

Acquisto quasi per intero con imposta fissa

L'INTERPELLO

L'agevolazione non vale se ad acquistare è un fondo immobiliare

Angelo Busani

Si applica anche alla compravendita di un fabbricato non «per intero», ma «quasi per intero», l'agevolazione di cui all'articolo 7 del Dl 34/2019 (imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 200 ciascuna) prevista per l'acquisto – detto in breve – di interi fabbricati destinati a essere demoliti/ristrutturati e poi rivenduti. L'agevolazione non si applica però se l'autore dell'acquisto è un fondo immobiliare, in quanto non qualificabile come «impresa di costruzione e ristrutturazione».

È questo il sunto delle risposte a interpello n. 203 e 204 del 7 luglio 2020 formulate dall'agenzia delle Entrate con riguardo al beneficio fiscale condizionato al fatto che:

- l'acquisto sia effettuato entro il 31 dicembre 2021 da imprese che svolgono attività di costruzione o ristrutturazione di edifici;
- l'acquisto abbia a oggetto un «intero fabbricato», di qualunque tipologia;
- il soggetto acquirente, entro 10 anni dalla data di acquisto, provveda:

● alla demolizione e ricostruzione di un nuovo fabbricato anche con variazione volumetrica ovvero a eseguire interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia, con il risultato che il nuovo fabbricato deve risultare conforme alla normativa antisismica e deve conseguire una delle classi energetiche A, B o NZEB (Near Zero Energy Building);

● all'alienazione di almeno il 75 per cento del volume del nuovo fabbricato.

All'Agenzia è stato, dunque, prospettato il caso se l'agevolazione compete all'acquisto di un intero fabbricato, fatta eccezione per due locali (un'autorimessa e un negozio) al piano terreno (in sostanza un acquisto di 1.410 metri cubi su un totale di 1.583 metri cubi): con occhio benevolo e sostanziale, in quanto in effetti la norma formalmente parla di acquisto di un «intero fabbricato», la risposta è stata quindi positiva.

Risposta negativa, invece, per gli acquisti del fondo immobiliare. Questa negazione (già espressa nella risposta a interpello n. 70 del 20 febbraio 2020; si veda il Sole 24 Ore del 21 febbraio 2020) si basa sul ragionamento per il quale i fondi non sono «soggetti di diritto» ma «patrimoni separati» la cui titolarità compete alla Sgr che ne ha l'amministrazione. Ma si tratta di un'argomentazione non convincente.

Infatti, l'osservazione della operatività quotidiana dei fondi sempre più induce a ritenere che si tratti di veri e propri soggetti di diritto e non mere ripartizioni del patrimonio di una Sgr, la Sgr svolge un ruolo meramente di servizio e cioè quello di amministrare il fondo. Tanto è vero che, nelle compravendite, il fondo, ai fini Iva, non si comporta diversamente da un soggetto passivo dell'Iva che compra o vende. E lo stesso accadrebbe con riguardo alle imposte sui redditi, se i fondi non beneficiassero di un regime di esenzione.

Appare, inoltre, francamente poco plausibile considerare il fondo alla stregua di un privato, e non di un'impresa, quando (tramite appalto) costruisce o ristruttura un edificio e poi lo vende frazionatamente; oppure quando procede alla locazione seriale di decine e decine di unità immobiliari.