

LA RILEVANZA DELLA REGISTRAZIONE AI FINI DELLA EROGAZIONE DEL BONUS EDILIZIO IN IPOTESI DI CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

ANTONIO LENZI

SOMMARIO: 1. La rilevanza della registrazione del contratto preliminare ai fini della erogazione del bonus edilizio – 2. Critica alla soluzione adottata dall’Agenzia delle Entrate alla luce natura giuridica del contratto preliminare – 3. Restringimento della soluzione alla sola ipotesi di contratto preliminare ad effetti reali anticipati

1. La registrazione del contratto preliminare di compravendita, in base a quanto evincibile dalle circolari (4/2020 e 7/2021) dell’Agenzia delle Entrate, legittima il promissario acquirente ad avere accesso al *bonus* edilizio, se accompagnata dall’anticipato possesso dell’immobile

Un mero adempimento fiscale, in altri termini, sarebbe idoneo, seppure ai soli fini del beneficio invocato, a trasmodare (o quantomeno assimilare) una situazione giuridica di mera aspettativa (quella del promissario acquirente di conseguire la proprietà attraverso l’adempimento dell’obbligo a contrarre assunto dal promittente) in una situazione giuridica consolidata, equiparabile a quella del titolare di un diritto reale assoluto (proprietà) parziario (usufrutto) ovvero a quello di un diritto personale di godimento (locazione – comodato).

Pur comprendendo le ragioni sottese a tale assunto, sicuramente riconducibili all’intento di incentivare l’emersione dei rapporti patrimoniali in nero, se ne traggono le considerazioni critiche che qui di seguito brevemente riassumo.

- 1) La prima ragione di dubbio involge la natura giuridica del contratto preliminare e la sua efficacia meramente obbligatoria.
- 2) Il secondo punto critico è legato alla provvisorietà degli effetti e alla natura personale e non reale del bonus.

2. Il contratto preliminare, per sua natura, non produce effetti traslativi immediati, né concede al promissario acquirente alcun diritto personale di godimento anche in caso di anticipato possesso. L'efficacia reale è differita alla fase di adempimento dell'obbligo a contrarre che si identifica con la conclusione del contratto definitivo di compravendita ovvero con la pronuncia di una sentenza costitutiva ex art. 2932 cc.

La anticipazione degli effetti reali deve risultare dal regolamento negoziale del contratto preliminare e non potrebbe mai discendere da un adempimento fiscale legato alla sola registrazione, dal momento che la mera aspettativa di diritto che connota la posizione del promissario acquirente non è idonea al prodursi di alcun effetto che abbia come presupposto la proprietà del bene ovvero altro diritto reale o personale di godimento.

È certamente vero che l'aspettativa di diritto è di per sé idonea a consentire a chi ne è investito le azioni volte a rafforzare la possibilità di trasformare la situazione di attesa nel diritto definitivo sul bene, ma non si vede come possa rendere attuali e immediati quei benefici di legge che ne presuppongono l'avvenuto conseguimento.

Ciò induce lo scrivente ad affermare che quanto assunto dall'Agenzia sia in contrasto con i principi generali, in quanto comporterebbe la surrettizia introduzione nel diritto positivo, per ragioni del tutto contingenti, di una fattispecie in distonia con la regola inderogabile scolpita nel nostro ordinamento del *numerus clausus* dei diritti reali.

3. Un ulteriore spunto di riflessione ci proviene dalla provvisorietà che è connaturale al contratto preliminare. *Quid iuris*, verrebbe da chiedersi, se una volta registrato il contratto preliminare ed ammesso il promissario acquirente ai benefici fiscali sulle opere di manutenzione, egli si renda inadempiente?

Ove il promittente acquirente non intendesse ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre nei confronti del promissario acquirente, il contratto preliminare verrebbe risolto e cesserebbe anche quella situazione giuridica intermedia utilizzata come presupposto per la concessione dei benefici in parola.

A fronte di ciò, a sommo avviso dello scrivente, non potendosi attribuire al bonus fruito dal promissario acquirente una natura reale, bensì personale, la conseguenza non potrebbe essere che quella della revoca pura e semplice, a meno che il promittente venditore non esercitasse una

surroga, sempre che egli o suoi eventuali avanti causa intendessero proseguire gli interventi manutentivi sull'immobile.

Rispetto a tale eventualità e alla situazione di incertezza che si verrebbe a generare nella descritta ipotesi di caducazione del contratto preliminare, si colgono i limiti della estensione operata dalla Agenzia delle Entrate, la cui concreta fattibilità può restringersi alla sola ipotesi in cui il contratto preliminare, al di là del *nomen iuris* utilizzato dai contraenti, prevedendo effetti reali anticipati, si risolva in una vera e propria compravendita.

In questo caso la registrazione non interferirebbe sulla situazione sostanziale generata dal contratto ma si risolverebbe in un mero adempimento esterno funzionale alla erogazione del beneficio fiscale.