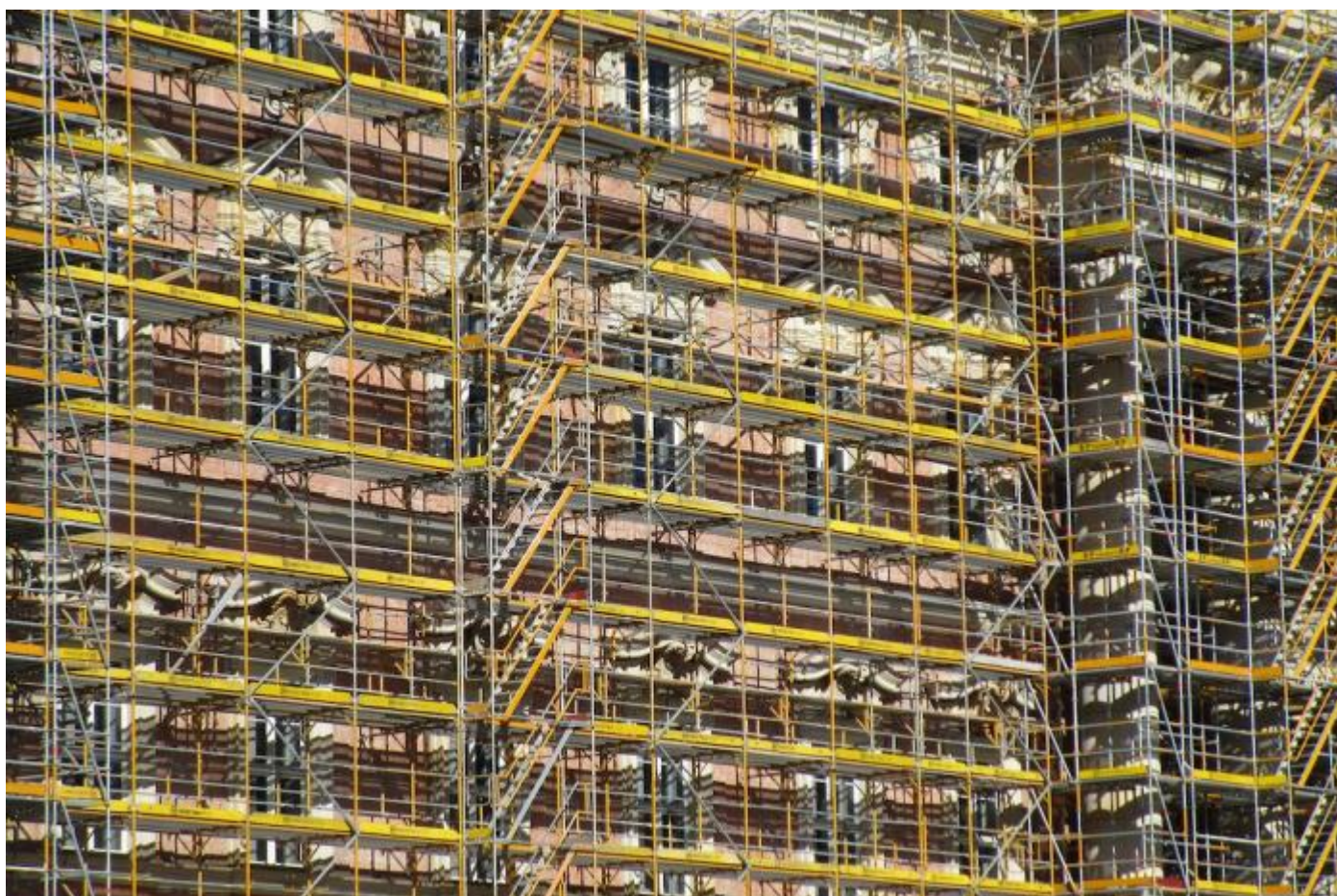


Incentivi valorizzazione edilizia: trasferimento fabbricati con imposte fisse

Di **Alberto Fiore** -

25 Maggio 2020



L'articolo **7 del DL n. 34/2019, c.d. Decreto Crescita**, convertito con modificazioni dalla legge 28 giugno 2019 n. 58, ha previsto un'**agevolazione fiscale** per favorire il **recupero del patrimonio edilizio** finalizzato a incentivare la sostituzione degli edifici esistenti con altri di nuova costruzione, anche di maggior volume ove consentito dalle norme urbanistiche, adeguati alla normativa antisismica e più efficienti sotto l'aspetto del consumo energetico.

Le **cessioni di interi fabbricati** acquistati entro il **31 dicembre 2021**, che vengono ristrutturati e ceduti nei successivi dieci anni, scontano, in virtù dell'agevolazione, le imposte di registro, ipotecarie e catastali in **misura fissa di euro 200 ciascuna**.

Si tratta di un incentivo interessante, ma bisogna prestare attenzione. E' infatti previsto che in **mancanza della successiva cessione** del fabbricato entro 10 anni, per almeno il 75% del suo volume, **l'agevolazione venga meno**, con obbligo di pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali nelle misure ordinariamente previste, delle sanzioni del 30% e degli interessi di mora dalla data del trasferimento.

Per quanto riguarda gli ulteriori requisiti per fruire dell'agevolazione fiscale:

- L'acquirente deve essere un'impresa (individuale o società) che svolge, anche per il tramite di soggetti terzi, attività di costruzione o ristrutturazione di edifici. L'agenzia delle Entrate ha chiarito che tra queste imprese rientrano anche le cooperative edilizie che costruiscono alloggi da assegnare ai propri soci (Risposta 515/E del 2019), mentre sono esclusi i fondi comuni di investimento immobiliare (Risposta 70/E del 2020).
- A seguito dell'acquisizione del fabbricato (sono esclusi i terreni edificabili come chiarito dalla Risposta 511/E del 2019), l'acquirente deve provvedere alla demolizione e ricostruzione di un nuovo fabbricato, anche con variazione volumetrica, ove consentito dalle normative urbanistiche, ovvero eseguire interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione. A seguito di tali interventi, il fabbricato deve risultare conforme alla normativa antisismica e deve conseguire una delle classi energetiche NZEB ("Near Zero Energy Building"), A o B.

Il beneficio fiscale si applica **indipendentemente dalla natura del fabbricato** (abitativo o strumentale), della qualifica del cedente (impresa, lavoratore autonomo o soggetto privato) e dal regime Iva applicabile alla compravendita (cessione fuori campo Iva, soggetta ad Iva ovvero esente da Iva).

E' opportuno che nell'atto di compravendita venga espressamente richiamata la norma agevolativa e l'impegno da parte dell'acquirente di rispettare il termine decennale per l'alienazione.

A eccezione delle cessioni di fabbricati abitativi soggetti ad Iva, che scontano le imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa anche nel regime ordinario di compravendita, il beneficio fiscale introdotto dal Decreto Crescita è pertanto molto vantaggioso, come riepilogato nella seguente tabella.

Tipologia di cessione	Trattamento ordinario	Trattamento agevolato
Cessioni da parte di privati, fuori campo IVA	Registro 9%, Ipotecaria € 50, Catastale € 50	Registro, Ipotecaria e Catastale fisse, € 200 ciascuna
Cessione di fabbricati strumentali, imponibili o esenti IVA	Registro € 200, Ipotecaria 3%, Catastale 1%	
Cessioni di fabbricati abitativi soggetti ad IVA	Registro, Ipotecaria e Catastale fisse, € 200 ciascuna	
Cessione di fabbricati abitativi esenti da IVA	Registro 9%, Ipotecaria € 50, Catastale € 50	

di **Alberto Fiore** – studio **C T & P**