

## INCENTIVI PER LA VALORIZZAZIONE EDILIZIA (D.L. 30.04.2019 n. 34)

### La norma

#### **Art. 7 D.L. 30 aprile 2019 n. 34 convertito con Legge 28 giugno 2019 n. 58 (Incentivi per la valorizzazione edilizia e disposizioni in materia di vigilanza assicurativa)**

*1. Sino al 31 dicembre 2021, per i trasferimenti di interi fabbricati, a favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare, anche nel caso di operazioni ai sensi dell'articolo 10 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, che, entro i successivi dieci anni, provvedano alla demolizione e ricostruzione degli stessi, anche con variazione volumetrica rispetto al fabbricato preesistente, ove consentita dalle vigenti norme urbanistiche, o eseguano, sui medesimi fabbricati, gli interventi edilizi previsti dall'articolo 3, comma 1, lettere b), c) e d), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, in entrambi i casi conformemente alla normativa antisismica e con il conseguimento della classe energetica NZEB, A o B, 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. Nel caso in cui le condizioni di cui al primo periodo non siano adempiute nel termine ivi previsto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sanzione pari al 30 per cento delle stesse imposte. Sono altresì dovuti gli interessi di mora ((a decorrere dalla data di acquisto del fabbricato di cui al primo periodo.*

*1-bis. Relativamente ai fabbricati di cui al primo periodo del comma 1, resta ferma altresì la previsione di imposte ipotecarie in misura fissa per le iscrizioni ipotecarie e le annotazioni previste dall'articolo 333 del codice delle assicurazioni private, di cui al decreto legislativo 7 settembre 2005, n. 209. A tale fine, all'articolo 188, comma 3-bis, del medesimo codice di cui al decreto legislativo n. 209 del 2005 sono apportate le seguenti modificazioni:*

*a) all'alea:*

*1) dopo le parole: "articolo 47-quinquies," sono inserite le seguenti: "ovvero, ai fini della salvaguardia della stabilità del sistema finanziario nel suo complesso e del contrasto di rischi sistemici, ai sensi di quanto previsto dalle disposizioni dell'ordinamento europeo relative alla vigilanza macroprudenziale del sistema finanziario dell'Unione europea,";*

*2) dopo le parole: "nei confronti" è inserita la seguente:  
"anche";*

*b) alla lettera b) sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: "o di prevedere limitazioni, restrizioni temporanee o differimenti per determinate tipologie di operazioni o di facoltà esercitabili dai contraenti".*

L'art. 7 del D.L. 30 aprile 2019 n. 34 convertito con legge 28 giugno 2019 n. 58 prevede agevolazioni fiscali (**imposte di registro, di trascrizione e catastale in misura fissa**) per i trasferimenti di fabbricati destinati ad interventi di recupero edilizio.

## 1. Oggetto:

Oggetto dell'atto traslativo deve essere un intero fabbricato. Le agevolazioni non si applicano nel caso di acquisto di porzioni o singole unità facenti parte di un maggior fabbricato. Deve ritenersi applicabile l'agevolazione anche nel caso di acquisto di interi fabbricati con diverse compravendite, come nel caso in cui le singole unità costituenti l'intero fabbricato appartengono a diversi proprietari, e questo a prescindere dal fatto che le diverse compravendite vengano poste in essere in un unico contesto (e formalizzate in un unico titolo) ovvero in tempi diversi (e quindi formalizzate in titoli diversi); in quest'ultimo caso dovrà essere specificato in ogni singolo atto la volontà di acquisire dai vari proprietari tutte le porzioni costituenti l'intero fabbricato oggetto dell'intervento di recupero edilizio. Nel trasferimento dell'intero fabbricato possono ricomprendersi anche le aree esterne pertinenziali quali corti, parcheggi, aiuole, viabilità ecc. in quanto le pertinenze, per principio generale, godono dello stesso trattamento tributario del bene principale (in questo senso *A. Piscitello, studio CNN 82.2019/T, "Gli incentivi per la valorizzazione edilizia di cui all'art. 7 del decreto crescita"*). La norma non fa distinzioni in ordine alla destinazione urbanistica del fabbricato: potrà trattarsi, indifferentemente, di fabbricato residenziale, commerciale, industriale, direzionale, ecc.

L'Agenzia delle Entrate con Risposta ad interpello n. 203 del 7 luglio 2020 ha riconosciuto che il beneficio fiscale in oggetto spetti anche nel caso di acquisto di una porzione rilevante di un fabbricato (e quindi anche nel caso di acquisto di un fabbricato non nella sua totalità). Nel caso di specie si trattava di un fabbricato comprendente otto unità, di cui due unità ad uso garage e negozio a piano terra e sei unità abitative ai piani sovrastanti e la cessione riguardava solo le sei unità abitative (per un volume di mc. 1410,17 su un volume complessivo di mc. 1583,97). L'Agenzia, ritenuto che la norma in commento intende favorire i processi di rigenerazione urbana, mediante il recupero di vecchi edifici, adeguandoli alla disciplina antisismica e di efficientamento energetico ed evitando il consumo di nuovo suolo, considerata la volumetria del fabbricato che l'impresa intendeva acquisire (pari al 90% circa del volume complessivo) ha ammesso che nel caso prospettato l'impresa possa accedere al trattamento previsto dalla norma agevolativa dell'art. 7 D.L. 34/2019, a condizione, comunque, che entro il termine di 10 anni venga comunque alienato almeno il 75% del volume dell'intero fabbricato (calcolato cioè sul 100% del volume, compresi i volumi non acquisiti dall'impresa costruttrice)

## 2. Acquirente:

Condizione per l'applicabilità delle agevolazioni in commento è che ad acquistare l'intero fabbricato sia un'impresa di costruzione o ristrutturazione immobiliare. Non si applicano dette agevolazioni in caso di acquisto da parte di soggetti (persone fisiche o società o enti) che non agiscano nell'esercizio di impresa di costruzione o ristrutturazione. Sono pertanto esclusi dalle agevolazioni i "privati" o società aventi per oggetto attività diverse da quella di costruzione e ristrutturazione. Per l'applicazione delle agevolazioni in oggetto, inoltre, non è necessario che l'acquirente debba necessariamente eseguire in proprio (con proprio personale e propri mezzi) l'intervento di recupero edilizio dell'edificio, potendo trattarsi di operatore che ha affidato a terzi, ad esempio in appalto, l'intervento edilizio sull'edificio (è il caso tipico della "immobiliare" che ha per scopo la realizzazione di interventi immobiliari ed edilizi affidando a terzi, mediante appositi

contratti di appalto, la realizzazione materiale delle opere) (in questo senso A.E. risposta ad interpello 515/2019 – C.N.N. studio n. 102/2020/T)

### 3. Venditore:

Venditori possono essere indifferentemente persone fisiche, società, enti. Il trattamento agevolato troverà, pertanto applicazione, sia nel caso di trasferimento soggetto ad imposta di registro sia nel caso di trasferimento soggetto ad IVA (IVA obbligatoria ovvero IVA su opzione) sia nel caso di trasferimento esente da IVA.

### 4. Durata dell'agevolazione

Il trattamento agevolato non è a regime, ma troverà applicazione sino al 31 dicembre 20121.

### 5. Trattamento tributario

cessione	Regime ordinario	agevolazione
Cessione di fabbricati residenziali o strumentali da privato	Registro: 8% Trascrizione: €. 50,00 Catastale: €. 50,00	Registro: €. 200,00 Trascrizione: €. 200,00 Catastale: €. 200,00
Cessione fabbricati residenziali soggetta ad IVA	Registro: €. 200,00 Trascrizione: €. 200,00 Catastale: €. 200,00	Registro: €. 200,00 Trascrizione: €. 200,00 Catastale: €. 200,00
Cessione fabbricati residenziali esente da IVA	Registro: 9% Trascrizione: €. 50,00 Catastale: €. 50,00	Registro: €. 200,00 Trascrizione: €. 200,00 Catastale: €. 200,00
Cessione fabbricati strumentali soggetta ad IVA (ordinaria ovvero con reverse charge)	Registro: €. 200,00 Trascrizione: 3% Catastale: 1%	Registro: €. 200,00 Trascrizione: €. 200,00 Catastale: €. 200,00
Cessione fabbricati strumentali esente IVA	Registro: €. 200,00 Trascrizione: 3% Catastale: 1%	Registro: €. 200,00 Trascrizione: €. 200,00 Catastale: €. 200,00

### 6. Condizioni per la fruizione delle agevolazioni

Per fruire del trattamento fiscale agevolato introdotto dall'art. 7 del D.L. 34/2019 l'acquirente entro i dieci anni successivi all'acquisto deve:

(a) provvedere a taluno dei seguenti interventi di recupero edilizio con riguardo all'edificio acquistato:

- demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica rispetto al fabbricato preesistente, ove consentita dalle vigenti norme urbanistiche;
- manutenzione straordinaria ex art. 3, c. 1, lett. b) D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia);

- restauro e risanamento conservativo ex art. 3, c. 1, lett. c) D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia);
  - ristrutturazione edilizia ex art. 3, c. 1, lett. d) D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia).
- Ognuno dei suddetti interventi di recupero edilizio deve essere eseguito in conformità alla normativa antisismica e con il conseguimento della classe energetica NZEB (Nearly zero energy building), "A" e "B".

(b) procedere alla successiva alienazione dell'edificio acquistato e sul quale è stato eseguito uno degli interventi di recupero edilizio di cui sub (a); l'alienazione può avvenire anche con l'edificio "recuperato" suddiviso in più unità; in quest'ultimo caso l'alienazione deve riguardare almeno il 75% del volume del fabbricato recuperato.

Le unità debbono essere cedute ultimate nei lavori di costruzione: le unità immobiliari in corso di costruzione (classate in Catasto in F/3) non soddisfano i requisiti previsti dalla norma in commento anche in termini di conseguimento delle necessarie certificazioni energetiche. Eventuali cessioni di unità in corso di costruzione, pertanto, non potranno essere considerate utili ai fini del raggiungimento del limite minimo del 75% del fabbricato. In questo senso A.E. risposta ad interpello n. 305 del 29 aprile 2021.

## **7. Decadenza dalle agevolazioni**

Se entrambe le condizioni di cui al precedente punto 6 sub (a) e sub (b) non vengono adempiute entro il termine di dieci anni dall'acquisto "agevolato", l'acquirente decade dalle agevolazioni godute, dovendo pagare le imposte di registro, di trascrizione e catastale nella misura ordinaria nonché una sanzione pari al 30% delle stesse imposte oltre agli interessi di mora, a decorrere dalla data di acquisto dell'edificio "agevolato".