



Sismabonus acquisti e titolari di reddito d'impresa: chiarimenti Agenzia delle Entrate

Nota di ANCE

Chiarimenti sull'applicabilità del **Sismabonus acquisti per i titolari di reddito d'impresa**, che possono beneficiarne anche relativamente ai "beni merce". Allo stesso modo, l'impresa di costruzioni che realizza l'intervento può eseguire la demolizione e ricostruzione del fabbricato tramite terzi mediante contratto d'appalto. Precisata, inoltre, la compatibilità del medesimo incentivo, spettante agli acquirenti delle unità demolite e ricostruite in chiave antisismica, con il contributo per la ricostruzione post-sisma del 2016 ricevuto dall'impresa cedente ed esecutrice dei lavori.

Così si è espressa l'Agenzia delle Entrate nella Risposta 213 del 14 luglio 2020, in merito a quesiti formulati da un'impresa di costruzioni che intende procedere alla demolizione e ricostruzione di un edificio in base alle condizioni richieste dalla normativa, al fine di consentire ai futuri acquirenti delle unità risultanti dall'intervento di accedere al cd. Sismabonus acquisti.

Il beneficio fiscale consiste in una detrazione dall'imposta sul reddito riconosciuta all'acquirente di unità immobiliari, situate in zona sismica 1, 2 e 3, che facciano parte di edifici demoliti e ricostruiti, anche con variazione volumetrica, e cedute, entro 18 mesi dalla fine lavori, dall'impresa di costruzione o ristrutturazione immobiliare che ha realizzato gli interventi.

La misura della detrazione è pari al 75%-85% (a seconda del miglioramento di 1 o 2 classi di rischio sismico) del prezzo dell'unità immobiliare entro un ammontare massimo di spesa di 96.000 euro, da ripartirsi in 5 anni. Il beneficiario ha la facoltà di cedere la detrazione sotto forma di credito d'imposta.

Al riguardo, la Risposta 213/E/2020 si esprime sull'applicabilità del beneficio per i soggetti titolari di reddito d'impresa. Innanzitutto, viene richiamato l'ormai consolidato orientamento giurisprudenziale, in base al quale l'analoga detrazione per la riqualificazione energetica (Ecobonus) viene riconosciuta su immobili di proprietà di soggetti titolari di reddito d'impresa, senza distinzione tra "immobili strumentali", "immobili merce" e "immobili patrimonio" (cfr. anche la recente R.M. 34/E/2020 per le imprese di costruzioni).

Per coerenza sistematica, sia in base alle norme che disciplinano il Sismabonus in generale, sia alla luce dei propri precedenti chiarimenti, l'Agenzia delle Entrate conferma che possono rientrare in tale agevolazione anche gli interventi antisismici eseguiti su immobili di proprietà di soggetti titolari di reddito d'impresa. Quindi, nella Risposta 213/E/2020 viene specificato che il beneficio per l'acquisto delle unità immobiliari risultanti dalla demolizione e ricostruzione di interi edifici (Sismabonus acquisti), costituendo una particolare fattispecie di applicabilità del Sismabonus, possa essere applicabile in favore di «soggetti titolari del reddito d'impresa in relazione ad immobili della società che siano oggetto dell'attività esercitata (beni merce)».

Al riguardo, secondo l'ANCE, si ritiene che con tale affermazione l'Agenzia delle Entrate volesse estendere il Sismabonus acquisti alle imprese di costruzioni che acquistano immobili demoliti e ricostruiti, da destinare alla successiva vendita. In sostanza, in tal caso, l'impresa di costruzione che acquista con i requisiti di legge fruisce del Sismabonus acquisti. L'eventuale ulteriore cessione da parte di quest'ultima, ovviamente, non fruisce della medesima agevolazione.

Confindustria Umbria

Via Palermo, 80/A 06124 Perugia

Telefono 075 58201 – Fax 075 32160

notiziario@confindustria.umbria.it www.confindustria.umbria.it

Allo stesso modo con tale pronuncia si conferma che, in presenza di tutte le condizioni di legge, l'acquirente delle unità immobiliari può essere qualsiasi soggetto (IRPEF, IRES) anche esercente attività commerciale.

Inoltre, nella stessa Risposta viene chiarito che, ai fini dell'applicabilità del Sismabonus acquisti:

è necessario che l'impresa di costruzioni proceda al preventivo acquisto del fabbricato, effettui gli interventi di demolizione, in via diretta o mediante un'impresa appaltatrice e poi proceda alla vendita dell'immobile ristrutturato (come stabilito dallo stesso art.16, co.1-septies, del D.L. 63/2013, convertito in legge 90/2013).

Viene, quindi, esclusa l'applicabilità del beneficio nell'ipotesi in cui il proprietario dell'edificio sia un soggetto non titolare di attività d'impresa, che affida all'impresa di costruzioni la demolizione e ricostruzione, e poi provveda alla vendita delle unità a lavori ultimati;

l'impresa di costruzioni può eseguire direttamente i lavori di miglioramento sismico, ovvero affidarli in appalto ad un'altra impresa esecutrice, fermo restando che l'impresa appaltante:

– sia titolare del titolo abilitativo necessario alla realizzazione dei lavori per la sicurezza antisismica;

– sia astrattamente idonea ad eseguire i lavori in base al codice attività ATECO posseduto, oppure attraverso la previsione espressa dell'attività di costruzione o di ristrutturazione immobiliare nell'oggetto sociale;

l'agevolazione in favore degli acquirenti delle unità ristrutturate è compatibile con il contributo per la ricostruzione post-sisma del 2016 ricevuto dall'impresa esecutrice dei lavori.

Riferimenti:

Area Economia di Impresa

Alessandro Castagnino Tel. 075 5820230 – Cell. 335 7175365

Email: castagnino@confindustria.umbria.it

Valentina Vignaroli Tel. 075 5820209 – Cell. 338 6493886

Email: vignaroli@confindustria.umbria.it

Paola Roscini Tel. 075 5820220 – Cell. 329 9261061

Email: roscini@confindustria.umbria.it

Publicato il 17/07/2020