

Ammesso il “Sismabonus” anche per l’acquisto dell’unità immobiliare tramite permuta

4 Settembre 2019

È possibile fruire della detrazione per l’acquisto di unità immobiliari antisismiche (*Sismabonus acquisti*) riconosciuta nelle zone a rischio sismico 1, 2 e 3 anche in caso di acquisto tramite permuta. Anche in questa ipotesi, i beneficiari della detrazione, hanno la facoltà di optare per la cessione del credito alle imprese che hanno effettuato gli interventi o ad altri soggetti privati collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione.

Questi sono i chiarimenti contenuti nella **Risposta ad interpello n.354 del 29 agosto 2019** con cui l’Agenzia delle Entrate affronta il tema dell’applicabilità dell’agevolazione cd. “Sismabonus acquisti” in caso di acquisto dell’unità immobiliare tramite permuta.

Come noto il *Sismabonus sugli acquisti* è disciplinato dall’art.16, co.1-*septies*, del DL 63/2013^[1] ai sensi del quale i soggetti che acquistano unità immobiliari situate nei Comuni ricadenti nelle zone a rischio sismico 1, 2 o 3, e facenti parte di edifici demoliti e ricostruiti anche con variazione volumetrica, possono fruire di una detrazione pari al 75% o all’85% del prezzo di vendita^[2], da assumere sino ad un importo massimo di 96.000 euro e da suddividere in 5 anni.

Per essere agevolata, inoltre, l’unità immobiliare deve essere ceduta dalla stessa impresa di costruzione, o ristrutturazione immobiliare, che ha eseguito l’intervento entro 18 mesi dal termine di lavori e, comunque, entro il 31 dicembre 2021.

In luogo dell’utilizzo diretto della detrazione, la norma riconosce la possibilità, per i soggetti beneficiari, di optare per la cessione del *bonus* all’impresa che ha realizzato l’intervento o ad altri soggetti privati, con la facoltà di una sola ulteriore cessione da parte di questi.

Nel caso di specie l’istante comproprietario con i propri familiari di un immobile trasferito in permuta ad un’impresa di costruzione che a seguito di demolizione e ricostruzione cederà loro due nuove unità immobiliari, intende sapere se:

- il *Sismabonus acquisti* è riconosciuto anche in caso di acquisto dell’unità immobiliare con contratto di permuta e se, in caso positivo, sia possibile la cessione del credito;
- possa acquistare il credito d’imposta dal familiare comproprietario dell’immobile ricostruito.

La risposta al primo quesito è positiva, in quanto **l’Agenzia delle Entrate ammette espressamente la possibilità di fruire della detrazione *Sismabonus acquisti* ancorché l’acquisizione dell’immobile demolito e ricostruito, sia avvenuta tramite il contratto di permuta del proprio “vecchio” immobile.**

Tale soluzione è fondata sul principio per cui **“la disciplina della permuta coincide sostanzialmente con quella della vendita”** e sulla considerazione che entrambi i negozi giuridici realizzano una cessione verso corrispettivo, il denaro nel caso della vendita, “cose o altri diritti” nel caso della permuta.

Sul punto vengono richiamate, in particolare, le **Circolari n. 25/E/2012 e n. 57/1998**, in cui veniva sostanzialmente ribadita l’analogia, ai fini fiscali, tra la “vendita” e tutte le ipotesi che realizzano cessioni dell’immobile, compresa la “permuta”^[3].

La possibilità di fruire del “Sismabonus acquisti” anche in caso di permuta, consente, di conseguenza, al beneficiario dell’agevolazione di optare per la cessione della detrazione sotto forma di credito d’imposta alle imprese che hanno effettuato gli interventi o ad altri soggetti privati, collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione, in quanto tale possibilità è espressamente prevista dalla legge^[4].

In merito però, al secondo quesito, ovvero se l’istante possa o meno acquistare il credito

d'imposta dal familiare comproprietario dell'immobile ricostruito, **la risposta dell'Agenzia delle Entrate è negativa.**

Tale posizione è assunta in base a quanto stabilito dalle Circolari n. 11/E/2018 e n. 17/E/2018 con cui è stato chiarito, tra l'altro, che i **"soggetti privati"**, diversi dai fornitori, a cui è possibile cedere il credito di imposta derivante dalla detrazione devono essere **collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione.**

A titolo esemplificativo, viene citata l'ipotesi della cedibilità del credito tra condomini titolari delle detrazioni spettanti per i medesimi interventi condominiali.

Nel caso prospettato, l'Agenzia ritiene che "il collegamento con il rapporto che ha dato origine alla detrazione, necessario ai fini della cedibilità del credito corrispondente alla detrazione medesima, non possa ravvisarsi nel mero rapporto di parentela tra il soggetto che ha sostenuto la spesa ed il cessionario".

Questa soluzione desta perplessità proprio perché, nel caso di specie, il soggetto potenzialmente cessionario della detrazione, oltre a essere legato all'istante dal rapporto di parentela, è anche comproprietario degli immobili acquistati, e quindi egli stesso beneficiario della detrazione.

Pertanto, in questa ipotesi, il "collegamento" non dovrebbe ravvisarsi nel vincolo di parentela (espressamente escluso dall'Agenzia delle Entrate con la Risposta n.56/2018) ma nel fatto che il familiare, a cui si intende cedere il credito, è anche egli beneficiario della stessa detrazione.

Si configurerebbe, in tal caso, un'ipotesi analoga a quella che si determina tra condomini beneficiari della stessa detrazione nel caso di interventi condominiali agevolati, a favore dei quali la cessione è espressamente ammessa.

[1] Convertito nella legge 90/2013.

[2] La percentuale di detrazione varia a seconda che, con l'intervento di demolizione e ricostruzione, si sia ottenuto, rispettivamente, un miglioramento di 1 classe sismica (75%) o di 2 classi sismiche (85%) dell'edificio. In caso di permuta la percentuale va applicata sul prezzo delle unità immobiliari ricostruite, risultante dal contratto di permuta.

[3] L'art. 1552 cc. definisce la nozione di permuta «La permuta è il [contratto](#) che ha per oggetto il reciproco trasferimento della [proprietà](#) di cose, o di [altri diritti](#), da un contraente all'altro». L'art. 1555 cc. dispone invece che «Le norme stabilite per la vendita si applicano alla permuta, in quanto siano con questa compatibili».

[4] Cfr. art.16, comma 1-septies, del DL 63/2013, convertito con modificazioni nella legge 90/2013.