RATIO QUOTIDIANO
Il commento e la critica delle più importanti notizie del momento

IMMOBILIARE

di ANDREA BONGI

Sismabonus acquisti anche per i posti auto

L'agevolazione fiscale è concessa anche per l'acquisto di garage da parte di una società che gestisce parcheggi.

La società che gestisce parcheggi può acquistare dei garage con il sismabonus acquisti. L'agevolazione spetta anche nel caso in cui la società acquirente conceda a terzi l'utilizzo dei suddetti posti auto. Ovviamente il cedente sarà un'impresa di costruzioni che ha effettuato sugli immobili un intervento di rigenerazione urbana per adeguamento dell'edificio alla normativa antisismica rientrante fra quelli agevolati dall'art. 16, c. 1-septies D.L. 63/2013 (c.d. *"sismabonus acquisti").* A confermare la fattibilità dell'operazione una recente risposta a interpello da parte della Direzione Centrale Piccole e medie imprese dell'Agenzia delle Entrate **(n. 956-577/2024).**

Che l'agevolazione in oggetto sia spettante a favore della società che svolge l'attività di gestione di parcheggi e autorimesse lo si deduce anche dalla numerosa documentazione di prassi amministrativa richiamata dall'Agenzia nella risposta in commento. A tale ultimo proposito bisogna infatti evidenziare che, secondo la stessa Amministrazione Finanziaria, l'interpello presentato risulta carente rispetto a uno dei principali requisiti previsti dall'art. 11 L. 212/2000, ovvero la ricorrenza delle obiettive condizioni di incertezza circa l'applicazione, al caso di specie, della normativa richiamata.

È lo stesso tenore normativo dell'art. 16, c. 1-bis D.L. 63/2013, viene evidenziato nella risposta all'interpello, che definisce **le agevolazioni in oggetto in relazione a interventi di miglioramento sismico di costruzioni adibite ad abitazioni e ad attività produttive.**
L'agevolazione denominata *"sismabonus acquisti"* risulta infatti inserita in un più ampio contesto normativo di disposizioni che si caratterizzano per la particolarità di essere rivolte non ai proprietari degli immobili, ma bensì **agli acquirenti delle nuove unità immobiliari antisismiche,** realizzate tramite interventi di demolizione e ricostruzione di interi edifici (anche con ampliamenti consentiti dalle vigenti norme) dalle imprese di costruzione o ristrutturazione che le abbiano poi cedute entro 30 mesi dalla conclusione dei lavori.
La detrazione fiscale che spetta all'acquirente è calcolata sul prezzo di acquisto di ciascuna unità immobiliare e si differenzia nel 75% o nell'85%, a seconda che l'intervento di demolizione e ricostruzione determini il passaggio a una o a 2 classi di rischio sismico inferiore, entro un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro per unità immobiliare.

Oltre al tenore della norma la risposta ad interpello in oggetto poggia anche su **diversi precedenti di prassi favorevoli** all'applicazione del sismabonus acquisti nel caso di acquisto di posti auto strumentali all'attività d'impresa poi concessi in locazione a terzi.
Il primo documento richiamato è la **risoluzione 12.03.2018, n. 22/E** con la quale si è riconosciuto il sismabonus acquisti anche per l'acquisto di immobili non utilizzati direttamente a fini produttivi, ma destinati alla locazione. Viene poi citata anche l'ormai famosa **risoluzione 25.06.2020, n. 34/E** con la quale l'Agenzia ha accomunato ecobonus e sismabonus in relazione alla spettanza degli stessi anche per i titolari di redditi d'impresa.
Da ultimo, il richiamo alla **risposta all'interpello 25.08.2021, n. 556,** con la quale si è chiarito che la tipologia dell'unità immobiliare acquistata, sia essa residenziale o produttiva, è irrilevante per quanto riguarda la spettanza del sismabonus acquisti.

Nessun dubbio interpretativo, dunque, per l'Agenzia delle Entrate che **conferma la spettanza del sismabonus acquisti da parte di un soggetto commerciale** (una società di capitali) che acquista unità immobiliari destinate ad attività produttive.

Riproduzione vietata - venerdì 07 giugno 2024