



Divisione Contribuenti

Direzione Centrale Persone Fisiche,
Lavoratori Autonomi ed Enti non
Commerciali

Risposta n. 354

OGGETTO: *Acquisizione dell'unità immobiliare da un'impresa di costruzione tramite un contratto di permuta – Cessione del credito corrispondente alla detrazione – Articolo 16, comma 1-septies, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 – Articolo 11, comma 1, lett.a), legge 27 luglio 2000, n.212*

Con l'interpello specificato in oggetto è stato esposto il seguente

QUESITO

L'Istante rappresenta di aver trasferito, a titolo di permuta, un immobile ad uso abitativo, di cui risulta essere comproprietario con i propri familiari, ad un'impresa di costruzione che, dopo aver demolito e ricostruito, cederà loro due nuove unità immobiliari.

Tanto premesso, chiede se la detrazione di cui all'articolo 16, comma 1-septies, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 possa essere fruita anche nell'ipotesi di acquisizione dell'unità immobiliare da un'impresa di costruzione tramite un contratto di permuta e, in caso di risposta affermativa, se possa acquistare il credito d'imposta della madre, titolare di pensione minima, alla quale una delle sue sorelle - attualmente disoccupata - cederebbe, al tempo stesso, la propria quota di credito.

SOLUZIONE PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene di poter fruire, unitamente ai propri familiari, della detrazione di cui all'articolo 16, comma 1-*septies* del decreto legge n. 63 del 2013, ancorché l'acquisizione sia avvenuta tramite un contratto di permuta, e che le parti acquirenti possano optare, in luogo dell'agevolazione fiscale in argomento, per la cessione del corrispondente credito.

Con riferimento a tale ultimo aspetto, inoltre, l'Istante è dell'avviso di poter acquistare il credito d'imposta della madre, titolare di una pensione minima, alla quale una delle sue sorelle - attualmente disoccupata - cederà, contestualmente, la rispettiva quota di credito.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 16, comma 1-*septies* del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, disciplina la detrazione spettante agli acquirenti delle unità immobiliari vendute da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che abbiano realizzato interventi relativi all'adozione di misure antisismiche di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera *i*), del TUIR, mediante interventi di demolizione e ricostruzione di interi edifici - anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti lo consentano – dai quali derivi una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una o a due classe di rischio inferiore.

Ai fini della detrazione, la citata disposizione come da ultimo modificata dall'articolo 8 del decreto legge 30 aprile 2019, n. 34, prevede che gli edifici oggetto dell'intervento di riduzione del rischio sismico siano ubicati in comuni ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3, di cui all'OPCM n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario n. 72 alla Gazzetta Ufficiale n. 105 del 2003 e che le imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare provvedano, entro diciotto mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile.

La detrazione è pari al 75 o all'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) del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e, comunque, calcolata entro un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare.

Gli acquirenti delle unità immobiliari, inoltre, possono optare, in luogo della detrazione, per la cessione del corrispondente credito alle imprese che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito. La cessione non può essere effettuata a istituti di credito e intermediari finanziari.

Con riferimento alla questione prospettata nell'istanza di interpello, si osserva che, ai sensi dell'articolo 1552 del Codice civile, la *“permuta”* è *“il contratto che ha per oggetto il reciproco trasferimento della proprietà di cose, o di altri diritti, da un contraente all'altro”*.

Al riguardo, come chiarito dalla risoluzione 9 novembre 2007 n. 320/E - sia pure con riferimento alla determinazione della base imponibile ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale per le cessioni di immobili - la disciplina della *“permuta coincide sostanzialmente con quella della vendita”* e pur presentando una similitudine di fondo con la vendita, la permuta se ne differenzia perché, mentre con la vendita si scambiano cose o diritti con denaro, nella permuta si scambiano cose e diritti con altre cose e diritti.

Tuttavia, la differente causa giuridico - economica posta a fondamento dei predetti contratti non esclude che in entrambi i negozi si realizzi una cessione a fronte di un corrispettivo. A tal fine, è comunque necessario indicare in atto il conguaglio pattuito dalle parti nonché il valore attribuito a ciascuno dei beni permutati.

La sostanziale analogia tra i due istituti, ai fini fiscali, è stata sostenuta anche nella circolare 19 giugno 2012 n. 25/E, con riferimento alla detrazione spettante ai sensi dell'art. 16-*bis* del TUIR, per le spese sostenute per interventi di

recupero del patrimonio edilizio e, in particolare, al comma 8 del citato articolo 16-*bis* ai sensi del quale, in caso di vendita dell'unità immobiliare oggetto degli interventi di ammessi alla detrazione, *“la detrazione non utilizzata in tutto o in parte è trasferita per i rimanenti periodi di imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare”*.

Nella citata circolare n. 25/E del 2012 sono stati, infatti, confermati i chiarimenti forniti con la circolare 24 febbraio 1998, n. 57, nella quale è stato precisato che l'espressione *“vendita”* deve intendersi riferita a tutte le ipotesi in cui si realizza una cessione dell'immobile, anche a titolo gratuito (ad esempio, la donazione) ed è stato, altresì, chiarito, che le medesime considerazioni valgono anche in caso di *“permuta”* poiché, in base all'articolo 1555 del Codice civile, *“le norme stabilite per la vendita si applicano anche alla permuta, in quanto siano con questa compatibili”*.

Alla luce delle suesposte considerazioni, si ritiene che - nel rispetto delle ulteriori condizioni previste dalla normativa di riferimento, ai fini dell'applicazione del beneficio in esame - l'*Istante* e gli altri comproprietari possono fruire, anche nell'ipotesi prospettata di permuta, della detrazione di cui al citato articolo 16, comma 1-*septies*, del decreto legge n. 63 del 2013, nella misura del 75 o dell'85 per cento (a seconda che dagli interventi realizzati dall'impresa sull'immobile derivi la diminuzione di una o due classi di rischio sismico) del prezzo delle unità immobiliari (che verranno ad esistenza) risultante dal contratto di permuta.

Con riferimento, inoltre, alla possibilità per l'*Istante* di acquisire dalla madre incapiente, comproprietaria delle unità immobiliari ottenute per effetto del contratto di permuta, il credito d'imposta corrispondente alla detrazione a lei spettante, si fa presente che, come già precisato, l'art. 16, comma 1-*septies* in commento prevede la facoltà per i soggetti beneficiari di *“optare, in luogo della detrazione, per la cessione del corrispondente credito alle imprese che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva*

cessione del credito. Rimane esclusa la cessione a istituti di credito e intermediari finanziari".

In ordine ai soggetti a favore dei quali può essere effettuata la cessione del credito, nella circolare 18 maggio 2018 n. 11/E e nella circolare 23 luglio 2018, n. 17/E è stato chiarito, sulla base di un parere reso dalla Ragioneria Generale dello Stato in ordine agli effetti negativi sui saldi di finanza pubblica che deriverebbero dalla cedibilità illimitata dei crediti d'imposta corrispondenti alle detrazioni, che per "*soggetti privati*" cessionari devono intendersi i soggetti "*diversi dai fornitori*", sempreché collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione.

La detrazione potrà essere, dunque, ceduta, a titolo esemplificativo, nel caso di interventi condominiali, nei confronti degli altri soggetti titolari delle detrazioni spettanti per i medesimi interventi condominiali ovvero, più in generale, nel caso in cui i lavori vengano effettuati da soggetti societari appartenenti ad un gruppo, nei confronti delle altre società del gruppo.

I predetti chiarimenti si rendono applicabili anche alla cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante, ai sensi del comma 1-*septies* del predetto art.16 del decreto legge n. 63 del 2013, agli acquirenti delle unità immobiliari vendute da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che abbiano realizzato interventi relativi all'adozione di misure antisismiche.

Nel caso di specie, si ritiene, pertanto, che il collegamento con il rapporto che ha dato origine alla detrazione, necessario ai fini della cedibilità del credito corrispondente alla detrazione medesima, non possa ravvisarsi nel mero rapporto di parentela tra il soggetto che ha sostenuto la spesa ed il cessionario. Per i motivi su esposti, l'*Istante* non potrà acquisire il credito corrispondente alla detrazione spettante alla madre che, a sua volta, non potrà acquisire, come prospettato nell'istanza di interpello, il credito corrispondente alla detrazione spettante alla figlia.

I predetti crediti potranno, invece, essere ceduti alle imprese che hanno effettuato gli interventi, con la facoltà di successiva cessione del credito medesimo.

IL DIRETTORE CENTRALE
(firmato digitalmente)