

DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE

L'acquisto dal fondo immobiliare non permette di sfruttare l'85%

Niente sismabonus acquisti per chi compra un immobile demolito e ricostruito direttamente da un fondo immobiliare.

La questione è stata posta alle Entrate con l'interpello di una Sgr di diritto italiano dedicata alla 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 ce n'è, appunto, uno di tipo chiuso, riservato ad "investitori professionali", che ha acquistato un immobile per demolirlo, ricostruirlo e venderlo, previo miglioramento sismico di oltre due classi. Considerandosi "impresa di costruzione/ristrutturazione", il fondo riteneva di poter assicurare ai futuri clienti il godimento del sismabonus acquisti dell'85 per cento (su un massimo di spesa di 96mila euro), accettandone anche la

cessione del credito d'imposta. Le Entrate, invece, sul dubbio che il fondo possa considerarsi «impresa di costruzione/ristrutturazione» hanno chiesto un parere specifico alla Banca d'Italia. La quale ha risposto che «(...) il patrimonio dell'OICR non può essere utilizzato per perseguire strategie di tipo imprenditoriale, siano esse commerciali e/o industriali», come «svolgere attività diretta di costruzione». Mentre è ammesso che possa affidare l'attività a un'impresa terza specializzata. Ma questo non è avvenuto nel caso di specie. Quindi, per l'Agenzia (risposta 890/2021) non è «possibile estendere in via interpretativa il beneficio agli immobili acquistati dai Fondi» perché questi non possono svolgere attività diretta di costruzione di beni immobili.