



*C&P Account Management
Studio Commerciale Tributario*

*Via Sabotino 46 - 00195 Roma (Rm) - Tel. 06/97274634 Fax: 06/97274651
Via Orazio Coccanari, 45/47 - 00011 Tivoli (Rm) - Tel. 0774/533997 - 0774/552218 Fax: 0774/509476
Via Consalvo da Cordova, 15 - 76121 Barletta (Bt) - Tel. 0883/825314 Fax: 0883/825310
E-mail: segreteria.roma@cpaccountmanagement.it
E-mail: segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it
E-mail: segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it*

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 **oggetto 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

*C&P ACCOUNT MANAGEMENT – STUDIO COMMERCIALE TRIBUTARIO
Via Sabotino 46 - 00195 Roma (Rm) - Tel. 06/97274634 Fax: 06/97274651
Via Orazio Coccanari, 45/47 - 00011 Tivoli (Rm) - Tel. 0774/533997 - 0774/552218 Fax: 0774/509476
Via Consalvo da Cordova, 15 - 76121 Barletta (Bt) - Tel. 0883/825314 Fax: 0883/825310
E-mail: segreteria.roma@cpaccountmanagement.it
E-mail: segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it
E-mail: segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it*

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.

C&P ACCOUNT MANAGEMENT – STUDIO COMMERCIALE TRIBUTARIO

Via Sabotino 46 - 00195 Roma (Rm) - Tel. 06/97274634 Fax: 06/97274651

Via Orazio Coccianari, 45/47 - 00011 Tivoli (Rm) - Tel. 0774/533997 - 0774/552218 Fax: 0774/509476

Via Consalvo da Cordova, 15 - 76121 Barletta (Bt) - Tel. 0883/825314 Fax: 0883/825310

E-mail: segreteria.roma@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it

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**.

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

