STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

# SISMABONUS ACQUISTI: LA CESSIONE INFRAGRUPPO COME ANCORA DI SALVEZZA PER LE IMPRESE EDILI

*Pubblicato il26 Settembre 2024 di Sabatino Pizzano*

Nel panorama delle agevolazioni fiscali legate all'edilizia, il Sismabonus acquisti si sta avvicinando a una scadenza critica che potrebbe mettere in difficoltà numerose imprese del settore. Tuttavia, una recente interpretazione dell'Agenzia delle Entrate apre nuove prospettive, offrendo una soluzione innovativa per preservare il beneficio fiscale. Questo articolo esplora in dettaglio la strategia della cessione immobiliare a società collegate come mezzo per salvaguardare il Sismabonus-acquisti, analizzando le implicazioni, i vantaggi e le potenziali insidie di questa pratica.

## Il contesto del Sismabonus acquisti

Il Sismabonus-acquisti, introdotto dal decreto legge 63/2013, rappresenta un'opportunità significativa per chi investe in immobili antisismici, offrendo una detrazione fiscale che oscilla tra il 75% e l'85% sul prezzo d'acquisto. Questa misura, concepita per incentivare la riqualificazione del patrimonio edilizio in chiave di sicurezza sismica, ha un termine fissato al 31 dicembre 2024. Con l'avvicinarsi di questa data, molte imprese di costruzioni si trovano in una situazione di crescente apprensione. Nonostante gli investimenti effettuati nella realizzazione di immobili antisismici, la difficoltà nel reperire acquirenti in un lasso di tempo così ristretto rischia di vanificare gli sforzi compiuti e di rendere inaccessibile il beneficio fiscale.

## Cessione a società collegate

Una via d'uscita da questo impasse è emersa grazie a un chiarimento dell'Agenzia delle Entrate, contenuto nella Risoluzione n. 14/2024. Secondo questa interpretazione, non è strettamente necessario che l'unità immobiliare sia venduta a un acquirente terzo entro la fine del 2024. È sufficiente che siano completate le opere strutturali e che l'immobile sia ceduto, anche se a una società collegata. Questa apertura offre alle imprese edili una strategia per "cristallizzare" il diritto alla detrazione fiscale, evitando la pressione di dover trovare acquirenti esterni in tempi brevissimi.

## Vantaggi e implicazioni della strategia

La possibilità di cedere gli immobili a società collegate presenta diversi vantaggi significativi. In primo luogo, permette di rispettare la scadenza del 31 dicembre 2024 senza la pressione di trovare acquirenti esterni, mantenendo intatto il diritto alla detrazione fiscale. Inoltre, offre alle imprese un margine di manovra più ampio per individuare successivamente acquirenti finali, potenzialmente a condizioni più vantaggiose.

Questa soluzione si rivela particolarmente preziosa per quelle imprese che si trovano con numerose unità "bloccate", ovvero immobili ultimati ma ancora invenduti. La normativa, infatti, non pone un limite massimo al numero di immobili acquistabili dal medesimo soggetto, anche se questo è rappresentato da una società collegata.

## Aspetti critici e considerazioni legali

Nonostante i benefici evidenti, è fondamentale che le imprese approccino questa strategia con cautela e consapevolezza. La liceità dell'operazione è stata confermata dall'Agenzia delle Entrate, che ha chiarito come un collegamento o rapporto societario tra venditore e acquirente non precluda l'accesso alle agevolazioni. Tuttavia, è essenziale che l'operazione sia strutturata in modo trasparente e conforme alle normative vigenti.

Un aspetto cruciale da considerare è la possibilità di contestazioni per abuso del diritto, una forma di elusione fiscale regolata dall'art. 10-bis della legge 212/2000. Per evitare tali rischi, è indispensabile che ogni operazione sia valutata nel suo specifico

contesto, dimostrando la sussistenza di valide ragioni economiche oltre al mero vantaggio fiscale.

## Implicazioni pratiche

La strategia della cessione a società collegate potrebbe avere un impatto significativo sul mercato immobiliare e sulle dinamiche del settore edilizio. Da un lato, potrebbe alleviare la pressione sulle imprese di costruzioni, consentendo loro di gestire con maggiore flessibilità il proprio patrimonio immobiliare. Dall'altro, potrebbe influenzare le dinamiche di prezzo e disponibilità degli immobili sul mercato, con potenziali ripercussioni per gli acquirenti finali.

È importante sottolineare che questa soluzione, sebbene promettente, non rappresenta una panacea universale. Le imprese dovranno valutare attentamente la propria situazione specifica, considerando fattori quali la struttura societaria, la liquidità disponibile e le prospettive di mercato a medio-lungo termine.

## Esempio pratico

Per comprendere meglio la portata di questa strategia, consideriamo un esempio.

Un'impresa edile ha realizzato un complesso residenziale antisismico di 10 unità, con un valore complessivo di 3 milioni di euro. Nonostante gli sforzi di marketing, al 30 novembre 2024 solo 3 unità sono state vendute. L'impresa potrebbe decidere di cedere le restanti 7 unità a una società collegata per un valore di 2,1 milioni di euro. Questa operazione permetterebbe di "cristallizzare" il diritto alla detrazione fiscale, dando all'impresa il tempo di trovare acquirenti finali senza la pressione della scadenza imminente.

## Conclusioni

La possibilità di cedere gli immobili a società collegate per salvaguardare il Sismabonus-acquisti rappresenta una soluzione innovativa e potenzialmente risolutiva per molte imprese del settore edilizio. Tuttavia, la sua implementazione richiede una pianificazione accurata e una profonda comprensione delle implicazioni legali e fiscali.

www.studiopizzano.it

**© RIPRODUZIONE RISERVATA**