

**Risposta n. 890/2021**

**OGGETTO:** Inapplicabilità dell'agevolazione fiscale prevista, in favore degli acquirenti di immobili, dall'art. 16, comma 1-septies del D.L. n. 63/2013 (c.d. Sismabonus Acquisti), nel caso in cui l'immobile sia stato oggetto di demolizione e ricostruzione da parte di un Fondo di Investimento Immobiliare

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

**QUESITO**

Alfa S.G.R. S.P.A è una società di diritto italiano autorizzata all'esercizio del servizio di gestione collettiva del risparmio attraverso l'istituzione, la promozione e l'organizzazione di fondi comuni d'investimento immobiliare chiusi. Tra i fondi da essa gestiti vi è il Fondo Comune di Investimento Immobiliare Beta di tipo chiuso, riservato ad "investitori professionali" di cui all'art. 6, commi 2-*quinquies* e 2-*sexies* del D.Lgs.n. 58/1998 e a soggetti che sottoscrivono o acquistano quote per un importo complessivo non inferiore a 500.000,00 euro.

In conformità ai propri scopi istituzionali, il Fondo investe, *inter alia*, in edifici e beni immobili in genere, anche locati, con destinazione di utilizzo prevalentemente residenziale, anche non ultimati, o che necessitino di interventi di bonifica, ricostruzione, risanamento, recupero, riconversione, ristrutturazione.

Nell'ambito della propria attività di sviluppo immobiliare, il Fondo ha avviato un importante intervento di riqualificazione urbanistica per la realizzazione di *housing* sociale e residenziale su un complesso immobiliare, compreso nel proprio patrimonio, per il quale ha predisposto un progetto di miglioramento sismico da adottarsi su una porzione del complesso immobiliare (sito in un comune classificato in zona sismica 2), allo scopo di ridurre il rischio sismico di oltre due classi.

Come precisato nell'interpello, gli interventi che fanno parte del progetto - che rientrano tra quelli previsti dall'art. 16, comma 1-septies del D.L. n. 63/2013 (c.d. "Sismabonus Acquisti") - saranno realizzati dal Fondo indirettamente, ovvero attraverso la concessione di appalti ad imprese terze e mediante la demolizione e ricostruzione dell'intero complesso. Entro 18 mesi dalla data di ultimazione del suddetto intervento edilizio, il Fondo intende procedere all'alienazione delle singole unità immobiliari che compongono il complesso.

Ciò posto, la società istante chiede di sapere:

1. se gli acquirenti delle unità immobiliari di cui sarà composto il complesso immobiliare potranno beneficiare dell'agevolazione fiscale prevista dall'art. 16, comma 1-septies del D.L. n. 63/2013 (c.d. Sismabonus Acquisti);

2. in caso di risposta affermativa, e posto che il Fondo intende accettare quale forma parziale di pagamento da parte dei singoli acquirenti il credito di imposta corrispondente alla detrazione agli stessi spettante (per effetto dell'opzione prevista dall'art. 121, comma 2 del D.L. n. 34/2020), se il Fondo possa qualificarsi come soggetto cessionario del suddetto credito e procedere alla successiva cessione dello stesso in favore di un soggetto terzo.

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

Per quanto riguarda il primo quesito, la società istante ritiene che gli acquirenti delle unità immobiliari di cui si compone il complesso immobiliare possano

beneficiare del cosiddetto "Sismabonus Acquisti", ai sensi dell'art. 16, comma 1-*septies* del DL n. 63/2013.

A sostegno della propria soluzione, la società fa presente che, ai fini dell'agevolazione, devono ricorrere le seguenti condizioni specifiche:

a) l'intervento deve essere eseguito dall'impresa di costruzione/ristrutturazione che provveda alla successiva vendita dell'unità immobiliare;

b) l'intervento deve consistere nella demolizione e ricostruzione dell'edificio, anche con variazione volumetrica ove consentita dalle normative urbanistiche;

c) l'acquisto dell'unità immobiliare deve intervenire entro 18 mesi dal termine dei lavori.

Ferma la sussistenza, nel caso di specie, delle condizioni di fatto sub b) e c), l'istante ritiene che il Fondo possa qualificarsi come "impresa di costruzione/ristrutturazione" e integrare la condizione sub a), non essendo necessario che l'impresa esegua direttamente i lavori di miglioramento sismico, essendo possibile, invece, che tali lavori siano commissionati ad altra impresa esecutrice, ove tale impresa disponga del titolo abilitativo necessario alla realizzazione dei lavori finalizzati al miglioramento sismico e che sia astrattamente idonea ad eseguire tali lavori.

Inoltre, nel rinviare ad alcune risposte ad interpelli pubblicate di recente, la società istante sottolinea come l'espressione "impresa di costruzione o ristrutturazione immobiliare" debba essere intesa nell'accezione più ampia, includendovi quindi anche quei soggetti che affidano ad imprese appaltatrici la materiale esecuzione dei lavori di ristrutturazione o costruzione.

Con riferimento al quesito n. 2, la società ritiene che il Fondo possa essere qualificato come "soggetto cessionario" del credito maturato in capo all'acquirente dell'unità immobiliare e che, di conseguenza, possa accettare quale forma parziale di pagamento da parte dei singoli acquirenti delle unità immobiliari il credito di imposta corrispondente alla detrazione agli stessi spettante (maturato per effetto dell'opzione di

cui all'art. 121, comma 2 D.L. n. 34/2020, da parte degli acquirenti beneficiari diretti dell'agevolazione), per poi procedere essa stessa alla successiva cessione dello stesso credito.

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

Il comma 1-*septies* dell'articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63 (introdotto dall'articolo 46-*quater* del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, con decorrenza dal 24 giugno 2017), nella versione attualmente vigente 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 [...] 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 consentano tale aumento, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che provvedano, entro diciotto 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 mila euro per ciascuna unità immobiliare».*

La disposizione in commento è inserita nel contesto delle norme che disciplinano il c.d. "Sisma-bonus" (commi da 1-*bis* a 1-*sexies*.1 del medesimo articolo 16) e si riferisce espressamente agli interventi di cui al comma 1-*quater* che, a sua volta, richiama gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lett. i) del TUIR. Tuttavia, nel mutuare le regole applicative del c.d. "sisma bonus", l'agevolazione in esame si differenzia da quest'ultimo in quanto i

beneficiari sono gli acquirenti delle nuove unità immobiliari e la detrazione è calcolata sul prezzo di acquisto di ciascuna unità, nella misura del 75 oppure 85 per cento (a seconda che l'intervento di demolizione e ricostruzione determini il passaggio ad una o a due classi di rischio sismico inferiore), entro un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro.

In sintesi, il citato articolo 16, comma 1-*septies* del decreto-legge n. 63 del 2013, prevede che la detrazione spetta a condizione che "le imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare" abbiano:

- realizzato determinati interventi di riduzione del rischio sismico (richiamati al comma 1-*quater* del medesimo articolo 16), mediante "demolizione e ricostruzione di interi edifici";

- ceduto le unità immobiliari facenti parte del fabbricato entro diciotto mesi dalla data di conclusione dei lavori.

La questione interpretativa oggetto dell'istanza di interpello in esame attiene, in sostanza, alla possibilità di applicare il beneficio fiscale alla fattispecie rappresentata, in cui ad effettuare i lavori sui beni sono i Fondi comuni di investimento immobiliare e non le "*imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare*", cui fa espresso riferimento la norma.

Si tratta, quindi, di stabilire se l'esecuzione degli interventi di riduzione del rischio sismico mediante demolizione e ricostruzione di un complesso immobiliare, qualora operata da un Fondo immobiliare (attraverso la concessione di appalti ad imprese terze), integri comunque la predetta condizione prevista dalla norma, consentendo, di fatto, agli acquirenti delle unità abitative di fruire dell'agevolazione.

Al riguardo, si fa presente preliminarmente che l'articolo 1, comma 1, lettera j) del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, recante "Testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria, ai sensi degli articoli 8 e 21 della legge 6 febbraio 1996, n. 52" (di seguito TUF), definisce il fondo comune d'investimento come "l'Oicr [Organismo di investimento collettivo del risparmio] costituito in forma

di patrimonio autonomo, suddiviso in quote, istituito e gestito da un gestore.". Ai sensi del successivo articolo 36, comma 4, del medesimo d.lgs. n. 58 del 1998 "ciascun fondo comune di investimento, o ciascun comparto di uno stesso fondo, costituisce patrimonio autonomo, distinto a tutti gli effetti dal patrimonio della società di gestione del risparmio e da quello di ciascun partecipante, nonché da ogni altro patrimonio gestito dalla medesima società".

Per quanto attiene, più in particolare, alla possibilità di equiparare i "Fondi comuni d'investimento immobiliare" ad *"imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare"*, al fine di ritenerli ricompresi nel perimetro applicativo delineato dalla norma in esame, al pari di altre disposizioni (pur rilevanti in diversi settori impositivi) che fanno espresso e puntuale riferimento alle suddette imprese, stante i profili di interesse generale connessi al tema, la scrivente ha ritenuto opportuno richiedere uno specifico parere della Banca d'Italia.

La richiesta di intervento tecnico da parte del competente Organo di Vigilanza ha riguardato, in particolare, la possibilità per un "FIA chiuso immobiliare di tipo riservato" di svolgere legittimamente l'attività di costruzione e ristrutturazione di immobili mediante l'affidamento in appalto a soggetti terzi, tenuto conto delle disposizioni di vigilanza prudenziale applicabili a questa tipologia di fondo.

Con il parere reso con nota prot. n. 0416826/21, in data 16 marzo 2021, la Banca d'Italia ha, tra l'altro, osservato quanto segue.

*"(...) L'art. 12 del D.M. 30/2015 precisa che i FIA italiani immobiliari: 1) siano istituiti in forma chiusa; 2) investano almeno due terzi del loro patrimonio nel comparto degli investimenti immobiliari, salvo alcune eccezioni.*

*I FIA immobiliari si configurano di fatto come una sottospecie di FIA chiusi, per i quali sono previste regole specifiche che insistono sui vari profili di operatività di questi fondi e che non si applicano ad altre tipologie di FIA chiusi.*

*(...) per i FIA immobiliari non riservati a investitori professionali le disposizioni di vigilanza fissano divieti di carattere generale, tra i quali l'impossibilità nella*

*gestione dei FIA chiusi di svolgere attività diretta di costruzione di beni immobili. Ai fini della disciplina prudenziale, questo divieto è riconducibile al presupposto generale che:*

*i. gli OICR hanno la finalità, attraverso la gestione del patrimonio e dei relativi rischi, di generare un rendimento per gli investitori derivante dall'acquisto, dalla detenzione o dalla vendita delle attività in cui è investito il patrimonio stesso e dalle operazioni volte a ottimizzare o incrementare il valore delle suddette attività;*

*ii. coerentemente con le regole europee, il patrimonio dell'OICR non può essere utilizzato per perseguire strategie di tipo imprenditoriale, siano esse commerciali e/o industriali.*

*Il presupposto generale implica, tra l'altro, l'impossibilità per tutti gli OICR, e in particolare per i fondi immobiliari riservati e non riservati (e per i relativi gestori), di svolgere attività diretta di costruzione.*

*Con specifico riferimento al caso rappresentato, si fa presente che, nell'ambito delle operazioni volte a ottimizzare il valore delle attività in cui è investito il patrimonio di un fondo immobiliare riservato, possano ragionevolmente rientrare le attività di valorizzazione degli asset immobiliari (tra cui, a titolo esemplificativo, la riqualificazione, la ristrutturazione e lo sviluppo, inteso anche come attività di costruzione) la cui realizzazione sia affidata a soggetti terzi specializzati, ad esempio mediante contratto di appalto, fermo restando che tali attività di valorizzazione risultino coerenti con la politica di investimento del fondo. Ne risulta che i fondi immobiliari riservati a investitori professionali possono effettuare operazioni c.d. a sviluppo (in particolare, affidando la realizzazione di complessi immobiliari a imprese di costruzione e la vendita delle unità immobiliari ad agenzie immobiliari)".*

Dai chiarimenti forniti dalla Banca d'Italia si evince che i Fondi possono effettuare (seppure affidandone la realizzazione a soggetti terzi specializzati mediante, ad esempio, contratti di appalto) operazioni di ristrutturazione immobiliare, come forma di valorizzazione degli *asset* immobiliari, però, al contempo, è a loro precluso,

in quanto non compatibile con la normativa di vigilanza, che l'oggetto dell'attività degli stessi sia la costruzione (o ristrutturazione) degli immobili.

Ciò premesso, considerato che ai fini dell'applicabilità del beneficio fiscale di cui trattasi la norma richiede espressamente che l'intervento sia realizzato non solo da un soggetto titolare di reddito d'impresa, quanto da uno che svolga attività "di costruzione e ristrutturazione", in modo tale da connotare il soggetto quale impresa di costruzione o ristrutturazione, si ritiene che non sia possibile estendere in via interpretativa il beneficio agli immobili acquistati dai Fondi poiché *i FIA chiusi non possono svolgere attività diretta di costruzione di beni immobili in quanto il patrimonio dell'OICR non può essere utilizzato per perseguire strategie di tipo imprenditoriale, siano esse commerciali e/o industriali*

Per i motivi su esposti, i potenziali acquirenti delle unità immobiliari di cui si compone il complesso immobiliare in esame non possono beneficiare della detrazione prevista dall'art. 16, comma 1-*septies* del D.L. n. 63/2013.

Per quanto attiene al secondo quesito, strettamente collegato al precedente, si ritiene che lo stesso risulti assorbito dalle considerazioni effettuate in risposta al primo quesito.

**IL DIRETTORE CENTRALE**

**(firmato digitalmente)**