

AGEVOLAZIONI

Incentivi per la valorizzazione edilizia salvi con l'atto integrativo successivo al rogito

di Angelo Ginex

Seminario di specializzazione

IL CONTROLLO DI GESTIONE CON EXCEL

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

Come noto, l'[articolo 7 D.L. 34/2019](#) (c.d. Decreto Crescita) stabilisce che in caso di **acquisizione di interi edifici** da parte di imprese di costruzione, intenzionate a **ristrutturarli (o demolirli e ricostruirli)** entro dieci anni dall'acquisto, in chiave antisismica, e poi ad alienarli, le **imposte di registro, ipotecaria e catastale** si applicano nella **misura fissa di euro 200 ciascuna**.

Più precisamente, tale disposizione prevede che le **imposte di registro, ipotecaria e catastale** siano dovute nella **misura fissa di euro 200 ciascuna** ove ricorrono le seguenti condizioni:

- **l'acquisto** deve essere effettuato **entro il 31 dicembre 2021** da **imprese** che svolgono attività di **costruzione o ristrutturazione** di edifici;
- **l'acquisto** deve avere come oggetto un **“intero fabbricato”** indipendentemente dalla natura dello stesso.

Il soggetto che acquista l'intero fabbricato, inoltre, **entro 10 anni** dalla data di **acquisto** deve provvedere:

- alla **demolizione e ricostruzione** di un nuovo fabbricato anche con variazione volumetrica, ove consentito dalle normative urbanistiche ovvero,
- ad eseguire interventi di **manutenzione straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo o interventi di ristrutturazione edilizia** individuati dall'[articolo 3, comma 1, lettere b\), c\) e d\), P.R. 380/2001](#). In entrambi i casi (ricostruzione o ristrutturazione edilizia) il nuovo fabbricato deve risultare conforme alla normativa antisismica e deve conseguire una delle classi energetiche NZEB (“Near Zero Energy Building”), A o B;
- **all'alienazione delle unità immobiliari** il cui **volume complessivo superi il 75 per cento** del volume dell'intero fabbricato.

Qualora **non** siano **rispettate le condizioni** sopra richiamate, in base alle quali è stata concessa l'agevolazione in sede di acquisto del fabbricato, le **imposte di registro, ipotecaria e catastale** sono dovute nella **misura ordinaria** con applicazione della **sanzione del 30 per cento** delle stesse imposte.

Con la recente [risposta all'istanza di interpello n. 384 del 18.09.2020](#), l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che, al fine di fruire dell'agevolazione in esame, è assolutamente **irrilevante** il numero degli atti di acquisto dell'**intero fabbricato**, e cioè che l'immobile sia stato acquisito mediante **più contratti di compravendita**, in quanto la **ratio** della disposizione citata è quella di **agevolare le imprese** di costruzione o ristrutturazione che **“trasformano”** interi fabbricati allo scopo di renderli **più sicuri** rispetto agli eventi sismici e **più ecologici**, migliorandone le caratteristiche di efficienza energetica.

Nel citato **documento di prassi** si legge infatti che: «*La Relazione illustrativa al disegno di legge di conversione del decreto legge n. 34 del 2019 indica che la disposizione in esame risponde alla “necessità di incentivare la permuta tra vecchi edifici e immobili con caratteristiche energetiche e sismiche completamente rinnovate, quale strumento indispensabile per avviare un reale processo di rigenerazione urbana. Incentivare fiscalmente queste operazioni potrebbe, infatti, innescare un circolo virtuoso di scambi immobiliari diretti a prodotti sempre più innovativi e performanti”*».

D'altronde, è evidente che la disposizione agevolativa **non prescrive** per l'acquisto dell'intero fabbricato la redazione di **un unico atto**, né impone, quando il fabbricato è composto da più unità immobiliari, la redazione dell'atto di compravendita delle unità che compongono l'intero fabbricato in un unico contesto.

Pertanto, la società che, all'atto dei **distinti atti di compravendita** delle due unità costituenti il fabbricato, ha **omesso di indicare** l'intenzione di avvalersi dell'agevolazione prevista dall'[articolo 7 D.L. 34/2019](#), può rimediare attraverso la stipula di **due atti integrativi** da registrare assolvendo l'imposta di registro in misura fissa e, contestualmente, effettuare il **versamento integrativo** dell'ammontare delle imposte ipotecaria e catastale, assolte in relazione ai precedenti atti di compravendita nella misura di 50 euro ciascuna, per adeguarlo all'importo dovuto in misura fissa di 200 euro per ogni imposta e per ciascun atto di compravendita.

Successivamente, la società, registrati i due atti integrativi, potrà presentare **istanza di rimborso** della **maggiore imposta di registro versata**, assolta in misura proporzionale, rispetto alla misura fissa di 200 euro dovuta per ciascun atto in base alle previsioni del citato [articolo 7](#).

Inoltre, è stato chiarito che il **termine dei dieci anni** entro il quale l'impresa deve provvedere all'alienazione delle unità immobiliari, il cui volume complessivo superi il 75% del volume dell'intero fabbricato, **decorre** dalla data del **primo acquisto**.

Da ultimo, si rammenta che l'Amministrazione finanziaria si era già espressa in questi termini,

seppur in relazione ad altri regimi agevolativi, con la [risoluzione AdE 110/E/2006](#), laddove era stata riconosciuta la possibilità che, con **atto integrativo** successivo al rogitto, il contribuente potesse rendere le **dichiarazioni previste ed erroneamente omesse in atto**, per fruire di particolari regimi di favore.