

Con la rivendita contestuale all'appalto resta il bonus vincolato al recupero

Immobili

In salvo l'agevolazione anche se l'edificio è ceduto prima della ristrutturazione

Angelo Busani

L'agevolazione «compra, demolisci-recupera e vendi» (articolo 7 del Dl 34/2019) non si perde se l'impresa vende una unità immobiliare dell'edificio prima di ristrutturarla, ma pattuendo con l'acquirente che il venditore avrà in appalto i lavori di recupero edilizio. È la conclusione della risposta a interpello 94/2022.

L'agevolazione consisteva nell'applicazione, fino al 31 dicembre 2021, delle imposte di registro, ipotecaria e catastale ridotte alla misura fissa al contratto di acquisto di un edificio da demolire o da recuperare. Per ottenere il beneficio occorreva che:

a) l'acquisto fosse effettuato entro il 31 dicembre 2021 da imprese (sia

ditte individuali che società) le quali svolgessero attività di costruzione o ristrutturazione di edifici;

b) l'acquisto avesse a oggetto un «intero fabbricato», di qualunque tipologia: abitativa, artigianale, industriale, terziaria, eccetera (il beneficio non si applicava invece all'acquisto di aree o di manufatti che non fossero qualificabili come «intero fabbricato»).

Per non decadere dall'agevolazione, occorre poi che il soggetto acquirente, entro 10 anni dalla data di acquisto, provveda:

- alla demolizione e ricostruzione di un nuovo fabbricato, anche con variazione volumetrica, oppure alla esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione con modalità tali da rendere il nuovo fabbricato conforme alla normativa antisismica e classificato in una delle classi energetiche A, B o Nzeb (Near zero energy building);
- all'alienazione di almeno il 75% del volume del fabbricato risul-

tante dalla costruzione o dall'intervento di recupero.

In mancanza, si rendono dovute (al rogito di acquisto che ha beneficiato dello sconto fiscale) le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sanzione pari al 30% delle stesse imposte. Sono altresì dovuti gli interessi di mora a decorrere dalla data di acquisto del fabbricato.

Nella risposta 94/2022 l'Agenzia rilevando dunque che, nel caso esaminato, l'atto di rivendita si accompagna alla stipula contestuale di un contratto di appalto, con il quale la società venditrice assume la qualifica di appaltatore per l'esecuzione di lavori di recupero edilizio, «è garantito il rispetto della finalità sottesa alla normativa agevolativa di consentire un processo di rigenerazione urbana tramite interventi di sostituzione edilizia». Quindi, l'alienazione di un'unità immobiliare non ristrutturata non fa decadere dall'agevolazione.