



Ai gentili clienti e Loro Sedi

"Sismabonus acquisti" in capo all'utilizzatore per gli immobili acquisiti con il Leasing finanziario

Gentile cliente, con la presente desideriamo riepilogare, in **ambito di interventi antisismici**, il **caso dell'immobile su cui sono eseguiti gli interventi, contestualmente all'acquisto, venga concesso dall'acquirente in leasing finanziario**. Come da risposta ad interpello 20.4.2022 n. 202 l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che il beneficiario del sismabonus acquisti ex art. 16 co. 1-septies del DL 63/2013 **deve individuarsi nell'utilizzatore dell'immobile** qualora il contratto di leasing presenti elementi tali da equiparare **l'utilizzatore all'acquirente in proprietà**, quali: i) la concessione in leasing a un **soggetto utilizzatore già identificato**; ii) il **prezzo di acquisto** dell'immobile **concordato direttamente dall'utilizzatore con l'impresa di costruzione o ristrutturazione** immobiliare; iii) **l'allocazione a carico dell'utilizzatore degli oneri derivanti dalla distruzione** o dalla perdita **dell'immobile dato in locazione** (ancorché per cause non imputabili al medesimo).

Premessa

Con la risposta a interpello 20.4.2022 n. 202, **l'Agenzia delle Entrate ha fornito chiarimenti** volti a **individuare il soggetto beneficiario della detrazione IRPEF/IRES** c.d. "**sismabonus acquisti**", di cui all'art. 16 co. 1-septies del DL 63/2013, nel caso **in cui l'immobile** sul quale vengono eseguiti gli

interventi antisismici, contestualmente all'acquisto, **sia concesso in leasing finanziario dall'acquirente a un soggetto terzo.**

Equiparazione tra l'utilizzatore in leasing e l'acquirente in proprietà

Nel caso di specie, l'istante domandava se, **ai fini del "sismabonus acquisti"**, l'acquirente **beneficiario** della detrazione **debba individuarsi nel solo soggetto che acquista la proprietà** o se in tale ambito possano, altresì, essere **ricompresi tutti i soggetti che "acquisiscono" l'immobile indipendentemente dalla forma tecnico-giuridica o finanziaria usata.**

Osserva

L'Amministrazione finanziaria, in ragione degli elementi connotanti lo schema contrattuale della vicenda di specie, **ha ritenuto di operare una piena equiparazione tra la posizione dell'utilizzatore dell'immobile** (in forza del contratto di leasing esaminato) **e quella dell'acquirente che diviene titolare del diritto di proprietà.**

In particolare, è stato evidenziato che:

- **la società di leasing acquistava l'immobile al solo fine di concederlo**, contestualmente all'acquisto, **in locazione finanziaria a un soggetto utilizzatore** già identificato (il contratto di leasing veniva infatti concluso prima dell'acquisto dell'immobile da parte della società concedente);
- **il prezzo di acquisto dell'immobile veniva concordato direttamente dall'utilizzatore con l'impresa di costruzioni** che effettuava gli interventi antisismici;
- **il contratto prevedeva l'allocazione sempre a carico dell'utilizzatore degli oneri** di qualunque natura **derivanti dalla distruzione o dalla perdita dell'immobile dato in locazione** (ancorché derivanti da cause non imputabili al medesimo).

Spettanza della detrazione "sismabonus acquisti" in capo all'utilizzatore

In ragione dell'equiparazione sopra richiamata, l'Agenzia delle Entrate ha ritenuto che il **beneficiario della detrazione "sismabonus acquisti"** di cui all'art. 16 co. 1-septies del DL 63/2013 debba **individuarsi nell'utilizzatore dell'immobile**, facendo prevalere un'interpretazione sostanziale rispetto al mero dato formale relativo al mancato passaggio della proprietà dell'immobile in capo allo stesso.

Osserva

Per contro, **la società di leasing concedente non potrà**, a sua volta, **beneficiare del c.d. "sismabonus acquisti"**, in ragione del principio generale secondo cui **"non è possibile far valere**

due agevolazioni sulla medesima spesa".

Resta fermo che, ai fini della spettanza della detrazione, è necessario che:

- **gli interventi siano stati realizzati da un'impresa "di costruzione o ristrutturazione immobiliare";**
- **il contratto di leasing finanziario sia stato concluso entro il termine di 30 mesi dalla data di ultimazione dei lavori;**
- **siano soddisfatti tutti i requisiti richiesti dalla norma per poter beneficiare della detrazione fiscale.**

Osserva

L'ammontare della detrazione spettante dovrà in ogni caso essere commisurata al prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita stipulato tra l'impresa di costruzione che ha realizzato gli interventi agevolabili e la società di leasing.

Portata del principio espresso dal documento di prassi

Pur in assenza di specifiche indicazioni sul punto, le conclusioni espresse con la risposta a interpello 20.4.2022 n. 202 paiono potersi estendere **anche alla detrazione IRPEF per il 50% delle spese per l'acquisto di unità immobiliari site in fabbricati interamente recuperati**, di cui all'art. 16-bis co. 3 del TUIR, in ragione dell'analogia di tale ultima agevolazione con il "sismabonus acquisti". Ciò, fermo restando che **le clausole contrattuali del leasing consentano**, secondo quanto sopra richiamato, di **equiparare l'utilizzatore all'acquirente in proprietà.**

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti