Sismabonus acquisti escluso in caso di contratto di permuta a favore di terzo

Nota Redazionale

Con la risposta ad interpello n. 351, l'Agenzia delle Entrate ha affermato che la detrazione di cui all'art. 16, co. 1-*septies* del d.l. n. 63/2013 (c.d. "Sismabonus acquisti") non spetta nell'ipotesi di acquisto di un'unità immobiliare, facente parte di un fabbricato oggetto di demolizione e ricostruzione, avvenuto in forza di un contratto di permuta a favore di terzo.

Il caso prospettato all'Agenzia è il seguente: l'istante riferiva di aver acquistato un'unità immobiliare all'interno di un fabbricato, situato in zona sismica, il quale era stato oggetto di demolizione e ricostruzione, per effetto di un contratto di permuta di cosa futura a favore di terzo stipulato tra il proprietario dell'immobile (madre dell'istante) e l'impresa di costruzione. In forza di tale contratto, in particolare, il proprietario cedeva all'impresa l'immobile a titolo di permuta e l'impresa, a sua volta, cedeva l'unità immobiliare a titolo di permuta con effetti traslativi differiti al momento della realizzazione dell'opera (*i.e.* fine dei lavori) al terzo beneficiario (istante). L'istante (terzo acquirente) chiedeva quindi chiarimenti in merito alla possibilità di fruire dell'agevolazione c.d. Sismabonus acquisti in relazione all'immobile in oggetto mediante cessione del credito.

In proposito, l'Agenzia delle Entrate ha ricordato, anzitutto, che l'art. 16, co. 1-*septies* del d.l. n. 63/2013 – richiamato dall'art. 119, co. 4, d.l. Rilancio – prevede che qualora gli interventi di riduzione del rischio sismico siano realizzati mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione che provvedano, entro 30 mesi dalla chiusura dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile, la detrazione spetta (nella misura del 110% delle spese sostenute) in capo all'acquirente della/e unità immobiliare/i oggetto dell'intervento.

Giova osservare, in tale contesto, che in precedenti documenti di prassi l'Agenzia delle Entrate ha riconosciuto il diritto a fruire dell'agevolazione in parola anche in capo all'acquirente dell'unità immobiliare in forza di un contratto di permuta, con la precisazione che, in tali ipotesi, la detrazione deve essere calcolata sul prezzo dell'unità immobiliare che verrà ad esistenza, come risultante dal contratto medesimo (cfr. risposta ad interpello n. 354/2019 e circolare n. 7/2021).

Poste tali premesse, l'Amministrazione ha tuttavia osservato che nel caso di specie l'acquisto è avvenuto in forza di un contratto di permuta ([1]) di cosa futura stipulato **a favore di un terzo** (*ex* artt. 1411 e 1472 c.c.). Pertanto, gli effetti del contratto si sono prodotti in capo al

soggetto al quale i contraenti (nella specie, il proprietario e l'impresa) hanno attribuito il diritto di pretenderne l'adempimento e il quale ha conseguito direttamente l'acquisto dell'immobile nel momento stesso in cui i lavori sono giunti a compimento, per il sol fatto dell'avvenuta conclusione del contratto fra le parti.

Ne consegue che, a ben vedere, nel caso *de quo* l'acquirente non ha sostenuto alcuna spesa per l'acquisto dell'unità immobiliare oggetto di intervento, come invece richiedono le norme sopra citate ai fini della maturazione della detrazione Sismabonus acquisti. Infatti, in caso di permuta a favore di terzo, la spesa per la realizzazione dell'intervento è sostenuta dal proprietario-stipulante ma, nel momento stesso in cui l'opera viene realizzata, è il terzo beneficiario ad acquistare la proprietà dell'immobile. Di conseguenza,

"*tenuto conto che presupposto per la fruizione dell'agevolazione è il sostenimento dell'onere da parte del soggetto che ne fruisce (cfr. tra l'altro, circolare n. 7/E del 25 giugno 2021), il terzo beneficiario (l'Istante) non possiede i requisiti normativamente previsti per fruire del sismabonus acquisti in questione in quanto, pur essendo acquirente dell'unità immobiliare, non è il soggetto che ha sostenuto la spesa relativa all'acquisto*"

Per la medesima ragione, conclude l'Agenzia, la detrazione in argomento non può essere riconosciuta in capo al precedente proprietario, dal momento che gli effetti reali del contratto si producono direttamente in capo al terzo cessionario nel momento in cui il bene viene ad esistenza.

---

[1] Ai sensi dell'art. 1552 c.c., 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*".