

Risposta n. 202/2022

OGGETTO: Articolo 16, comma 1-septies del decreto legge n. 63 del 2013 (cd. «Sismabonus acquisti»). Leasing finanziario.

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

La società ALFA (di seguito, anche società o istante), che esercita *«l'attività di locazione di immobili propri o in leasing»* (codice ATECO 682001), con l'istanza di interpello qui in esame e con documentazione integrativa presentata in data ... prot. n. RU ..., dichiara quanto segue.

La società ha «acquistato», mediante un'operazione di leasing finanziario con BETA Leasing e factoring, a inizio 2021, *«dall'impresa costruttrice, tramite contratto di leasing, un'unità immobiliare ad uso commerciale al piano terra di un fabbricato ricostruito in sostituzione di un preesistente opificio industriale rispetto al quale presenta un miglioramento sismico di almeno 2 classi»*. Tale immobile *«ricade in una zona sismica 2»*

La società evidenzia, inoltre, che detta *«Unità immobiliare, ... in base alle informazioni e alla documentazione fornita dal costruttore permette ... di usufruire del c.d. «sismabonus acquisti» nel limite dell'85% del prezzo di acquisto o della minor*

somma di Euro. 96.000 in forza del comma 1-septies dell'articolo 16 del DL 63/2013».

In relazione al possesso dell'immobile di cui si tratta, l'istante precisa, innanzitutto, che *«il soggetto che 'giuridicamente' acquisisce la proprietà immobiliare è la società di leasing mentre l'utilizzatrice è la società istante che diventerà proprietaria solo al termine del contratto pagando il riscatto contrattualmente predeterminato».*

Con riferimento al contratto di locazione finanziaria n. ..., prodotto con la richiamata documentazione integrativa, emerge che:

- alla lettera D) delle premesse, è rappresentato che: *«l'Utilizzatore ha avanzato domanda alla Concedente per ottenere in locazione finanziaria, ..., i beni specificati in domanda ... nello stato di fatto e di uso in cui si trovano, assumendosi tutti i rischi relativi ai beni, anche derivanti da caso fortuito, forza maggiore o fatto di terzi, siano essi assicurati o meno»;*

- alla lettera F) è precisato che *«a seguito della stipula del presente contratto di locazione finanziaria, la Concedente acquisirà i beni richiesti, al prezzo già concordato fra l'Utilizzatore e il Fornitore, al solo scopo di concederli in locazione finanziaria all'Utilizzatore»;*

- all'articolo 1 - «Oggetto del contratto» - si prevede che *«la concedente concede in locazione finanziaria all'Utilizzatore, che accetta per sé ed i propri aventi causa, anche a titolo particolare, le seguenti porzioni immobiliari, che la Concedente acquista a tal fine con atto a rogito [...]»;*

- all'articolo 4 - «Opzione di acquisto del bene» - è stabilito che
 - o *«1) La Concedente concede all'Utilizzatore che accetta, purché sia in regola con i pagamenti e le altre obbligazioni derivanti dal presente contratto, il diritto di riscattare alla fine della locazione finanziaria i beni locati, acquistandone la proprietà*

- o *2) l'Utilizzatore deve comunicare alla Concedente a mezzo di lettera*

raccomandata con avviso di ricevimento, la volontà o meno di avvalersi dell'opzione di acquisto sei mesi prima della scadenza del contratto di locazione ...»;

· all'articolo 8 - Perdita totale dei beni - è disposto che «... *Gli oneri di qualunque natura derivanti dalla distruzione o dalla perdita dei beni oggetto del contratto per qualsiasi ragione (sinistro, furto o altri eventi) sono sempre a carico dell'Utilizzatore, anche se non imputabile al medesimo. ...*».

L'istante dopo avere premesso che disciplina agevolativa in argomento «*non richiama espressamente la proprietà*» ma l'acquirente «*delle unità immobiliari senza fornire ulteriori indicazioni*», chiede di sapere, ai fini dell'agevolazione disciplinata dall'articolo 16, comma 1-*septies* del decreto legge n. 63 del 2013 (cd. «Sismabonus acquisti»), se con il termine «acquirente» si «*debbono intendere coloro che divengono titolari del diritto di proprietà, ovvero se il termine usato si possa riferire a tutti coloro che ottengono dal venditore un diritto reale (ad esempio usufruttuario) ovvero ancora se l'acquirente debba invece identificarsi con il soggetto che 'acquisisce' l'immobile indipendentemente dalla forma tecnico-giuridica o finanziaria usata*».

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

La società ritiene, sulla scorta della prassi relativa ad altre e differenti misure agevolative che l'agevolazione sismabonus acquisti possa essere fruita da un soggetto «*acquirente non proprietario o da un 'acquirente' che decida di finanziare l'operazione con un contratto di leasing immobiliare, 'il termine 'acquirente' debba essere interpretato in senso lato e che possa comprendere alternativamente i soggetti che acquisiscono diritti reali sull'immobile e, occorrendone la fattispecie, quelli che invece scelgono di formalizzare l'acquisto in locazione finanziaria*».

Infine, ai fini del calcolo della misura agevolativa l'istante ritiene che «*nel caso di locazione finanziaria la detrazione deve essere determinata nei limiti del costo sostenuto dalla società di leasing (non assumendo rilievo ai fini agevolativi i canoni*

addebitati all'utilizzatore). La società di leasing, invece, non potrà utilizzare l'agevolazione in parola essendo la stessa non qualificabile come ai fini in esame come sostanziale 'acquirente'».

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, si rappresenta che non è oggetto della presente risposta la verifica del possesso degli ulteriori requisiti previsti dell'agevolazione disciplinata dall'articolo 16, comma 1-*septies* del decreto legge n. 63 del 2013 (cd. «*Sismabonus acquisti*»), rimanendo al riguardo impregiudicato ogni potere di controllo da parte dell'amministrazione finanziaria.

Sempre preliminarmente, si ricorda il presente parere non trova applicazione in tutte le ipotesi in cui l'acquisto degli immobili oggetto di interventi agevolati sia operato da una società di *leasing* con un fine diverso da quello di concedere i predetti beni, contestualmente, in locazione finanziaria ad un soggetto utilizzatore già identificato (ferma restando la sussistenza degli ulteriori requisiti disposti dalla normativa in merito alla detrazione di seguito descritta).

Il comma 1-*septies* dell'articolo 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 inserito dall'articolo 46-*quater* del decreto legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, nella versione attualmente vigente prevede che *«qualora gli interventi di cui al comma 1-quater [ndr del medesimo articolo 16] siano realizzati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 (...) mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, entro trenta mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile, le detrazioni dall'imposta di cui al primo e al secondo periodo del medesimo comma 1-*

quater spettano all'acquirente delle unità immobiliari, rispettivamente nella misura del 75 per cento e dell'85 per cento del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e, comunque, entro un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare (...)».

La norma in commento, nel mutuare le regole applicative del c.d. «sisma bonus» si differenzia da quest'ultimo in quanto beneficiari dell'agevolazione fiscale sono gli acquirenti delle nuove unità immobiliari.

In particolare, la detrazione di cui al citato comma 1-*septies* riguarda l'acquisto di immobili su cui sono stati effettuati interventi edilizi (mediante demolizione e ricostruzione di interi fabbricati, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, nei limiti consentiti dalle disposizioni normative urbanistiche, che determinino il passaggio a una o a due classi inferiori di rischio sismico) eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che provvedano, entro 30 mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile.

Per effetto del richiamo, contenuto nel citato comma 1-*septies* dell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, al comma 1-*quater* del medesimo articolo 16, che a sua volta richiama gli articoli 1-*bis* e 1-*ter*, l'agevolazione in commento è in vigore dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2024 (termine prorogato dall'articolo 1, comma 37, lett. *b*), legge 30 dicembre 2021, n. 234 con decorrenza dal 01.01.2022).

In relazione alla detrazione per acquisto di case antisismiche, si rammenta che i soggetti beneficiari dell'agevolazione sono gli acquirenti delle unità immobiliari, i quali potranno beneficiare della detrazione prevista dall'articolo 16, comma 1-*septies* del decreto legge n. 63 del 2013, solo al ricorrere di tutte le condizioni normativamente previste, tra le quali vi è quella relativa alla stipula dell'atto di acquisto degli immobili entro i termini di vigenza dell'agevolazione.

Con riferimento al caso prospettato nell'istanza di interpello, occorre considerare che il contratto di *leasing* finanziario allegato all'istanza evidenzia alcuni aspetti peculiari che ne consentono, in termini sostanziali, l'assimilazione all'ipotesi di

acquisto in proprietà del bene.

In particolare, nel predetto contratto si prevede che la società di leasing acquisti gli immobili oggetto degli interventi agevolabili, al prezzo già concordato tra l'istante e l'impresa di costruzioni che li ha effettuati, al solo scopo di concederli in locazione finanziaria alla società interpellante e, inoltre, che gli oneri di qualunque natura derivanti dalla distruzione o dalla perdita dei beni oggetto del contratto per qualsiasi ragione (sinistro, furto o altri eventi) sono sempre a carico dell'istante).

Alla luce di quanto sopra, dunque, nel caso qui in esame, nel presupposto che la società che ha realizzato gli interventi agevolabili sia un'impresa «*di costruzione o ristrutturazione immobiliare*» (nel senso evidenziato in precedenti documenti di prassi) e che si provveda alla stipula dell'atto avente ad oggetto il *leasing finanziario* entro 30 mesi dalla data di conclusione dei lavori, l'utilizzatore può fruire delle detrazioni di cui all'articolo 16, comma 1-*septies* del decreto legge n. 63 del 2013.

Proprio in considerazione dello schema contrattuale qui rappresentato che consente di operare una piena equiparazione con l'acquisto in proprietà, inoltre, l'ammontare della detrazione di cui al più volte citato comma 1-*septies*, fermo restando il limite massimo di spesa posto dalla disposizione qui in esame pari a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare, dovrà essere commisurata al prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita stipulato tra il soggetto che ha realizzato gli interventi agevolabili e la società di *leasing*.

Resta fermo, in ogni caso, che nel caso di specie la società di *leasing* concedente è esclusa dalla possibilità di fruire della detrazione qui in esame, al fine di considerare rispettato il principio generale secondo cui non è possibile far valere due agevolazioni sulla medesima spesa.

LA DIRETTRICE CENTRALE

(firmato digitalmente)