Circolare n°187/C/2022: È possibile usufruire del SISMABONUS acquisti per l'immobile in leasing.

2 Maggio 2022

Informiamo le Imprese aderenti che è stato riconosciuto il Sismabonus acquisti nella misura ordinaria all'utilizzatore in leasing di un immobile commerciale.

Così si è espressa l'Agenzia delle Entrate nella **Risposta n.202/E del 20 aprile 2022**, in relazione all'applicabilità del *Sismabonus acquisti*, nella particolare ipotesi in cui l'acquirente è una società di *leasing*, che compra il fabbricato da un'impresa di costruzioni per concederlo in locazione finanziaria ad un soggetto terzo che fruirà del bonus fiscale, in presenza delle ulteriori condizioni di applicabilità dello stesso.

Ad oggi, infatti, l'agevolazione, nella misura del 75%-85% a seconda del miglioramento sismico di una o due classi, viene riconosciuta anche alle imprese in relazione ai rogiti stipulati fino al 31 dicembre 2024, aventi ad oggetto qualsiasi tipologia di unità immobiliari (anche non abitative), a condizione che le stesse facciano parte di edifici demoliti e ricostruiti, anche con variazione volumetrica, da imprese di costruzioni che le cedono entro i 30 mesi successivi all'ultimazione dei lavori (*cfr*. l'art.16, co.1-*septies*, del D.L. 63/2013, convertito, con modificazioni, nella legge 90/2013).

Nel caso di specie esaminato dall'Agenzia delle Entrate, la società di *leasing* acquista l'immobile, con caratteristiche antisismiche, al prezzo già concordato tra l'utilizzatore e l'impresa di costruzioni cedente, solo per attribuirlo all'utilizzatore in locazione finanziaria, il quale assume dall'inizio tutti gli oneri collegati alla disponibilità dell'unità immobiliare., avendo, altresì, il diritto di riscattare l'unità immobiliare alla conclusione del contratto, acquisendone la proprietà. Inoltre, nell'ambito della stipula della locazione finanziaria, la società di *leasing* concedente dichiara che l'acquisto del fabbricato viene effettuato al solo scopo di attribuirlo in *leasing* al soggetto utilizzatore, peraltro al corrispettivo già concordato fra la stessa società utilizzatrice e l'impresa di costruzioni cedente.

Tale schema contrattuale, chiarisce l'Amministrazione finanziaria nella Risposta n.202/E/2022, **può essere assimilato all'ipotesi di acquisto in proprietà dell'immobile da parte dell'utilizzatore**.

In base a tale ricostruzione, quindi, l'**Agenzia delle Entrate riconosce** per la prima volta l'**applicabilità** del ***Sismabonus acquisti*** anche nell'ipotesi in cui la **compravendita** viene **collegata all'esecuzione di un contratto di *leasing***, mediante il quale il soggetto acquirente finanzia l'operazione di acquisto dell'immobile.

In merito, viene chiarito che, oltre al rogito, anche **il contratto di *leasing*** deve essere **concluso entro 30**

mesi dall’ultimazione dei lavori e, in ogni caso, **entro** i termini di vigenza dell’agevolazione (**31 dicembre 2024**).

In tal caso, il beneficio viene riconosciuto in favore della società utilizzatrice dell’immobile commerciale (e non della società di *leasing* che ha concluso l’atto di acquisto dall’impresa di costruzioni) ma lo stesso deve comunque calcolarsi sul corrispettivo d’acquisto dell’immobile da parte della società di leasing, assunto entro il limite massimo di 96.000 euro.

48206-Risposta_n_202-E_del_20_aprile_2022.pdfApri

48206-Circolare n 187_C_2022.pdfApri