

# Compro, ristrutturo e rivendo con soli 600 euro di imposte

## DL CRESCITA

L'agevolazione va sfruttata entro il 31 dicembre 2021 da imprese di costruzione

Possibile anche l'acquisto delle unità in più tempi purché si completi l'edificio

### Angelo Busani

Si allarga il perimetro cui applicare le agevolazioni fiscali introdotte dal Dl Crescita per favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente: è quanto emerge dalla legge di conversione 58/2019, la quale innova su più punti l'articolo 7 del Dl 34/2019. Nel regime ordinario è previsto che:

- se un'impresa compra un edificio

con un atto fuori campo Iva (oppure un edificio residenziale in esenzione da Iva), l'imposta di registro è pari al 9% del prezzo d'acquisto (salvo che l'Agenzia non pretenda poi di calcolare l'aliquota sul valore del bene, perché ritenuto superiore rispetto al prezzo pattuito); le imposte ipotecaria e catastale sono applicate in misura fissa (100 euro complessivamente);

- se un'impresa compra un fabbricato strumentale da un soggetto Iva, le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella misura complessiva del 4%, da applicare al prezzo d'acquisto (salvo accertamenti).

Con l'agevolazione introdotta dal Dl Crescita, come modificato dunque dalla legge di conversione, le imposte di registro, ipotecaria e catastale vengono posizionate alla misura fissa di 200 euro cadauna, a condizione che ricorrano i seguenti presupposti:

- a) 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;

b) l'acquisto abbia a oggetto un «intero fabbricato» (di qualsiasi natura); probabilmente, potrebbe essere agevolato anche l'acquisto che avvenga non in «un colpo», ma anche in più tranches (come accade per l'acquisto della «prima casa», ambito nel quale è pacificamente consentito un acquisto «a tappe»);

c) 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 consenta); oppure all'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia (non

è invece contemplato l'intervento di ristrutturazione urbanistica);

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

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

e) l'edificio risultante da ricostruzione o recupero sia classificato in una delle classi energetiche «Nzeb» (nearly zero energy building), «A» o «B».

Nel caso in cui i presupposti non si verificano, le imposte di registro, ipotecaria e catastale si pagano nella misura ordinaria; inoltre, è prevista l'irrogazione di «una sanzione pari al 30% delle stesse imposte» (si direbbe da calcolare sull'intero ammontare dell'imposta ordinaria). Sono dovuti anche gli interessi di mora a decorrere dalla data di acquisto del fabbricato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## ASSOIMMOBILIARE

Dimenticati gli investitori come fondi e Siiq

Il bonus è limitato ai costruttori, categoria ora in difficoltà

### Saverio Fossati

Fisco generoso (si veda l'articolo qui a fianco) con chi acquista interi edifici per ristrutturarli o ricostruirli e poi rivenderli. Ma bisogna avere le spalle grosse. Assoimmobiliare accusa il Governo di non aver sostenuto abbastanza il settore: «Le norme contenute nel Dl Crescita non vanno nella direzione di sostenere il rilancio del settore e dell'intera filiera - afferma l'Associazione - Per poter intervenire seriamente sulla rigenerazione urbana (che sarebbe poi l'obiettivo dell'articolo 7 del Dl 34/2019) «è necessario introdurre una normativa che semplifichi i processi e contenga una serie di incentivi e premialità, come da proposta dell'Associazione».

Sono gli investitori, in sostanza (fondi immobiliari, Siiq, società quotate), a essere stati dimenticati dalla norma agevolativa, che si rivolge esclusivamente ai costruttori. Una categoria in affanno e che non dispone certo della necessaria liquidità. Assoimmobiliare chiede quindi l'estensione della norma agli altri operatori, anche in un'ottica più ampia del risanamento di edifici cielo-terra: «Questi sono i soggetti che avranno un ruolo fondamentale per il buon esito del programma di privatizzazione degli immobili pubblici o venduti da società pubbliche, per esempio gli scali ferroviari che sono un'occasione di valorizzazione su tutto il territorio».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

# Procura autenticata all'estero vincolata alle regole locali

## CASSAZIONE

Il notaio straniero però deve accertare l'identità del sottoscrittore

Le procure autenticate fuori Italia, comprese le procure alle liti, sono soggette ai requisiti di forma prescritti dalla legge applicabile nel luogo del loro rilascio, ma devono comunque contenere le caratteristiche essenziali richieste dalla legge italiana affinché si possa considerarle «autentiche»; vale a dire occorre che il notaio straniero attesti:

- a) la certezza dell'identità del sottoscrittore;
- b) l'apposizione della firma in sua presenza.

È quanto la Cassazione decide con la sentenza 17713 del 2 luglio 2019, giudicando sul caso di una procura alle liti autenticata da un notaio della Pennsylvania ritenuta non valevole per essere utilizzata in giudizio in quanto il notaio straniero non avrebbe accertato l'identità del firmatario (nella fattispecie specifica, perché identificato con giorno e mese di nascita diversi da quelli reali).

Si tratta di una sentenza che, da un lato, erge una giusta barriera verso documenti che, confezionati all'estero in modo assai improbabile, giungono in Italia e si rivelano perciò inservibili, d'altro lato pone un accento di rigorosità forse eccessivo verso autentiche formate in ordinamenti anche vicini al nostro (come quello belga) ove i notai possono autenticare non in presenza del firmatario, i quali non comprendono questa necessità quando si cerca di spiegarla. Nel motivare la sua decisione, la Cassazione rammenta

che la validità della procura rilasciata all'estero è disciplinata dall'articolo 60 della legge 218/95. Questa norma dispone che:

- la rappresentanza volontaria è regolata dalla legge dello Stato in cui il rappresentante ha la propria sede d'affari, se agisce a titolo professionale e se tale sede è conosciuta o conoscibile dal terzo; in alternativa, si applica la legge dello Stato in cui il rappresentante esercita in via principale i suoi poteri nel caso concreto;
- la procura è valida, quanto alla forma, se considerata tale dalla legge che ne regola la sostanza (lex substantia) oppure dalla legge dello Stato in cui è firmata (lex loci).

Se dunque, quanto alla forma, la legge italiana offre due criteri facilitativi per il rilascio di una procura all'estero, secondo la Cassazione occorre pur sempre il rispetto dei presupposti occorrenti, secondo il nostro ordinamento, per configurare il concetto di «autenticata»; vale a dire, ai sensi dell'articolo 2703 del codice civile, l'attestazione da parte del pubblico ufficiale che la sottoscrizione è avvenuta in sua presenza e il previo accertamento, da parte del pubblico ufficiale stesso, dell'identità della persona che sottoscrive. Inoltre, secondo la Cassazione, quando poi una procura giunge «nelle mani» di un notaio italiano, egli deve prestare particolare attenzione ai requisiti di sostanza e di forma della procura per i quali si applica la legge italiana, e così, in particolare, all'estensione dei poteri del rappresentante, alla durata del potere rappresentativo, alla revoca ed all'estinzione della procura, alla capacità del rappresentato, alle conseguenze del conflitto d'interessi e del contratto concluso con sé stesso.

—A. Bu.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

# Affitti concordati, la proroga è biennale

## LOCAZIONI

La norma introdotta come interpretazione autentica della legge 431/98

### Rosario Dolce

Chiarito finalmente il dubbio ventennale: le proroghe dei contratti a canone concordato sono biennali e non triennali. Lo afferma l'articolo 19 bis del Dl 34/2019 (inserito dalla legge di conversione 58/2019).

La legge 431/1998 (articolo 2, comma 3) consente infatti la stipula del contratto cosiddetto a «canone concordato», tra cui spicca la fattispecie del 3+2.

Tale tipo di contratto consente alle parti di stabilire l'entità del canone entro dati termini, con un massimo e un minimo. Le soglie vengono fissate, a livello locale, dalle organizzazioni della proprietà edilizia con quelle maggiormente rappresentative degli inquilini. In mancanza di accordo locale.

Notevoli e interessanti sono i vantaggi fiscali che discendono per chi opta per tale forma contrattuale, rispetto a quella «di mercato» (il cosiddetto «4+4»). Per il «concordato», in regime di cedolare secca, l'aliquota è del 10% invece che del 21 per cento. Inoltre, ai fini Imu e Tasi, è possibile beneficiare di una riduzione del 25% della base imponibile.

Il principale problema legato a

tale fattispecie contrattuale era, tuttavia, la portata del rinnovo tacito al termine del quinto anno (cioè dopo la prima proroga biennale), a seconda se possa intendersi biennale o triennale.

L'incertezza sulla durata del rinnovo era dovuta all'ambiguità della norma di riferimento che, al comma 5, recita: «Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto si rinnova alle medesime condizioni».

La stessa giurisprudenza è rimasta sempre spaccata sul tema.

Proprio per di dirimere la querelle è recentemente intervenuto il legislatore: il quale, in sede di conversione del Dl 34/2019 (legge 58/2019), ha inserito l'articolo 19 bis, qualificandolo come «norma di interpretazione autentica in materia di rinnovo dei contratti di locazione a canone agevolato». In forza di essa è stato così stabilito che il quarto periodo del comma 5 dell'articolo 2 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, si interpreta nel senso che, in mancanza della comunicazione ivi prevista, il contratto è rinnovato tacitamente, a ciascuna scadenza, per un ulteriore biennio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

© RIPRODUZIONE RISERVATA



# Innovation Days

LE ECCELLENZE DEL TERRITORIO

**GRUPPO 24 ORE**

**Bologna 4 luglio - Ore 8:30**  
**BolognaFiere - Sala Maggiore**  
**piazza Costituzione 3**

### Programma

- 8.30 Registrazione dei partecipanti**
- 9.00 Saluti istituzionali**  
 Fabio Tamburini, Direttore Il Sole 24 Ore  
 Gianpiero Calzolari, Presidente BolognaFiere  
 Valter Caiumi, Presidente Confindustria Emilia Area Centro  
 Stefano Bonaccini, Presidente Regione Emilia-Romagna
- 9.40 Il sapere che cambia**  
 Andrea Bozzoli, Amministratore Delegato Hpe-Coxa  
 Francesco Ubertini, Rettore Alma Mater Studiorum, Università di Bologna  
 Alberto Vacchi, Presidente e Amministratore Delegato IMA
- 10.10 La spinta delle multinazionali**  
 Nicola Poleschi, Direttore Generale Eon Reality  
 Eugenio Sidoli, Presidente Philip Morris Italia  
 Luca Vergani, CEO Wavemaker Italia
- 10.40 Keynote speech - Made in Italy, innovare la tradizione**  
 Andrea Burchi, Regional Manager Centro Nord UniCredit  
 Roberto Fiorini, CEO UniCredit Factoring
- 11.00 La tecnologia che crea lavoro: dalla multinazionale alla start-up**  
 Alessio Bonfiotti, Fondatore MindIT solutions  
 Sonia Bonfiglioli, Presidente Bonfiglioli Riduttori  
 Alessandro Strada, Amministratore Delegato Marposs
- 11.30 Keynote Speech - Innovazione e sostenibilità**  
 Marco Astorri, Presidente Bio-on
- 11.50 Le nuove strade dell'innovazione**  
 Roberto Collavizza, Responsabile Sales Nord Est TIM  
 Stefano Menghinello, Direttore Statistiche Economiche ISTAT  
 Fabio Nalucci, Amministratore Delegato Gellify  
 Michele Poggipolini, Amministratore Delegato Poggipolini
- 12.30 Le filiere di eccellenza**  
 Antonio Bruzzone, Direttore Generale BolognaFiere  
 Giovanni Grossi, Chief Financial Officer Florim Ceramiche  
 Carlo Lambro, Presidente New Holland Agriculture  
 Massimo Monti, Amministratore Delegato Alce Nero

Modera **Luca Orlando**, Il Sole 24 Ore

Per informazioni: [www.ilsole24ore.com/innovationdaysbologna](http://www.ilsole24ore.com/innovationdaysbologna)

Main partner




Con il patrocinio di



Premium partner



In collaborazione con



Partner






Hospitality partner





Partner tecnico



Un evento di



