

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 edilizi** – 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 unità 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"*.