

Incentivi per la valorizzazione edilizia

L'acquisto agevolato di fabbricati da ristrutturare – ricostruire

Premessa

L'articolo 7 del DL Crescita (n°34/2019) prevede che:

“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 dPR 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 dPR 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.”

L'articolo 7 dispone in via temporanea (sino al **31 dicembre 2021**):

→l'applicazione dell'imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale **nella misura fissa di 200 euro** ciascuna

✓per i **trasferimenti di interi fabbricati** a favore **di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare**, le quali entro i successivi dieci anni provvedono alla demolizione e ricostruzione degli stessi conformemente alla normativa **antisismica e con il conseguimento della classe energetica A o B** (anche con **variazione volumetrica** rispetto al fabbricato preesistente ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale variazione), nonché all'**alienazione** degli stessi.

OSSERVA - Nella relazione tecnica allegata al DL, è specificato che le misure contenute nell'articolo in esame, nominato “Incentivi per la valorizzazione edilizia”, scaturiscono dalla “*evidente 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*”.

I soggetti interessati e l'oggetto del trasferimento

Il soggetto acquirente, come stabilito dalla norma in esame, deve essere un'impresa di costruzione o ristrutturazione immobiliare.

Per quanto concerne il soggetto cedente, la disposizione non pone limiti alla natura, quindi si desume che la norma si possa applicare senza considerare la qualifica del cedente.

OSSERVA - La ratio della norma è quella di favorire la rigenerazione del patrimonio edilizio, per cui l'agevolazione in esame si applica esclusivamente alle operazioni che portano ad una **integrale sostituzione dell'edificio** vecchio con quello nuovo, ovvero ad interi fabbricati.

Il trasferimento, come specificato nella Relazione tecnica al DL Crescita, può avvenire anche mediante contratti di permuta.

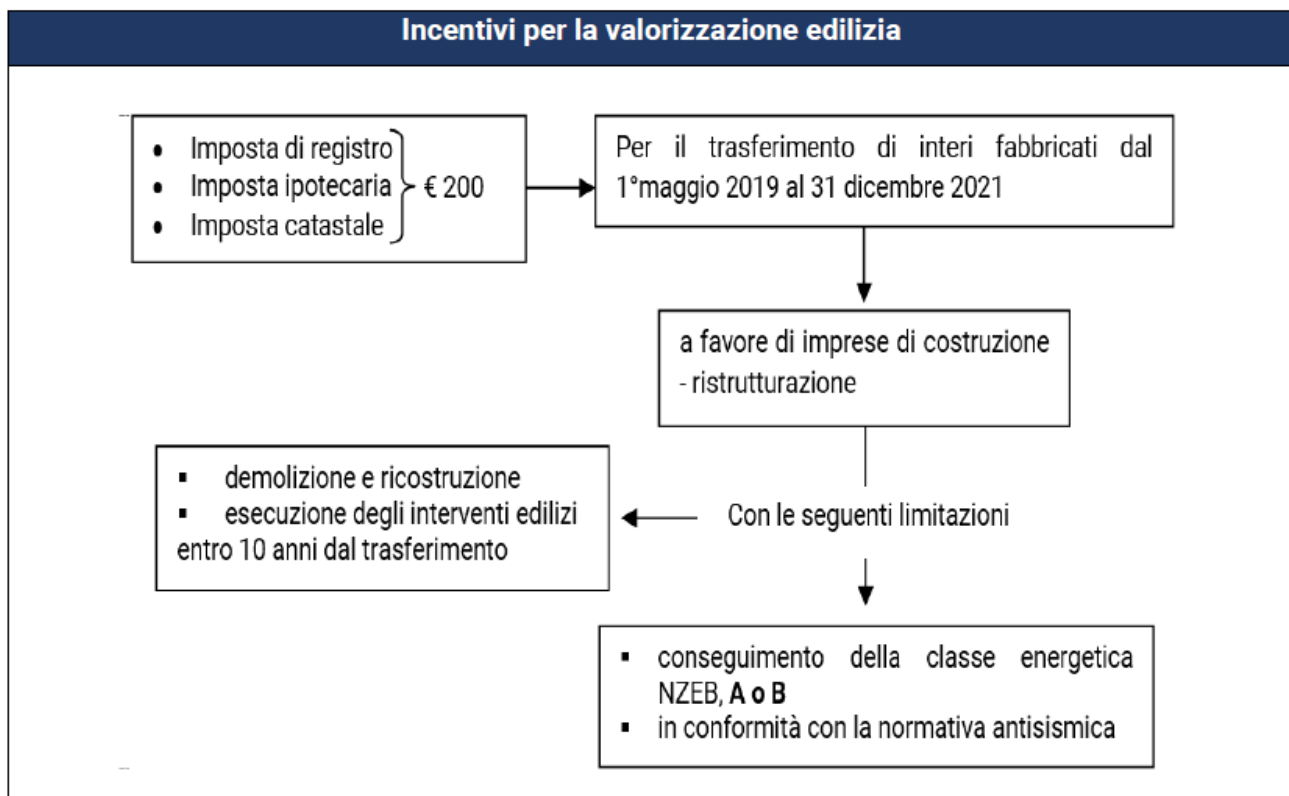
Ambito soggettivo ed oggettivo	
Soggetto acquirente	un'impresa di costruzione o ristrutturazione immobiliare
Soggetto cedente	chiunque
Oggetto del trasferimento	interi edifici

Accesso all'agevolazione

L'agevolazione consiste nell'applicare, ai trasferimenti di interi fabbricati, in misura fissa pari ad euro 200, l'imposta di registro, ipotecaria e catastale.

La norma prevede che l'impresa acquirente debba provvedere **entro 10 anni**:

- **alla "demolizione e ricostruzione** conformemente alla normativa antisismica e con il conseguimento della classe energetica A o B, anche con variazione volumetrica rispetto al fabbricato preesistente ove consentita dalle vigenti norme urbanistiche";
- **all'esecuzione degli interventi edilizi** previsti dal DL n°380/2001, articolo 3, lettere b), c) e d), ovvero:
 - interventi di manutenzione straordinaria;
 - interventi di restauro e di risanamento conservativo;
 - interventi di ristrutturazione edilizia;
- **all'alienazione dell'edificio**, anche se suddiviso in più unità immobiliari, qualora la cessione riguardi almeno il 75 per cento del volume del nuovo fabbricato.



Vantaggio fiscale dell'agevolazione

Il vantaggio fiscale derivante dall'attuazione dell'agevolazione è strettamente collegato:

✓ alla **tipologia del fabbricato**

→abitativo

→strumentale

✓ alla **qualifica del cedente**

→privato

→soggetto passivo.

L'articolo 10 del Decreto Legislativo n°23/2011 ha introdotto, a partire dal 1° gennaio 2014, **un'aliquota unica, pari al 9 per cento** per l'imposta di registro relativa ai trasferimenti immobiliari, ad eccezione della casa adibita ad **abitazione principale** non di lusso, cui si applica l'aliquota agevolata del **2 per cento** (in luogo del precedente 3 per cento);

in tutti casi l'imposta, comunque, non può essere inferiore a 1.000 euro.

Pertanto, attualmente per gli atti traslativi a titolo oneroso della **proprietà di beni immobili** in genere e per gli atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, l'**aliquota di imposta di registro** è al 9 per cento.

Successivamente, l'articolo 26, comma 2, del Decreto Legge n. 104 del 2013 ha disposto che sono soggetti a ciascuna delle **imposte ipotecaria e catastale**, nella misura fissa di **50 euro**, le **operazioni di vendita di immobili** tra privati o impresa con vendita esente da Iva, mentre ha elevato a **200 euro** l'importo di ciascuna delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, in tutti quei casi in cui esso sia stabilito in **misura fissa** da disposizioni vigenti anteriormente al 1° gennaio 2014.

OSSERVA - Per le cessioni di **immobili strumentali** di cui all'articolo 10, comma 1, n. 8-ter, del DPR n. 633 del 1972 l'imposta di registro, sia nel caso in cui le **cessioni siano imponibili IVA, sia se esenti IVA**, è dovuta nella **misura fissa di 200 euro**.

Per gli atti aventi ad oggetto **immobili strumentali, soggetti ad IVA**, si applica, pertanto, il trattamento fiscale previsto dagli articoli 10 e 1-bis della Tariffa allegata al TUIC, ovvero **l'imposta catastale nella misura dell'1% e l'imposta ipotecaria nella misura del 3%**.

Imposte sull'acquisto – Tassazione ordinaria			
Cedente	Tipologia fabbricato	Imposte dovute	
Privato o impresa (con vendita esente da IVA)	Abitativo e/o Strumentale	Registro	9%*
		Ipotecaria	50 €
		Catastale	50 €
Impresa (con vendita esente da IVA)	Abitativo	Registro	9%*
		Ipotecaria	50 €
		Catastale	50 €
	Strumentale	Registro	200 €
		Ipotecaria	3 %
		Catastale	1%
Impresa (con vendita imponibile IVA)	Abitativo	Registro	200 €
		Ipotecaria	200 €
		Catastale	200 €
	Strumentale	Registro	200 €
		Ipotecaria	3 %
		Catastale	1%

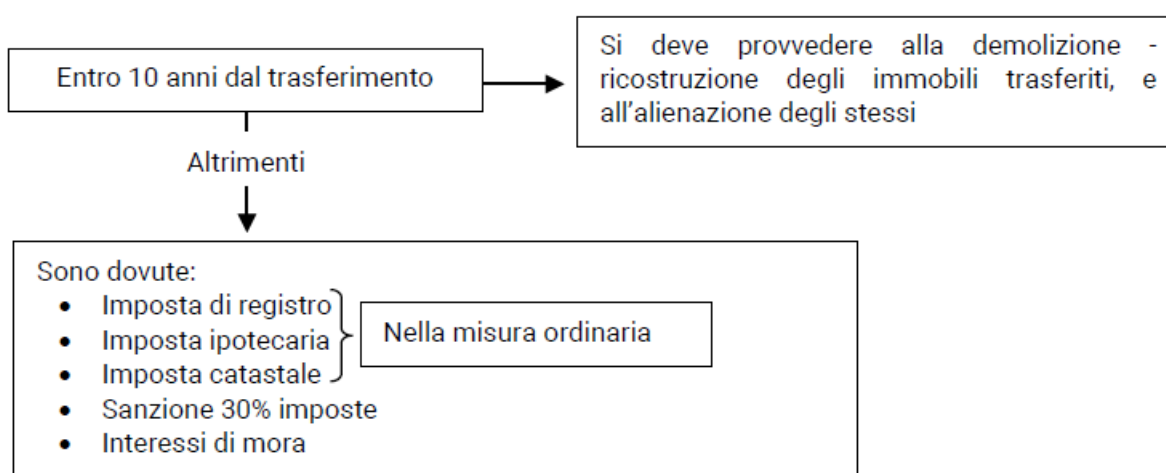
***NOTA BENE** – Sia quando si acquista da un'impresa in esenzione dall'Iva sia quando si compra da un privato, l'imposta di registro proporzionale non può comunque essere di importo inferiore a 1.000 euro.

Imposte sull'acquisto – Tassazione agevolata			
Cedente	Tipologia fabbricato	Imposte dovute	
<ul style="list-style-type: none"> • Privato o impresa (con vendita esente da IVA) • Impresa (con vendita imponibile IVA) • Impresa (con vendita imponibile IVA) 	Abitativo e/o Strumentale	Registro	200 €
		Ipotecaria	
		Catastale	

Regime sanzionatorio

In caso di mancato rispetto delle condizioni d'accesso all'agevolazione, è previsto **un regime sanzionatorio**.

NOTA BENE - Qualora entro **i dieci anni** successivi al trasferimento a imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare a condizioni agevolate, **non si provveda alla demolizione e ricostruzione degli immobili trasferiti**, conformemente alla normativa antisismica e con il conseguimento della classe energetica A o B, nonché all'alienazione degli stessi, **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 dall'acquisto dell'immobile.



Riferimenti normativi

- Articolo 7, DL Crescita n°34/2019;
- DL n°380/2001;
- DPR n°633/1972.

