

AGEVOLAZIONI

Gli incentivi per la valorizzazione edilizia nel Decreto crescita

di Gennaro Napolitano

L'[articolo 7 D.L. 34/2019](#) (c.d. **“Decreto crescita”**), convertito con modificazioni dalla **L. 58/2019**, allo scopo di **incentivare** gli interventi su vecchi edifici, assicurando il conseguimento di **classi energetiche elevate** e il **rispetto** della **normativa antisismica**, prevede un **regime fiscale di vantaggio** in ordine a talune tipologie di **trasferimenti immobiliari**.

La disposizione in esame, infatti, stabilisce che, **fino al 31 dicembre 2021**, al ricorrere di **determinate condizioni**, per i **trasferimenti di interi fabbricati**, in favore di **imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare**, l'**imposta di registro** e le **imposte ipotecaria e catastale** si applicano nella **misura fissa di 200 euro** ciascuna.

Per l'applicazione del **regime agevolato**, le **imprese** a cui i **fabbricati** sono ceduti devono, **entro i successivi dieci anni**:

- provvedere alla **demolizione e ricostruzione** degli immobili, anche con **variazione volumetrica** rispetto al **fabbricato preesistente**, ove consentita dalle vigenti norme urbanistiche **oppure** eseguire, sui medesimi fabbricati, interventi di **manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia**
- procedere alla loro **successiva alienazione** (anche se suddivisi in più unità immobiliari qualora l'alienazione riguardi **almeno il 75%** del volume del nuovo fabbricato).

In **entrambi i casi**, per poter beneficiare del meccanismo di **tassazione agevolata**, è **necessario** che gli **interventi** siano eseguiti nel rispetto della **normativa antisismica** e con il **conseguimento** della **classe energica NZEB** (*Near Zero Energy Building*), A o B.

Al ricorrere delle condizioni sopra descritte, il **regime di favore** per i trasferimenti in esame trova applicazione anche nell'ipotesi di **operazioni** effettuate **in regime di esenzione Iva** ai sensi dell'[articolo 10 D.P.R. 633/1972](#).

Si ricorda che, in base alle definizioni contenute nell'[articolo 3, comma 1, lett. b\), c\) e d\), D.P.R. 380/2001](#) (*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*) sono interventi di:

- “**manutenzione straordinaria**”, le opere e le modifiche necessarie per **rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici**, nonché per **realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici**, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Nell'ambito degli

interventi di **manutenzione straordinaria** sono ricompresi anche quelli consistenti nel **frazionamento o accorpamento** delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la **variazione delle superfici** delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la **volumetria complessiva** degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;

- **“restauro e risanamento conservativo”**, quelli rivolti a **conservare l’organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità** mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell’organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d’uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il **consolidamento**, il **ripristino** e il **rinnovo degli elementi costitutivi dell’edificio**, l’inserimento degli **elementi accessori** e degli **impianti** richiesti dalle esigenze dell’uso, l’**eliminazione degli elementi estranei** all’organismo edilizio;
- **“ristrutturazione edilizia”**, quelli rivolti a **trasformare gli organismi edilizi** mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo **edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente**. Tali interventi comprendono il **ripristino** o la **sostituzione** di alcuni elementi costitutivi dell’edificio, l’eliminazione, la modifica e l’inserimento di nuovi elementi e impianti. Nell’ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella **demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria** di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per **l’adeguamento alla normativa antisismica** nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Qualora le **condizioni** espressamente previste dall'**articolo 7** del Decreto crescita non siano soddisfatte nel **termine** fissato dalla stessa norma, le imposte di **registro, ipotecaria e catastale** sui **trasferimenti** in esame sono dovute nella **misura ordinaria** e si applica una **sanzione** pari al **30%**. In tal caso, peraltro, sono dovuti gli **interessi di mora**, a decorrere dalla **data di acquisto** del fabbricato.

Nelle ipotesi in cui si applica il **regime agevolato** rimane ferma la previsione di **imposte ipotecarie in misura fissa** per le **iscrizioni** e le **annotazioni** effettuate a seguito dell'**apposizione di un vincolo** sugli **immobili** delle **imprese di assicurazione** nell’ambito delle **procedure di risanamento e liquidazione**, secondo quanto previsto dall'[articolo 333 D.Lgs. 209/2005](#) (“*Codice delle assicurazioni private*”). Tale ultima disposizione, infatti, richiama l'[articolo 224, comma 1, dello stesso D.Lgs.](#), in base al quale, quando il vincolo riguardi beni immobili, l’Istituto per la vigilanza sulle assicurazioni (Ivass) ordina alla conservatoria **dei registri immobiliari** l’**iscrizione di ipoteca, a favore dei crediti di assicurazione o di riassicurazione**, sui **beni immobili** e sui **diritti immobiliari di godimento** dell’impresa di assicurazione e di riassicurazione che sono localizzati in Italia.

Seminario di specializzazione

D.L. "CRESCITA": LE NOVITÀ 2019 PER LE IMPRESE E LE PERSONE FISICHE

[Scopri le sedi in programmazione >](#)