

## AGEVOLAZIONI

### **Agevolazione ex articolo 7 D.L. 34/2019: il requisito soggettivo**

di Luigi Ferrajoli

Seminario di specializzazione

## QUALE MODELLO GIURIDICO PER LA GESTIONE DI UN CENTRO SPORTIVO

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

L'[articolo 7 D.L. 34/2019](#) (c.d. "Decreto Crescita") prevede che, sino al 31 dicembre 2021, 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 (anche con variazione volumetrica), o effettuino gli **interventi edili** – di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia – previsti dall'[articolo 3, comma 1, lettere b\), c\) e d\), D.P.R. 380/2001](#), in entrambi i casi conformemente alla normativa antisismica e con il conseguimento delle classi energetiche indicate dalla norma, e procedano alla successiva **alienazione** degli stessi, anche se suddivisi in più unita? immobiliari qualora l'alienazione riguardi almeno il 75 per cento del volume del nuovo fabbricato, si applicano l'**imposta di registro** e le **imposte ipotecaria e catastale** nella **misura fissa di euro 200** ciascuna.

La disposizione precisa inoltre che, nel caso in cui tali condizioni non siano adempiute nel termine previsto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella **misura ordinaria** nonché una **sanzione** pari al **30 per cento** delle stesse imposte, oltre agli **interessi di mora** a decorrere dall'acquisto del fabbricato.

La norma pone quindi quale **requisito soggettivo** necessario al fine di poter beneficiare dell'agevolazione in questione quello per cui le operazioni di compravendita immobiliare di interi fabbricati ivi disciplinate siano effettuate "in favore di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare".

Ciò detto, è interessante analizzare cosa il legislatore abbia inteso con tale espressione, per comprendere **quali imprese in concreto possano fruire della norma agevolativa**.

A tale scopo, è fondamentale appurare se sia rilevante il **dato formale** concernente l'attività principale svolta dalla società ed il relativo oggetto sociale o se, viceversa, la disposizione sia da interpretare in maniera sostanziale, nel senso che la qualificazione di impresa costruttrice o

di ristrutturazione sia ricollegata ad un **dato fattuale**.

L'Agenzia delle entrate, nella **risposta a interpello n. 515/2019**, nell'ammettere esplicitamente la facoltà di beneficiare delle agevolazioni previste dall'[articolo 7 D.L. 34/2019](#) per una società cooperativa intenzionata a porre in essere un intervento edilizio in conformità al citato dettato normativo, ha fatto rimando per la definizione di *"impresa di costruzione o ristrutturazione immobiliare"* a quella di *"impresa costruttrice"* contenuta nel paragrafo 3.2 della [circolare 18/E/2013](#), concernente l'individuazione del **regime di imposizione indiretta applicabile agli atti aventi ad oggetto il trasferimento di fabbricati**.

In ossequio al cennato documento di prassi, e? **"impresa costruttrice"** quella che realizza *"l'immobile direttamente con organizzazione e mezzi propri ovvero avvalendosi di imprese terze per la materiale esecuzione di tutti i lavori o di parte di essi, nonché quelle che anche occasionalmente costruiscono o fanno costruire immobili per la successiva vendita"*.

Il riferimento alla menzionata circolare può essere utile anche per la definizione di **"impresa di ristrutturazione immobiliare"**, che è da ritenersi speculare a quella di **"impresa di ripristino"**, la quale è individuata dalla circolare allo stesso paragrafo 3.2: sono imprese di ripristino *"quelle che acquistano un immobile, eseguono o fanno eseguire sullo stesso interventi di recupero, ripristino edilizio o ripristino urbanistico e successivamente lo rivendono o lo concedono in locazione prima della vendita, ancorché tale attività non rientri tra quelle abitualmente effettuate [...]"*.

Sulla medesima falsariga si è posta anche l'interpretazione fornita dal **Consiglio nazionale del Notariato**, che, nello **Studio n. 102-2012/T**, relativo alla nozione di *"impresa costruttrice"*, ha affermato che *"Si e?, altresì, in più occasioni rilevato come la qualificazione di impresa costruttrice sia una qualità ricollegata ad un dato di fatto (la costruzione, appunto, dell'immobile) e non a particolari riconoscimenti formali, dovendosi prescindere anche dall'attività svolta in via principale o prevalente dall'impresa o dal suo oggetto sociale, potendo la qualità di impresa costruttrice spettare in relazione ad un'attività di costruzione svolta occasionalmente"*.

In maniera coerente con quanto sostenuto in precedenza circa la nozione di impresa costruttrice, nel recente **Studio n. 12-2020/T**, il **Notariato** ha fornito la propria interpretazione relativamente al **requisito soggettivo** di cui all'[articolo 7 D.L. 34/2019](#), giungendo alla condivisibile conclusione – di **matrice sostanziale** – per cui *"In linea con l'interesse sotteso alla norma agevolativa (favorire le attività imprenditoriali di rigenerazione del patrimonio edilizio esistente) che si attua qualunque sia il tipo di impresa che realizza l'intervento, non vi e? alcun riferimento alla necessita? che l'impresa abbia come oggetto esclusivo o principale l'attività delle costruzioni edili: basta che l'impresa, qualunque sia il suo oggetto principale, realizzi in concreto quanto richiesto dalla norma, anche indirettamente dando i lavori in appalto a terzi"*.