STUDIO SERGIO SCIBETTA
CONSULENZA SOCIETARIA E TRIBUTARIA

SERGIO SCIBETTA
CECILIA SCIBETTA
LIVIO PERRI
GIANLUCA MARTA
GULIANA BATTISTI
LUIGI INFANTINO
FERDINANDO DE FLORA
VIRGINIA NUGHES
STEFANIA MACI
BARBARA GIORGI
FRANCESCA GRECO
CLAUDIA MANDOLESI
CRISTIANA LUPO

News per i clienti dello studio

N. 54

22 luglio 2021

Ai gentili clienti e Loro Sedi

Decadenza incentivi per la valorizzazione edilizia se si vende più del 25% ancora in costruzione

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che, l'articolo 7 del D.L. 34/2019 (c.d. DL "crescita"), come modificato in sede di conversione dalla Legge 58/2019, prevede che, **fino al 31 dicembre 2021,** le **imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa** (200 euro ciascuna), **per i trasferimenti**, anche esenti da Iva, di **interi fabbricati a favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare**. L'agevolazione in commento è invocabile a condizione che, **nei 10 anni successivi all'acquisto**, le imprese acquirenti provvedano alla demolizione e ricostruzione del fabbricato, anche con variazione volumetrica rispetto al fabbricato preesistente (ove consentita dalle vigenti norme urbanistiche), oppure alla manutenzione straordinaria o restauro o risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia ed alla successiva alienazione, anche frazionatamente, **purché l'alienazione riguardi almeno il 75% del volume del nuovo fabbricato**. Con la risposta ad interpello 29.4.2021 n. 305, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che le agevolazioni per la valorizzazione edilizia, previste dall'art. 7 del DL 34/2019 (che consentono l'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastali fisse agli atti di acquisto di immobili a determinate condizioni), **non possono trovare applicazione se la rivendita avviene quando ancora gli immobili ricostruiti sono "in corso di costruzione**", anche perché non sarebbe possibile valutare il raggiungimento degli standard energetici richiesti per l'accesso al beneficio. Pertanto, posto che la norma agevolativa richiede, per il mantenimento del beneficio, che l'acquirente rivenda, entro 10 anni, **almeno il 75% del "nuovo fabbricato" risultante dagli interventi di demolizione/ricostruzione o ristrutturazione**, l'Agenzia afferma che la rivendita di edifici "in corso di costruzione" non può contribuire al raggiungimento della soglia del 75% suddetta. Quindi, **ove la società acquirente rivenda più del 25% del "nuovo fabbricato" da edificare**, **quando ancora è "in corso di costruzione**", si verifica **la decadenza integrale dal beneficio fiscale goduto sull'acquisto dei fabbricati da demolire/ristrutturare.**

Premessa

Con l'intento di promuovere le operazioni di demolizione e ricostruzione di immobili fatiscenti, l'articolo 7 del D.L. 34/2019, come modificato in sede di conversione dalla Legge 58/2019, ha introdotto, a decorrere dall'1 maggio 2019 (data di entrata in vigore del D.L. 34/2019) e fino al prossimo 31 dicembre 2021, un interessante agevolazione a cui possono aderire **le imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare che acquistano fabbricati** destinati ad essere demoliti e ricostruiti, oppure che saranno sottoposti ad interventi di ristrutturazione "pesante", prima di essere ricollocati sul mercato.

L'agevolazione in sintesi

La disposizione in commento prevede che, fino al 31 dicembre 2021, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa (200 euro ciascuna), per i trasferimenti, anche esenti da Iva:

- di **interi fabbricati**;
- a favore di **imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare**.

Osserva

L'agevolazione è invocabile a condizione che, **nei 10 anni successivi all'acquisto**, le imprese acquirenti provvedano alla **demolizione e ricostruzione del fabbricato**, anche con variazione **volumetrica rispetto al fabbricato preesistente** (ove consentita dalle vigenti norme urbanistiche, oppure all'effettuazione degli interventi edilizi previsti dall'articolo 3, comma 1, lett. b) c) e d), del DPR 380/2001 (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia).

Sempre entro il predetto termine di 10 anni, **le imprese acquirenti devono provvedere alla successiva alienazione,** anche frazionatamente, **purché la cessione riguardi almeno il 75% del volume del nuovo fabbricato.**

Per poter beneficiare dell'agevolazione in discorso, i predetti interventi edili devono, inoltre**, essere realizzati conformemente alla normativa antisismica e con il conseguimento**:

→ della **classe energetica "near Zero energy Building"** (edifici a energia quasi zero), che viene assegnata agli edifici ad altissima efficienza energetica come definiti dal "Piano d'azione nazionale per incrementare gli edifici ad energia quasi zero" approvato con il D.M. 19 giugno 2017, oppure;

00197 Roma – Via dei Monti Parioli, 6
T +39 06 3269521 – F +39 06 3611443
C.F. SCB SRG 46R12 H579T – P.IVA 02380880589
M studio@sergioscibetta.it - P sergio.scibetta@legalmail.it

→ della **classe energetica A o B,** le cui linee guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici sono esposte nell'allegato 1 D.M. 26 giugno 2015, a cui rinvia il dossier del Servizio Studi della Camera del 20 giugno 2019.

Immobili ricostruiti sono "in corso di costruzione

Con la risposta a interpello 29.4.2021 n. 305, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che le agevolazioni per la valorizzazione edilizia, previste dall'art. 7 del DL 34/2019, non possono trovare applicazione se la rivendita avviene quando ancora **gli immobili ricostruiti sono "in corso di costruzione".**

Osserva

Nella risposta in commento, l'Amministrazione chiarisce, in particolare, che la rivendita, nei 10 anni dall'acquisto agevolato, di immobili ancora "in corso di costruzione" **non è idonea alla conservazione dell'agevolazione**, anche perché tali immobili **non potrebbero aver ancora conseguito le attestazioni energetiche** richieste dall'art. 7 del DL 34/2019.

Pertanto, posto che la norma agevolativa richiede, per il mantenimento del beneficio, che l'acquirente rivenda, entro 10 anni, almeno il 75% del "nuovo fabbricato" risultante dagli interventi di demolizione/ricostruzione o ristrutturazione, l'Agenzia afferma che la **rivendita di edifici "in corso di costruzione" non può contribuire al raggiungimento della soglia del 75% suddetta**.

Osserva

Quindi, **ove la società acquirente rivenda più del 25% del "nuovo fabbricato" da edificare**, quando ancora è "in corso di costruzione", **si verifica la decadenza integrale dal beneficio fiscale goduto sull'acquisto dei fabbricati da demolire/ristrutturare.**

Decadenza dell'agevolazione

Ove non siano soddisfatte le richiamate condizioni agevolative, si realizza **la decadenza dal beneficio e sono dovuti:**

- le imposte di registro, ipotecaria e catastale in **misura ordinaria**;
- una **sanzione del 30% delle suddette imposte**;
- gli **interessi di mora dalla data dell'acquisto** agevolato dell'immobile.

00197 Roma – Via dei Monti Parioli, 6
T +39 06 3269521 – F +39 06 3611443
C.F. SCB SRG 46R12 H579T – P.IVA 02380880589
M studio@sergioscibetta.it - P sergio.scibetta@legalmail.it

Osserva

In particolare, come già avviene in caso di decadenza dalle agevolazioni "prima casa", l'articolo 7 del D.L. 34/2019, ripristina la tassazione ordinaria con effetto dalla data dell'atto (e di conseguenza sono dovuti gli interessi di mora), prevedendo anche una sanzione per aver indebitamente goduto del trattamento agevolato.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti

00197 Roma – Via dei Monti Parioli, 6
T +39 06 3269521 – F +39 06 3611443
C.F. SCB SRG 46R12 H579T – P.IVA 02380880589
M studio@sergioscibetta.it - P sergio.scibetta@legalmail.it