina e Antonio Musto

[1] Per più ampi approfondimenti della tematica, sotto il profilo fiscale, Studio n. 27-2021/T, *I Superbonus del 110 per cento (D.L. 34/2020 convertito in L. 77/2020 e successive integrazioni)*, est. R. Martino.

[2] Sul concetto di “casa antisismica”, v. art. 16 del decreto-legge, 4 giugno 2013, n. 63, in particolare comma 1-*septies*, secondo cui: «Qualora gli interventi di cui al comma 1-quater siano realizzati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 ai sensi dell’ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 108 dell’11 maggio 2006, mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all’edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, entro trenta mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell’immobile, le detrazioni dall’imposta di cui al primo e al secondo periodo del medesimo comma 1-*quater* spettano all’acquirente delle unità immobiliari, rispettivamente nella misura del 75 per cento e dell’85 per cento del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell’atto pubblico di compravendita e, comunque, entro un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare. I soggetti beneficiari di cui al periodo precedente possono optare, in luogo della detrazione, per la cessione del corrispondente credito alle imprese che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito. Rimane esclusa la cessione a istituti di credito e intermediari finanziari».

[3] Con riferimento a un preliminare per l’acquisto da una società di un immobile da costruire, facente parte di un complesso residenziale ricadente in una delle zone sismiche previste oggetto di risanamento conservativo, previa demolizione e ricostruzione, con opere di efficientamento energetico e conseguimento di classe energetica “A” nel rispetto dei requisiti di sicurezza sismica previsti, v. Risposta n. 325/20 dell’Agenzia delle Entrate.

[4] Risposta dell’Agenzia delle Entrate n. 556/21.

[5] Presupposti concorrenti della detrazione degli acconti pagati dal primo luglio 2020 sono:

1) il contratto preliminare registrato;

2) il contratto definitivo stipulato entro il 30 giugno 2022 (Così, Circolare n. 30/E, 22 dicembre 2020, Agenzia delle Entrate);

3) l’ultimazione dei lavori relativamente all’intero fabbricato (così, Risposta dell’Agenzia delle Entrate n. 5/2020, secondo cui «la detrazione potrà essere fruita dall’acquirente solo dall’anno di imposta in cui detti lavori siano stati ultimati»).

[6] L’art. 1385 c.c. in materia di caparra confirmatoria prevede la dazione di una somma di denaro o quantità di altre cose fungibili. Escluso, dato il presupposto della fungibilità, che la caparra possa avere a oggetto la cessione di credito. Così, M. Musolino e P. Giuliano, *La clausola penale e le caparre*, in *Il Contratto*, a cura di P. Fava, Milano, 2012, p. 1798; M. Trimarchi, *Caparra (dir. civ.)*, in *Enc. dir.*, VI, Milano, 1960, p. 193; M. Della Casa, *La caparra confirmatoria*, in *Rimedi*, in *Trattato del contratto* Roppo, Milano, 2006, p. 350: «Il requisito della fungibilità risponde all’esigenze di assicurare la funzionalità del rimedio. Se la parte che ha dato la caparra adempie la sua obbligazione, il denaro o i beni fungibili vengono facilmente imputati alla prestazione dovuta, specie se omogenei ad essa. Qualora, invece, oggetto della caparra fossero beni determinati, prima di effettuare l’imputazione sarebbe necessario determinarne il valore: operazione non sempre facile, in quanto talvolta non è possibile fare riferimento ad una sicura quotazione di mercato. Se poi l’*accipiens* diviene inadempiente, è tenuto a corrispondere il doppio di quanto ricevuto: duplicazione possibile solo in relazione a cose fungibili. In definitiva, il requisito della fungibilità è armonico con la funzione dell’istituto: quella di favorire una risoluzione agile ed economica, nel contesto della quale anche le conseguenze risarcitorie dell’inadempimento possano esse “amministrate” per via di autotutela. Un

accordo che prevedesse la consegna di un bene determinato a titolo di caparra sarebbe certamente nullo. Non essendo applicabile l'art. 1385, esso dovrebbe essere qualificato come pegno: senonché, la ritenzione della caparra conseguente all'inadempimento del *tradens* contrasta con il divieto del patto commissorio (art. 2744)».

[7] M.A. Michinelli, *La caparra confirmatoria*, in *Notariato*, 2002, p. 405: «Non può cedersi a titolo di caparra neppure un credito, anche se relativo ad una prestazione fungibile, difettando in tal caso l'immediata relazione materiale con la somma di denaro e non essendo attuale e certo il soddisfacimento dell'interesse del cessionario». Già, in precedenza, sul punto, C.M. Bianca, *Diritto civile*, 5, *La responsabilità*, Milano, 1994, p. 366 s.

[8] Così Agenzia delle Entrate risposta n. 5/2020. Nello stesso senso, N. Forte, *Guida al superbonus 110%. Requisiti, limiti e procedure*, 2022, p. 248, per il quale in realtà la ditta esecutrice dei lavori, concedendo lo "sconto", non incassa in tutto o in parte il corrispettivo.

Valeria Terracina e Antonio Musto



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

note legali

I testi pubblicati sono di proprietà del Consiglio Nazionale del Notariato e ad uso esclusivo del destinatario. La riproduzione e la cessione totale o parziale effettuata con qualsiasi mezzo e su qualsiasi supporto idoneo alla riproduzione e trasmissione non è consentita senza il consenso scritto della Redazione. Ai sensi dell'art. 5 della legge 633/1941 sul diritto d'autore, i testi di legge e degli atti ufficiali dello Stato e delle pubbliche amministrazioni, italiane o straniere, non sono coperti da diritto d'autore; tuttavia l'elaborazione, la forma e la presentazione dei testi stessi si intendono protette da copyright.

Responsabile
Massimiliano Levi

Coordinamento di Redazione
Francesca Minunni, Chiara Valentini

Contatti

Redazione
Francesca Bassi, Daniela Boggiali,
Chiara Cinti, Mauro Leo,
Annarita Lomonaco

cnn.redazione@notariato.it
www.notariato.it
Trasmissione di Notartel
S.p.A.

WWW.NOTARIATO.IT