

Immobili demoliti, recuperati e venduti: agevolato anche l'apporto a fondo immobiliare

 Norme&Tributi Plus Fisco | 27 MAGGIO 2021 | Angelo Busani

L'agevolazione «demolisci, recupera e vendi» compete anche nel caso in cui l'edificio risultante dai lavori di ricostruzione o di recupero sia alienato mediante il suo apporto a un fondo immobiliare. È quanto afferma l'agenzia delle Entrate nella risposta a interpello n. 376 del 27 maggio 2021 in relazione al beneficio fiscale di cui all'articolo 7, Dl 34/2019, consistente nell'applicazione, fino al 31 dicembre 2021, al contratto di acquisto dell'edificio da demolire o da recuperare, delle imposte di registro, ipotecaria e catastale ridotte alla misura fissa, a condizione che nei dieci anni successivi alla data del rogito di acquisto venga alienato almeno il 75% del fabbricato risultante dai lavori di ricostruzione o dall'intervento di recupero.

Per l'ottenimento dell'agevolazione in parola occorre che:

- a) l'acquisto sia effettuato entro il 31 dicembre 2021 da imprese (sia ditte individuali che società) le quali svolgano attività di costruzione o ristrutturazione di edifici (non è un'impresa il fondo immobiliare: risposta a interpello n. 70 del 20 febbraio 2020);
- b) l'acquisto abbia a oggetto un «intero fabbricato», di qualunque tipologia: abitativa, artigianale, industriale, terziaria, eccetera (il beneficio non si applica all'acquisto di aree o di manufatti che non siano qualificabili come intero fabbricato);
- c) il soggetto acquirente, entro dieci anni dalla data di acquisto, provveda:
 - c.1. alla demolizione e ricostruzione di un nuovo fabbricato anche con variazione volumetrica; oppure:
 - c.2. alla esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia;
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*);
 - c.3. all'alienazione di almeno il 75% del volume del fabbricato risultante dalla costruzione o dall'intervento di recupero.

Se i presupposti appena descritti non vengono conseguiti, 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 dalla data di acquisto del fabbricato.

Ebbene, secondo l'Agenzia, l'alienazione infradecennale occorrente per consolidare l'agevolazione può consistere anche nell'apporto a un fondo immobiliare da parte dell'impresa esecutrice dei lavori di ricostruzione o di recupero, in quanto tale apporto è pienamente qualificabile come cessione a titolo oneroso (circolare 47/E del 2003).