

IMPOSTE INDIRETTE

Agevolazione negata per il trasferimento di terreni

di Sandro Cerato

Il **trasferimento di un capannone agricolo**, unitamente a una **porzione di terreno astrattamente edificabile**, a favore di un'impresa di costruzione, non può fruire delle **imposte fisse di registro ipotecaria e catastale**, come previsto dall'[articolo 7 D.L. 34/2019](#), poiché tale disposizione richiede che il trasferimento abbia ad oggetto esclusivamente un **intero fabbricato**.

È quanto emerge dalla lettura della [risposta n. 525](#) pubblicata ieri sul sito dell'Agenzia delle entrate.

La citata 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 permute, i conferimenti in società, ecc.).

Dal punto di vista soggettivo è richiesto 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 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 antismisica** 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%**.

Nell'istanza oggetto dell'interpello, il contribuente (Notaio) precisa che l'atto di acquisto riguarda non solo un fabbricato (capannone agricolo), ma anche una **porzione di area nuda**, con successiva **demolizione e ricostruzione**.

L'Agenzia, dopo aver ripercorso i tratti salienti della disposizione agevolativa, che in precedenza si sono ricordati, ritiene che, poiché **l'obiettivo della norma è quello di agevolare i trasferimenti di interi fabbricati**, a favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione, nel caso di specie non può trovare applicazione l'agevolazione stessa in quanto l'acquisto ha ad oggetto non solo un fabbricato ma anche una porzione di **terreno** (a tal fine richiama il principio di cui all'[articolo 14](#) delle disposizioni preliminari del codice civile, nonché la sentenza della [Cassazione n. 11106/2008](#), secondo cui le norme agevolative sono di stretta interpretazione).

Diversamente, conclude l'Agenzia, laddove nell'atto notarile di trasferimento fossero specificamente **distinte le operazioni di acquisto del capannone agricolo e della porzione di terreno**, le imposte fisse (registro, ipotecaria a catastale) potrebbero trovare applicazione **limitatamente al trasferimento dell'intero fabbricato** (che nel caso di specie coinciderebbe con il capannone agricolo) e non anche del **terreno**.

Seminario di 1 giornata intera

IL REGIME FORFETTARIO

Scopri le sedi in programmazione >