

Sisma bonus acquisti ordinario del 75% o 85% con applicazione ampia

Interpello
La risposta 398

Luca De Stefani

Spetta il «sisma bonus acquisti» ordinario a una società acquirente di unità immobiliari ceduti da un'altra società, dopo i lavori di demolizione dell'edificio e di ricostruzione dello stesso, con interventi antisismici, anche se si è in presenza di un «collegamento e/o rapporto societario tra i due soggetti venditore e acquirente». Lo conferma la risposta a interpello 398 di ieri.

Il caso riguarda una società immobiliare che intende eseguire (appaltando i lavori a un terzo) un intervento di demolizione e ricostruzione degli edifici che compongono un immobile sito in un Comune classificato in zona sismica 3, di cui è proprietaria, e la sua ricostruzione, entro il 31 dicembre 2024, con una riduzione del rischio sismico di almeno una classe, nel rispetto delle condizioni richieste dall'articolo 16, comma 1-septies, Dl 63/2013, al fine della vendita, nei 30 mesi successivi alla conclusione dei lavori, delle unità immobiliari realizzate (circa 51 unità immobiliari ad «uso turistico»), consentendo al futuro acquirente di fruire del «sisma bonus acquisti». Quest'ultimo acquirente, però, è una società, la cui compagine sociale è, «in tutto o in parte, la stessa della società venditrice delle unità immobiliari». Ciò nonostante, il «sisma bonus acquisti» del 75% (85% se la riduzione del rischio sismico è di almeno due classi) spetta alla socie-

tà acquirente, in quanto la norma agevolativa non individua nessuna specifica caratteristica da appurare in capo all'acquirente al fine di poter fruire dell'agevolazione e, anche sotto il profilo della ratio sottesa al regime agevolativo, la misura, essendo finalizzata a promuovere la messa in sicurezza e la stabilità di tutti gli edifici, sia utilizzati come abitazioni che adibiti a sede di attività produttive, professionali, o commerciali, deve avere un'applicazione più ampia possibile.

Relativamente al numero degli immobili agevolati acquistabili da una medesima società e al numero massimo di unità immobiliari ammesse all'agevolazione del sisma



Nessuna preclusione se tra il venditore e l'acquirente esiste un collegamento o un rapporto societario

bonus acquisti, poi, la risposta ha confermato che non vi sono limiti, in quanto la norma riconosce per il contribuente la possibilità di beneficiare dell'agevolazione per l'acquisto di più unità immobiliari (risposta 57/2022). Infine, relativamente alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare, l'Agenzia ha ricordato che solo ai fini del super «sisma bonus acquisti», al termine degli interventi agevolabili, l'unità immobiliare acquistata doveva avere «natura residenziale», mentre questo requisito è irrilevante ai fini del «sisma bonus acquisti» ordinario del 75-85% (risposta 556/2021).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

