

**Risposta n. 351/2022**

**OGGETTO:** Proprietario di un immobile pervenuto giusto atto di permuta a favore di terzo e fruizione della detrazione prevista in materia di sismabonus acquisti, con possibilità di cessione successiva del credito ex art 121 del decreto legge n. 34 del 2020.

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

**QUESITO**

*L'Istante riferisce che "in data..., con atto di permuta in favore di terzo, la sig.ra..., madre dell'odierna istante, cedeva in permuta all'... - S.r.l.s., un appartamento per civile abitazione ricadente in un fabbricato di vecchia costruzione (...). Nel medesimo atto l'... S.r.l.s, cedeva a titolo di permuta e con effetto traslativo differito al tempo della realizzazione ex art.1472 c.c., alla sig.ra..., che accettava, dichiarando di stipulare ai sensi e per gli effetti degli artt. 1411 (contratto a favore di terzi) e seguenti del codice civile e per spirito di liberalità, a favore dell'Istante avv. ..., un appartamento per civile abitazione ricadente nel fabbricato da realizzare, giusto progetto di demolizione e ricostruzione. Ai fini fiscali le parti dichiaravano che i beni permutati avevano il valore di Euro ...e che la cessione della detta unità era soggetta a Iva a carico della cessionaria ... (...)"*

Nell'atto di permuta le parti danno atto che "il bene futuro dovrà intendersi

*venuto ad esistenza al tempo del rilascio del certificato di ultimazione dei lavori, sicché a questa data si produrrà l'effetto traslativo a favore della permutante beneficiaria della stipulazione".*

L'*Istante* riferisce, altresì, che ad oggi il suddetto immobile è stato interamente realizzato, catastato e consegnato alla cessionaria *Istante* in data .... Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato oggetto di demolizione e ricostruzione, e ricade in un Comune classificato con rischio sismico 2 e l'esecuzione dei lavori ha consentito la riduzione del rischio sismico, ragion per cui i proprietari degli altri appartamenti hanno fruito dei benefici previsti dalla normativa in materia.

L'*Istante* chiede di sapere se in qualità di proprietaria dell'immobile alla stessa pervenuto giusta atto di permuta a favore di terzo del..., possa fruire del beneficio della detrazione prevista in materia di *sismabonus* acquisti, con possibilità di cessione successiva del credito *ex art* 121 del decreto legge n. 34 del 2020.

#### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'*Istante*, richiamati, tra gli altri, l'articolo 16-*bis*, comma 8, del TUIR, la circolare n. 19/E dell'8 luglio 2020, la circolare n. 25/E del 19 giugno 2012, la circolare n. 57 del 24 febbraio 1998 e la sentenza della Corte di Cassazione a Sezioni Unite n. 9282 del 5 agosto 1992, ritiene di avere diritto di usufruire del beneficio della detrazione prevista in materia di *sismabonus* acquisti, con possibilità di cedere successivamente il credito *ex articolo* 121 decreto legge n. 34 del 2020.

#### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

Il comma 1-*septies* dell'articolo 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, prevede che «*Qualora gli interventi di cui al comma 1-quater* [del medesimo articolo

16] siano realizzati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 ai sensi dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 108 dell'11 maggio 2006, 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».

Per quanto attiene all'ambito temporale di applicazione della misura, per effetto del richiamo, contenuto nel comma 1-*septies* dell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, al comma 1-quater del medesimo articolo, che a sua volta richiama gli articoli 1-*bis* e 1-*ter*, l'agevolazione è in vigore dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2024.

A seguito del rinvio operato nel comma 4 dell'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio) all'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, agli acquirenti delle cd. "case antisismiche" si applica la maggiore aliquota prevista dall'articolo 119 citato (*Superbonus*) per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022.

L'articolo 121 del medesimo decreto Rilancio (da ultimo modificato dall'articolo 14 del decreto legge 17 maggio 2022 n. 50, in corso di conversione) stabilisce, inoltre, che i soggetti che sostengono spese per gli interventi indicati al successivo comma 2 (tra i quali «adozione di misure antisismiche di cui all'articolo 16, commi da 1-*bis* a 1-*septies* del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla

*legge 3 agosto 2013, n. 90, e di cui al comma 4 dell'articolo 119») possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione in dichiarazione, «b) per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, senza facoltà di successiva cessione, fatta salva la possibilità di due ulteriori cessioni solo se effettuate a favore di banche e intermediari finanziari iscritti all'albo previsto dall'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, di società appartenenti a un gruppo bancario iscritto all'albo di cui all'articolo 64 del predetto testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia ovvero di imprese di assicurazione autorizzate ad operare in Italia ai sensi del codice di cui al decreto legislativo 7 settembre 2005, n. 209, ferma restando l'applicazione dell'articolo 122-bis, comma 4, del presente decreto, per ogni cessione intercorrente tra i predetti soggetti, anche successiva alla prima».*

Dalle predette norme, discende che il soggetto beneficiario dell'agevolazione in questione (cd. *sismabonus acquisti*) è il soggetto acquirente delle nuove unità immobiliari che sostiene la spesa relativa al loro acquisto.

Con riferimento alla questione prospettata, si osserva che ai sensi dell'articolo 1552 del codice civile, 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»*.

Nel caso di specie, in particolare, è stato stipulato un contratto di permuta di cosa futura a favore di terzo (articoli 1411 e 1472 codice civile).

Nei casi di acquisto immobiliare stipulato *«a favore di terzo»*, gli effetti si producono in capo al soggetto terzo al quale le parti attribuiscono il diritto di pretendere l'adempimento del contratto, benché l'acquisto sia stipulato da altri, e *«il terzo»* consegue direttamente l'acquisto dell'immobile, nel momento in cui il bene verrà ad esistenza, per il solo fatto dell'avvenuta conclusione del contratto.

In altri termini, lo stipulante (nel caso di specie, la madre dell'*Istante*) sostiene la spesa per l'acquisto dell'immobile e *«non appena la cosa viene ad esistenza»*, è il

terzo beneficiario (nel caso di specie, l'*Istante*) ad acquistare la proprietà dell'immobile.

In tale ipotesi, 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.

Parimenti il diritto a fruire dell'agevolazione non può maturare in capo al soggetto stipulante (madre dell'*Istante*), atteso che gli effetti reali del contratto si producono direttamente in capo al terzo (l'*Istante*) nel momento in cui il bene viene ad esistenza.

**LA DIRETTRICE CENTRALE**

**(firmato digitalmente)**