

Gli immobili/2

RIGENERAZIONE URBANA

Agevolata l'impresa che compra per ristrutturare o ricostruire

Condizioni fondamentali: la compravendita di un intero edificio e la sua rivendita

Angelo Busani

La legge 58/2019, in sede di conversione del Dl Crescita (Dl 34/2019) ha notevolmente ampliato il perimetro cui applicare le agevolazioni fiscali che erano state introdotte dal decreto legge per favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Sono infatti state corrette le evidenti imperfezioni del decreto legge. Ora, per comprendere la normativa risultante dalla conversione in legge del Dl Crescita, occorre considerare che:

a) se un'impresa compra un edificio con un atto fuori dal campo di applicazione dell'Iva (per esempio quando il venditore sia un soggetto "privato") l'imposta di registro è pari al 9% del prezzo d'acquisto (l'Agenzia può peraltro pretendere di calcolare l'aliquota sul valore del bene oggetto di compravendita, perché ritenuto superiore rispetto al prezzo pattuito); nella misura fissa di complessivi 100 euro sono poi dovute le imposte ipotecaria e catastale;

b) se un'impresa compra un edificio residenziale in esenzione da Iva (è il caso della vendita posta in essere da un'impresa che non abbia costruito il fabbricato oppure da un'impresa che l'abbia costruito o recuperato e siano decorsi cinque anni dall'ultimazione dei lavori e l'impresa cedente non abbia esercitato l'opzione per l'imposizione) l'imposta di registro è, pure in questa ipotesi, dovuta con l'aliquota del 9% da applicare al prezzo d'acquisto (anche in questo caso l'Agenzia può pretendere di calcolare l'imposta su una base imponibile maggiore, pari al valore del bene oggetto di compravendita, in quanto ritenuto superiore rispetto al prezzo pattuito); sempre nella misura fissa di complessivi 100 euro sono dovute le imposte ipotecaria e catastale;

c) se un'impresa compra un fabbricato strumentale da un soggetto Iva in regime di imponibilità (obbligatoria o su opzione), le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella misura complessiva del 4%, da applicare al prezzo d'acquisto (salvo, anche qui, l'accertamento di maggior valore da

LA NUOVA PROCEDURA



I requisiti

Per chi acquista un intero edificio sono dovute nella sola misura fissa di 200 euro cadauna le imposte di registro, ipotecaria e catastale, a condizione che ricorrano i seguenti presupposti:

- 1) l'acquisto sia effettuato entro il 31 dicembre 2021 da un imprenditore che svolga attività di costruzione o di ristrutturazione di edifici;
- 2) l'acquisto abbia a oggetto un «intero fabbricato» (di qualsiasi natura esso sia: residenziale, commerciale, artigianale, industriale, agricolo), si presume anche non in un solo atto d'acquisto (come può capitare se ci sono vari proprietari);
- 3) il soggetto acquirente, entro 10 anni dall'atto di acquisto, provveda alla demolizione dell'edificio e alla «ricostruzione» di un nuovo edificio o alla

sua rigenerazione e alla sua rivendita (anche frazionata) per almeno il 75 per cento del suo volume;

- 4) la ricostruzione o il recupero siano effettuati conformemente alla normativa antisismica;
- 5) l'edificio risultante dall'opera di ricostruzione o di recupero sia classificato in una delle classi energetiche "Nzeb" (nearly zero energy building), "A" o "B"



Le sanzioni

Se non sono rispettati i requisiti vanno pagate le imposte di registro, ipotecaria e catastale si rendono dovute nella misura ordinaria con gli interessi di mora; in più scatta una sanzione pari al 30% delle stesse imposte, considerate per intero

parte dell'Ufficio).

Per effetto, dunque, della legge di conversione del Dl Crescita, viene prescritto che siano dovute nella misura fissa di 200 euro ciascuna le imposte di registro, ipotecaria e catastale, a condizione che ricorrano i seguenti presupposti:

1) l'acquisto sia effettuato entro il 31 dicembre 2021 da un soggetto imprenditore (individuale o societario) il quale svolga attività di costruzione o di ristrutturazione di edifici;

2) l'acquisto abbia a oggetto un «intero fabbricato» (di qualsiasi natura esso sia: residenziale, commerciale, artigianale, industriale, agricolo); probabilmente, potrebbe essere agevolato anche l'acquisto che avvenga non "in un sol colpo", ma anche in più tranches (similmente, cioè, a quanto accade per l'acquisto della "prima casa", ambito nel quale è pacificamente consentito un acquisto "a tappe");

3) il soggetto acquirente, entro 10 anni dall'atto di acquisto, provveda:

■ alla demolizione dell'edificio e alla «ricostruzione» di un nuovo edificio anche volumetricamente non coincidente con il manufatto preesistente (ove la normativa locale lo consenta); oppure:

■ all'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo

o di ristrutturazione edilizia (non è invece contemplata l'esecuzione di interventi di ristrutturazione urbanistica);

■ alla vendita (anche frazionata) dell'edificio ricostruito o recuperato, per almeno il 75% del suo volume;

4) l'opera di ricostruzione o di recupero sia effettuata conformemente alla normativa antisismica;

5) l'edificio risultante dall'opera di ricostruzione o di recupero sia classificato in una delle classi energetiche "Nzeb" (nearly zero energy building), "A" o "B".

Qualora l'acquirente benefici della tassazione agevolata e non si verificano le condizioni in base alle quali essa era stata concessa, accade che:

a) le imposte di registro, ipotecaria e catastale si rendono dovute nella misura ordinaria (sopra indicata) con l'aggiunta degli interessi di mora computati a decorrere dalla data di acquisto del fabbricato;

b) è inoltre prevista l'irrogazione di «una sanzione pari al 30% delle stesse imposte».

Pare che da quest'ultima espressione legislativa si debba desumere che la sanzione predetta si calcola (stranamente) non sulla differenza tra l'imposta agevolata e l'imposta ordinaria, ma sull'intero ammontare dell'imposta ordinaria.