

IMPOSTE E TASSE

di STEFANO NATALI

Sismabonus acquisti tra società collegate*Risposta all'interpello n. 398/2023 sulla fruizione dell'agevolazione in caso di collegamento tra società venditrice e acquirente.*

Una **società esercente attività di costruzione e ristrutturazione** di immobili pone all'Agenzia delle Entrate un quesito in ordine all'applicabilità delle disposizioni di cui all'art. 16, c. 1-septies D.L. 63/2013 nel caso in cui tra la società venditrice e la società acquirente vi sia un rapporto di collegamento ai sensi dell'art. 2359, c. 3 c.c. In particolare, gli interventi da eseguire prevedono la demolizione e ricostruzione di un complesso immobiliare di proprietà della società istante, ubicato in un Comune classificato in zona sismica 3 nel rispetto di tutte le previsioni indicate dal citato c. 1-septies, con la finalità della successiva rivendita delle nuove unità immobiliari realizzate ad un'unica società.

La società acquirente intende usufruire del c.d. **sismabonus acquisti** che, si ricorda, prevede la possibilità di ottenere una detrazione d'imposta nella misura del 75% (in caso di riduzione di una classe di rischio sismico) o dell'85% (in caso di riduzione di 2 classi di rischio) calcolata sul prezzo di acquisto di ogni singola unità immobiliare, su un massimale di spesa di euro 96.000 cadauna. L'agevolazione compete all'acquirente delle unità immobiliari a condizione che il rogito venga stipulato entro il termine di 30 mesi dalla conclusione dei lavori.

Il quesito pone però l'attenzione su 2 aspetti: uno soggettivo e uno oggettivo. Il primo verte sul rapporto esistente tra la società venditrice che esegue gli interventi e **l'unica società acquirente** delle unità immobiliari realizzate. La compagine sociale delle 2 società sarebbe in tutto o in parte la stessa e in particolare, il quesito verte sulla possibilità che i soci della società acquirente siano gli stessi della società venditrice oppure soltanto alcuni di essi.

Per quanto attiene all'aspetto oggettivo, l'istante chiede se vi sia un limite all'agevolazione avendo riguardo al **numero delle unità immobiliari acquistabili** (nel caso in esame si tratta di 51 unità immobiliari, peraltro destinate ad uso turistico). In relazione al 1° quesito, l'Agenzia delle Entrate risponde con ampia apertura sul fronte delle caratteristiche del soggetto acquirente, considerato che la legge non fornisce alcuna precisa indicazione al riguardo. In relazione all'aspetto oggettivo, richiamando la risposta 31.01.2022, n. 57, l'Agenzia afferma che nella norma non c'è alcun riferimento al numero massimo di unità immobiliari che possono essere oggetto dell'agevolazione; pertanto, si deve ritenere che il bonus competa anche al caso oggetto di interpello.

In relazione alla **tipologia degli immobili** viene infine ricordato che il riferimento agli immobili ad uso residenziale è previsto soltanto nel superbonus, mentre per il sismabonus acquisti la legge non prevede alcuna limitazione per quanto riguarda la destinazione dell'immobile. In conclusione, si può ritenere che l'agevolazione in commento sia di estremo interesse e che gli unici limiti, oltre ovviamente al rispetto dei requisiti tecnici previsti dalla legge, sono rappresentati dal massimale di spesa (euro 96.000) e dai tempi dettati dalla norma per fruire dell'agevolazione.