

Il Sisma bonus acquisti nelle cessioni di immobili ad una collegata

di [Nicola Forte](#)

Pubblicato il 29 Dicembre 2023

In caso di ristrutturazione di immobili ad uso turistico si può beneficiare del sisma bonus acquisti anche nel caso di cessione a società collegata collegata alla venditrice.

Dall'inizio del nuovo anno 2024 il beneficio fiscale derivante dal Superbonus diminuirà drasticamente dal 110 o 90 per cento al 70 per cento. Fino al 31 dicembre 2024 sarà però ancora possibile fruire dei bonus edilizi "ordinari" nelle misure anche "rinforzate" previste dalla legge. Sarà ancora possibile fruire del Sisma bonus acquisti qualora dopo la demolizione e ricostruzione dell'edificio si ottenga come risultato la riduzione di una o due classi di rischio sismico.

Sisma bonus acquisti per immobile ceduto a società del Gruppo

Il beneficio potrà essere fatto valere anche là dove l'immobile ricostruito con criteri antisismici sia acquistato da una società collegata a quella che ha effettuato i lavori edilizi. Il chiarimento è stato fornito dall'Agenzia delle entrate con la risposta all'istanza di interpello n. 398 del 27 luglio 2023. Il caso esaminato dall'istanza di interpello riguardava un immobile ubicato in una zona sismica classificata 3. Una società era proprietaria di un immobile ed ha appaltato ad un'altra società la demolizione e ricostruzione dell'edificio da effettuarsi con criteri antisismici. A seguito della ricostruzione l'edificio è composto da 51 unità immobiliari ad uso turistico che vengono vendute alla società appaltante entro i 30 mesi successivi alla conclusione dei lavori. I dubbi sulla possibilità di fruire del beneficio fiscale sono sorti in quanto **il soggetto acquirente era una società, la cui compagine sociale era in tutto o in parte la stessa della società venditrice che aveva realizzato l'intervento. L'Agenzia delle entrate si è però pronunciata favorevolmente** sulla spettanza del beneficio nella misura del 75 o 85 per cento a seconda se l'intervento determinasse la riduzione di una o due classi di rischio sismico. La [risposta all'istanza di interpello](#) conferma la spettanza dell'agevolazione in quanto la norma agevolativa non individua nessuna specifica caratteristica da verificare in capo all'acquirente. Ciò anche perché è necessario tenere conto della ratio sottesa al regime agevolativo. Infatti, la misura è finalizzata a promuovere la messa in sicurezza e la stabilità di tutti gli edifici, sia a destinazione residenziale, quindi

utilizzati come abitazioni, ma anche adibiti a sedi di attività produttive, professionali o commerciali. **La norma deve quindi avere la più ampia applicazione possibile.** Per quanto riguarda il numero degli immobili agevolabili acquistati dalla medesima società non sono previsti limiti. La conferma è avvenuta a cura della stessa risposta all'istanza di interpello. La norma non prevede limiti di sorta come già indicato dalla precedente risposta all'istanza di interpello [n. 57/2022](#).

La destinazione delle unità riqualificate

La risposta in esame ha poi affrontato anche il problema riguardante la destinazione delle unità immobiliari acquistate al termine dell'intervento. L'Agenzia delle entrate ha ribadito che **solo per il Sismabonus che attribuiva il diritto a fruire dell'agevolazione fiscale nella misura del 110 per cento era necessario che le unità immobiliari acquistate, dopo l'ultimazione dell'intervento di ricostruzione, fossero destinate ad un uso abitativo.** Invece, questo requisito è del tutto irrilevante per il Sisma bonus acquisti che attribuisce il beneficio fiscale nella minore misura del 75 o 85 per cento. Ciò a condizione che le unità acquistate siano destinate ad attività produttive e tale condizione ricorre sicuramente nel caso in esame in quanto l'acquisto è stato effettuato da una società. Viceversa, se l'acquisto fosse stato effettuato da una persona fisica, a titolo "privato" e non esercente alcuna attività produttiva, l'agevolazione sarebbe stata subordinata alla destinazione residenziale dell'unità immobiliare. La possibilità di beneficiare dell'agevolazione per l'acquisto di immobili non residenziali è infatti subordinata all'osservanza di questa specifica e ulteriore condizione.

NdR: potrebbe interessarti: [Sisma bonus acquisti scopri come gestire gli acconti già erogati](#)

Nicola Forte Venerdì 29 Dicembre 2023