

## AGEVOLAZIONI

---

### ***Imprese di costruzione: cessione di immobili agevolata***

di **Leonardo Pietrobon**

Il **D.L. 34/2019** – c.d. **Decreto Crescita** – prevede alcune norme volte a **rilanciare il settore delle costruzioni e ristrutturazioni immobiliari**. In particolare, tra le varie misure contenute nella citata disposizione normativa, di interesse risulta essere l'[articolo 7](#), in base al quale viene prevista una forma di **agevolazione**, ai fini delle **imposte d'atto**, per i **trasferimenti di immobili** a favore di **imprese di costruzione o ristrutturazione**.

Dal punto di vista temporale, possiamo affermare che la norma agevolativa trova applicazione con un **orizzonte temporale di media durata**, in quanto è prevista la sua applicazione, al sussistere di tutte le condizioni di seguito analizzate, **fino al 31.12.2021**, ossia per tutti gli **atti di trasferimento di immobili conclusi entro tale data**.

Sotto il profilo sostanziale, **la norma prevede** l'applicazione delle **imposte di trasferimento in misura fissa**, con un conseguente **carico impositivo pari ad € 600** (**€ 200 a titolo di imposto di registro, € 200 a titolo di imposta ipotecaria e € 200 a titolo di imposta catastale**).

Tale agevolazione trova applicazione *“per i trasferimenti di interi fabbricati, a favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare che, entro i successivi dieci anni, provvedano alla demolizione e ricostruzione degli stessi, conformemente alla normativa antisismica e con il conseguimento della classe energetica A o B, anche con variazione volumetrica rispetto al fabbricato preesistente ove consentita dalle vigenti norme urbanistiche, nonché all'alienazione degli stessi, si applicano l'imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 200 ciascuna”*.

Dal punto di vista oggettivo si segnala che la norma:

1. **richiama i soli fabbricati**, come tipologia di beni sottoposti all'agevolazione;
2. **non è subordinata** in alcun modo **alla classificazione catastale** del fabbricato, con la conseguente applicazione della stessa tanto agli **immobili strumentali**, quanto a quelli **abitativi**;
3. **non è estendibile**, secondo un'applicazione letterale, **anche ai trasferimenti di terreni**.

L'ulteriore condizione, ai fini dell'applicazione della norma, è il **trasferimento del fabbricato a favore di un'impresa di costruzione o di ristrutturazione immobiliare**, ossia il soggetto che anche occasionalmente svolge attività di costruzione di immobili per la successiva rivendita, tenendo presente che è ininfluente la modalità di esecuzione dei lavori, in quanto i medesimi possono essere affidati, in tutto o in parte, anche ad altre imprese.

La previsione normativa prevede poi che:

1. **l'impresa di costruzione o di ristrutturazione** deve provvedere alla **demolizione** del fabbricato acquistato per la successiva ricostruzione;
2. **l'immobile ricostruito sia conforme alla normativa antisismica**, nonché raggiunga **un'efficienza energetica** tale da qualificare il "nuovo" immobile ricostruito nelle **classi energetiche A o B**.

Esiste un ulteriore aspetto di particolare interesse, ossia il fatto che la disposizione normativa in commento **non richiede la fedele ricostruzione dell'immobile**, né in base al dato volumetrico di partenza, come invece richiesto ad esempio per gli interventi di recupero edilizio o di riqualifica energetica, previsti rispettivamente dall'[articolo 16-bis Tuir](#) e dall'[articolo 1, commi 344-345-346 e 347, L. 296/2006](#), né in ordine ad ulteriori parametri. L'eventuale **ampliamento volumetrico**, infatti, **non inficia in alcun modo la norma agevolativa**, ma è solo subordinato alla normativa urbanistica locale.

L'ultimo aspetto, sul quale prestare attenzione, è ancora una volta il **dato temporale** per la **vendita** degli immobili "ricostruiti", imposto dall'[articolo 7 D.L. 34/2019](#).

In particolare, la società di costruzione o di ristrutturazione immobiliare che ha acquistato il fabbricato, fruendo della tassazione agevolata, deve procedere alla **cessione del fabbricato ricostruito entro 10 anni dalla data di acquisto**.

Tale condizione pone alcune problematiche operative in ordine alla **definitività dell'agevolazione fiscale**.

Si pensi, ad esempio, all'acquisto di un **immobile costituito da un'unica unità immobiliare** che, a seguito dei **lavori di demolizione e ricostruzione**, diviene un **complesso immobiliare di natura condominiale**, con **due o più unità abitative**. In tal caso, ciò che rimane da capire è il **meccanismo di decadenza dall'agevolazione**. Infatti:

1. nel caso di **vendita di tutte le unità immobiliari**, entro il decimo anno dalla data di acquisto agevolato, pare ovvio che **non si realizza alcuna decadenza**;
2. nel **caso di vendita di parte delle "nuove" unità immobiliari**, ciò che si potrebbe creare è, alternativamente:
  - o una **decadenza totale**, con recupero a tassazione delle maggiori imposte di registro, ipotecarie e catastali, da calcolarsi sulla base imponibile dell'atto di acquisto;
  - o una **decadenza parziale, proporzionata al numero di unità invendute al termine del decennio rispetto al totale**. Tale ipotesi, tuttavia, dal tenore letterale della norma non sembra possa trovare applicazione, motivo per cui si ritiene auspicabile un intervento chiarificatore da parte dell'Amministrazione finanziaria.

Seminario di specializzazione

## **L'AVVIO DEL PROCESSO TRIBUTARIO TELEMATICO: ASPETTI OPERATIVI E CASI PRATICI**

[Scopri le sedi in programmazione >](#)