

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 >](#)