# Sismabonus acquisti e titolari di reddito d'impresa – Risposta AdE n.213/2020

16 Luglio 2020

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[1], al fine di consentire ai futuri acquirenti delle unità risultanti dall'intervento di accedere al cd. *Sismabonus acquisti*.

Come noto, tale beneficio fiscale consiste in **una detrazione dall'imposta sul reddito riconosciuta all'acquirente di unità immobiliari, site 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 (cd. *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)[2].

Per coerenza sistematica, sia in base alle norme che disciplinano il *Sismabonus*[3] in generale, sia alla luce dei propri precedenti chiarimenti[4], 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 (cd. ***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 (i.e. beni merce)»***.

**Al riguardo, ad avviso dell'ANCE, si ritiene che con tale affermazione l'Agenzia delle Entrate volesse estendere il cd. *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.

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 213/E/2020** 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**[5];

- 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.

[1] Ai sensi dell'art.16, co.1-*septies*, del D.L. 63/2013, convertito, con modificazioni, nella legge 90/2013.

[2] *Cfr. ANCE "Sì ad Ecobonus e Sismabonus per beni merce e fabbricati locati" – ID n.40724 del 26 giugno 2020.*

[3] *Cfr*. l'art.16 del D.L. 63/2013 convertito, con modificazioni, nella legge 90/2013.

[4] C*fr*. anche le R.M. 29/E/2013 e la R.M. 22/E/2018, la quale ha riconosciuto l'applicabilità del *Sismabonus* per gli interventi riguardanti immobili posseduti da società e destinati alla locazione.

[5] Nel caso di specie, l'impresa istante ha codice attività ATECO 41.20 (*costruzione di edifici residenziali e non residenziali*). Per la nozione di impresa di costruzione in presenza di contratto d'appalto, vedi anche la Risposta dell'Agenzia delle Entrate n.279/2019. *Cfr.* "*Bonus Edilizia – Definizione di "impresa di costruzione e ristrutturazione*" – ID N. 36730 del 23 luglio 2019.

40996-Risp 213 del 14 luglio 2020.pdfApri