

Sismabonus-acquisti anche per chi compra più appartamenti

di Cristian Angeli | 13 Ottobre 2023 | Articoli Blog, Condomini, Edifici plurifamiliari, Sismabonus, Sismabonus acquisti

Le norme non pongono limiti al numero di unità immobiliari che si possono acquistare agevolando la spesa col bonus. Ma cosa accade se dopo l'acquisto si procede a fonderle tra loro?

Sono a conoscenza della possibilità di agevolare il prezzo di acquisto di un appartamento tramite il Sismabonus-acquisti, ma vorrei dei chiarimenti a riguardo. Infatti, sto valutando varie offerte perché desidero comprare una casa in cui vivere non solo insieme a mio marito, ma anche con la mia anziana madre, che ha bisogno della nostra assistenza. Per questo motivo, la soluzione che fino ad ora ci è sembrata la migliore per la nostra famiglia è quella di acquistare due appartamenti distinti, che si trovano all'interno dello stesso edificio condominiale di recente costruzione (a seguito di demolizione), precisamente sullo stesso pianerottolo.

Le due unità immobiliari residenziali diventerebbero così un'unica abitazione per me, mio marito, e mia madre. In un tale scenario, è possibile "scalare" dal prezzo di vendita dei singoli appartamenti due diversi Sismabonus-acquisti, così da massimizzare il risparmio fiscale?

La risposta dell’esperto

Il Sismabonus-acquisti, regolato dal DL 63/2013 all’art. 16, co. 1-septies, rappresenta uno strumento molto conveniente in mano a chi, come la gentile lettrice, desidera acquistare un appartamento in cui vivere. Alla detrazione può accedere chi compra un’unità all’interno di un edificio sito in zona sismica 1, 2 o 3 che sia stato demolito e ricostruito integralmente migliorandone le prestazioni antisismiche da un’impresa di costruzioni che si sia anche occupata dell’alienazione del bene, entro 30 mesi dalla conclusione dei lavori. Nel fissare il plafond di spesa massima agevolabile in 96.000 euro, l’art. 16, co. 1-septies stesso lo riferisce espressamente a “ciascuna unità immobiliare”, con la conseguenza che la risposta al quesito posto è necessariamente affermativa.

Tuttavia, la questione merita alcuni approfondimenti, considerato che non è possibile comprendere se la signora è intenzionata a “unificare” i due appartamenti in cui vivere col marito e la madre, o se la loro convivenza si spiegherebbe comunque all’interno di due unità immobiliari distinte, usate di fatto come un’unica abitazione.

Non c’è limite al numero di unità acquistabili

Come accennato, il sistema normativo di riferimento in caso di Sismabonus-acquisti non impone alcun limite massimo di unità immobiliari che un singolo può acquistare detraendo la relativa spesa. Ciò, innanzitutto, risulta cristallino già da una semplice attenta lettura dell’art. 16, co. 1-septies del DL 63/2013, che fa riferimento a un limite di spesa diverso per ogni unità, ma è stato anche ampiamente confermato dalla prassi dell’Agenzia delle Entrate. Con la risposta ad interpello n. 57 del 2022, ad esempio, le Entrate hanno dato il loro disco verde a un contribuente intenzionato ad acquistare ben 8 appartamenti all’interno dello stesso stabile demolito e ricostruito, ricorrendo al Sismabonus-acquisti.

Nel dettaglio, all’interno del documento di prassi si legge che: *“in assenza di una previsione normativa che limiti il numero massimo di unità immobiliari ammesse all’agevolazione in commento, l’istante potrà beneficiare del Sismabonus-acquisti nel limite di spesa di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare residenziale acquistata”*. L’unico paletto, più nello specifico, riguarda gli eventuali locali pertinenziali all’appartamento, dato che *“il predetto limite di spesa di 96.000 euro è riferito all’unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente”*.

In sostanza, la gentile lettrice potrà procedere all’acquisto dei due appartamenti descritti, agevolando il prezzo di acquisto di ciascuno fino a un massimo, rispettivamente, di 96.000 euro, ma se insieme a tali unità immobiliari acquista anche un box o una cantina ad esse pertinenziali, il costo di questi ultimi non godrà di un autonomo plafond detraibile.

Cosa accade in caso di fusione degli immobili

Dal quesito proposto dalla lettrice, si apprende che i due appartamenti, una volta acquistati, saranno adibiti a *"unica abitazione"* per lei, il marito e la madre. Purtroppo, però, dagli elementi presentati non si è in grado di comprendere come avverrà, nella pratica, tale "unificazione" dei due locali. Non si comprende, cioè, se la signora abbia intenzione di procedere o meno a una fusione per accorpamento delle due unità immobiliari, unificandole a livello edilizio e catastale, a seguito ad esempio dell'abbattimento di muri di separazione o dell'apertura di porte. Se questa è la strada che la lettrice intende seguire, non vi sono orientamenti di prassi che rendono indubbiamente legittima l'operazione di accorpamento in caso di fruizione del Sismabonus-acquisti.

Il rischio di contestazioni per abuso del diritto

Procedendo alla fusione degli appartamenti, il rischio è quello di incorrere in una futura contestazione per abuso del diritto, per un utilizzo distorto dell'agevolazione fiscale. In materia di Superbonus, ad esempio, ed esprimendosi su un caso inverso che riguardava la divisione di un'unità immobiliare in più immobili, l'Agenzia delle Entrate ha specificato che tale tipo di frazionamento precedente all'inizio dei lavori agevolabili, effettuato al fine di accedere ad un limite di spesa più alto, è di per sé lecito, vista l'assenza di norme che esplicitamente lo vietano (Circolare n. 23/2022). Tuttavia, nella stessa Circolare, l'Ade ha altresì precisato che *"resta fermo l'eventuale accertamento, in concreto, di un utilizzo distorto della agevolazione in esame"*. Adattando quanto espresso dall'Agenzia sul Superbonus al caso, seppur inverso, sollevato dalla lettrice in materia di Sismabonus-acquisti, è possibile trarre qualche indicazione di buonsenso, in termini quantomeno cautelativi.

L'abuso del diritto, in materia tributaria, è un tipo di elusione fiscale che si configura quando un'operazione risulta priva di sostanza economica e, rispettando le norme vigenti, realizza vantaggi indebiti, essendo messa in atto per ottenere risparmi di imposta attraverso l'utilizzo distorto di strumenti legittimi. Si tratta di una nozione giuridica complessa, sulla quale ad oggi non vi è giurisprudenza in materia di bonus edilizi, ma che deve essere tenuta ben a mente.

Bisognerebbe chiedersi, ad esempio, se la lettrice avrebbe comunque acquistato due appartamenti distinti per fonderli anche se all'interno dell'ordinamento non fosse esistito il Sismabonus-acquisti, ritenendola magari una scelta più conveniente sul piano economico, ma anche funzionale, a prescindere dall'agevolazione, considerati ad esempio i costi di acquisto di un appartamento singolo di grandi dimensioni rispetto a quelli che comporta l'acquisto di due piccole unità separate.

Insomma, in un simile caso l'assenza di una prassi specifica in materia non va presa sottogamba, ricordando che ogni dubbio inerente a situazioni specifiche può sempre essere portato all'attenzione dell'Agenzia tramite l'istituto dell'interpello, per evitare di mettere in atto comportamenti illeciti. Si tenga presente, infine, che se l'intenzione non è invece quella di fondere gli appartamenti mediante pratiche edilizie e catastali, ma semplicemente quella di svolgere nei fatti la vita del nucleo familiare all'interno delle due unità come se fossero una, non è necessario effettuare alcuna valutazione ulteriore, potendo procedere senza problemi alle

due operazioni d’acquisto, agevolando ciascuna di esse con un autonomo bonus fiscale.

https://www.cristianangeli.it/sismabonus-acquisti-anche-per-chi-compra-piu-appartamenti/