

IMPOSTE INDIRETTE

Trasferimenti immobiliari con imposte d'atto in misura fissa

di **Sandro Cerato**

I **trasferimenti di immobili a favore di imprese** che intendono abatterli e ricostruirli, ovvero porre in essere **interventi di ristrutturazione**, sono soggetti alle **imposte d'atto in misura fissa (euro 600 complessivi)** in caso di successiva **vendita entro 10 anni**.

È quanto emerge dall'[articolo 7 D.L. 34/2019](#) (**Decreto Crescita** convertito in Legge lo scorso 29 giugno) finalizzato alla **valorizzazione edilizia** del patrimonio immobiliare esistente, anche al fine di rendere gli edifici **più sicuri ai fini antisismici ed ambientali**.

Dal punto di vista **oggettivo**, la norma interessa i **trasferimenti immobiliari di interi fabbricati** (di qualsiasi categoria catastale) posti in essere nel periodo **dal 1° maggio 2019 al 31 dicembre 2021** (ivi comprese le permutate, i conferimenti in società, ecc.).

Più puntuale è l'**ambito soggettivo** (con riferimento all'**acquirente**), in quanto è previsto che i trasferimenti avvengano a favore di **imprese di costruzione o di ristrutturazione** immobiliare.

In merito a tale definizione è possibile richiamare i diversi interventi di prassi dell'Agenzia delle entrate in materia di Iva (si veda, ad esempio, la [circolare 22/E/2013](#)), secondo cui si deve aver riguardo al **soggetto che detiene il permesso di eseguire l'intervento** (di nuova costruzione o di ristrutturazione), a prescindere dalla circostanza che l'intervento sia poi eseguito direttamente (in quanto impresa edile) o che sia **appaltato a terzi** (tipicamente la società immobiliare che si avvale di un'impresa edile per la costruzione).

Per quanto riguarda il **cedente**, invece, **si ritiene non vi siano limitazioni** di sorta, anche se la norma nasce con l'intento di **ridurre i costi dei trasferimenti immobiliari** eseguiti dai privati (gravati da imposta di registro del 9%).

Infatti, in sede di conversione in legge, è stato aggiunto l'inciso "**anche se esenti da Iva**", con la conseguenza che **dovrebbero essere agevolate anche le vendite poste in essere da soggetti Iva** (imponibili o esenti a seconda dei casi).

Ne sarebbero agevolati soprattutto i **trasferimenti di immobili strumentali**, in quanto, se posti in essere da **soggetto Iva**, sconterebbero in ogni caso le **imposte ipotecarie e catastali nella misura del 4%**, con conseguente **abbattimento del costo in capo all'impresa acquirente**.

Per l'applicazione delle imposte d'atto in misura fissa (**200 euro cadauna** per registro, ipotecarie e catastali) è richiesto che le **imprese acquirenti, nei dieci anni successivi**

all'acquisto, provvedano alternativamente alla **demolizione e ricostruzione** dell'immobile (anche con ampliamento della volumetria), ovvero all'effettuazione di **lavori di ristrutturazione**, con successiva **vendita di almeno il 75% del volume del nuovo fabbricato**.

In ogni caso, è altresì richiesto che la **ricostruzione** (previa demolizione) o la **ristrutturazione** avvengano nel **rispetto della normativa antisismica** e con il conseguimento della **classe energetica NZEB** (*Near Zero Energy Building*) A o B.

In merito alla **richiesta di alienazione di almeno il 75% del volume del nuovo fabbricato**, in sede di conversione in legge del **D.L. 34/2019** è stato precisato che **l'agevolazione spetta anche nell'ipotesi di alienazione frazionata di immobili** suddivisi in più unità immobiliari, a condizione che l'alienazione stessa sia pari almeno alla citata percentuale del 75%.

In merito agli **interventi edilizi da eseguirsi sugli immobili** (nel caso in cui non si proceda alla demolizione e ricostruzione) la norma si riferisce a quelli di cui alle [lett. b\), c\) e d\)](#) dell'**articolo 3 D.P.R. 380/2001**, e quindi alle **manutenzioni straordinarie**, al **restauro** e **risanamento conservativo**, ed alla **ristrutturazione edilizia**.

Seminario di specializzazione
**IL RAVVEDIMENTO OPEROSO E LA CORREZIONE
DEI PRINCIPALI ERRORI DICHIARATIVI**
Scopri le sedi in programmazione >