

Risposta n. 165/2025

OGGETTO: Spesa per l'acquisto di "case antisismiche" sostenuta da soggetti diversi dall'acquirente. Detrazione di cui all'articolo 16, comma 1-septies del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 convertito con modificazioni dalla legge 3 agosto 2013, n. 90.

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

QUESITO

L'Istante dichiara:

- di essere acquirente di due unità immobiliari di categoria catastale A/2 che «sono state ottenute a seguito di demolizione e ricostruzione di intero edificio con un miglioramento di n. 2 classi sismiche» da parte di un'impresa di costruzione e ristrutturazione immobiliare;
- che «l'alienazione dell'immobile è avvenuta entro 18 mesi dall'emissione dell'attestazione del collaudatore statico, attestante la riduzione del rischio sismico per

2 o più classi» e che «l'atto notarile di compravendita è avvenuto [...] prima del 31 dicembre, termine di decadenza dell'agevolazione in parola»;

- *che «l'acquisto delle unità immobiliari sopra descritte sia avvenuto mediante l'utilizzo di una provvista di denaro messa a disposizione dai genitori, [...] configurandosi pertanto una liberalità indiretta ai sensi dell'art. 1, comma 4-bis, del D.Lgs 31 ottobre 1990, n. 346 (donazione indiretta)» e che il pagamento del prezzo è avvenuto «in parte con assegni circolari tratti dal conto corrente intestato ai donanti ed in parte con bonifici speciali per intervento antisismico (Legge 96/2017), addebitati sul medesimo conto»;*

- *«di aver inserito nelle contabili di bonifico il proprio codice fiscale quale soggetto beneficiario della detrazione, pur avendo proceduto ad effettuare il pagamento direttamente dal conto corrente intestato ai genitori».*

L'Istante chiede «se il beneficio fiscale connesso all'acquisto delle "case antisismiche" sopra descritte sia effettivamente spettante, sottoforma di cessione del credito o - in alternativa - di detrazione diretta, nonostante i pagamenti abbiano insistito direttamente sul conto corrente dei genitori (trattandosi di donazione indiretta), senza che la provvista finanziaria sia transitata (prima) su un conto corrente intestato all'istante stessa».

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene che sussistano tutte le condizioni per beneficiare della detrazione di cui all'articolo 16, comma 1-septies, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 (c.d. "sismabonus acquisti") e che «sia possibile procedere alla comunicazione dell'opzione

relativa alla cessione del credito (artt. 119, D.L. 34/2020) entro i termini di legge».

Alternativamente, ritiene di poter beneficiare della detrazione fiscale direttamente nella propria dichiarazione dei redditi di prossima presentazione.

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 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» ("sismabonus acquisti").*

La suddetta disposizione normativa, inserita nel contesto della disciplina del c.d. "sismabonus" (commi da 1-*bis* a 1-*sexies*.1 del medesimo articolo 16), mutuandone le regole applicative, se ne differenzia in quanto soggetti beneficiari dell'agevolazione

fiscali sono gli acquirenti delle nuove unità immobiliari che sostengono la spesa relativa al loro acquisto.

Chiarimenti in merito all'ambito applicativo della predetta agevolazione sono contenuti, da ultimo, nella circolare n. 17/E del 26 giugno 2023 e nella Guida "*Tutte le agevolazioni della dichiarazione 2024*" cui si rinvia per gli opportuni approfondimenti.

Dai predetti documenti di prassi emerge che, ai fini dell'applicazione della detrazione in commento, è necessario, tra l'altro, che sia formalizzato con «*atto pubblico di compravendita*» l'acquisto dell'unità immobiliare e che l'acquirente abbia effettivamente sostenuto le relative spese.

In tal senso, con la risposta ad istanza di interpello n. 351, pubblicata il 28 giugno 2022, è stato ribadito il principio secondo cui «*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*» ragion per cui «*tenuto conto che presupposto per la fruizione dell'agevolazione è il sostenimento dell'onere da parte del soggetto che ne fruisce*» l'agevolazione non spetta al soggetto che «*pur essendo acquirente dell'unità immobiliare, non è il soggetto che ha sostenuto la spesa relativa all'acquisto*».

Ciò premesso, considerato che, nel caso di specie, sia dall'atto notarile di compravendita che dalla dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (allegati all'istanza di interpello), risulta espressamente che l'acquisto delle unità immobiliari è avvenuto mediante l'utilizzo di una provvista di denaro messa a disposizione dai genitori, l'Istante non può fruire della detrazione di cui al citato articolo 16, comma 1-*septies*, del decreto

legge n. 63 del 2013 in quanto, ancorchè proprietario dell'immobile, non ha sostenuto le relative spese.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

Resta, dunque, impregiudicato ogni potere di controllo dell'Amministrazione finanziaria.

IL DIRETTORE CENTRALE AD INTERIM
(firmato digitalmente)