

Senza registro fisso la compravendita del capannone con terreno annesso

Il Sole 24 Ore | NORME E TRIBUTI | 14 DICEMBRE 2019 | Angelo Busani

Nel caso di compravendita di un capannone agricolo, «destinato a demolizione integrale, unitamente ad una porzione di terreno astrattamente edificabile», non è applicabile l'agevolazione prevista dall'articolo 7, del Dl 34/2019, cioè imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa, per l'acquisto – detto in breve – di interi fabbricati destinati a essere demoliti/ristrutturati e poi rivenduti. Ad affermarlo è l'agenzia delle Entrate nella risposta a interpello n. 525 del 13 dicembre 2019, nel cui ambito, peraltro, l'Agenzia stessa suggerisce di articolare la negoziazione in due distinte compravendite: l'una, avente a oggetto il solo capannone agricolo, cui l'agevolazione si rende applicabile; l'altra, avente a oggetto l'area edificabile, soggetta a tassazione ordinaria. È dunque questa la terza volta che, in pochi giorni, l'Agenzia si occupa, rispondendo a interpellanti, dell'applicazione del beneficio fiscale di cui all'articolo 7, del Dl 34. Nella risposta 511 dell'11 dicembre 2019, in un caso di compravendita di «terreni (con soprastanti fabbricati)» consistenti in «fabbricati industriali dismessi in pessimo stato di conservazione e fabbricati abitativi», l'Agenzia, interpretando la fattispecie come «atto di acquisto di terreni edificabili», ha negato l'applicabilità dell'agevolazione, in quanto riservata ai «trasferimenti di “interi fabbricati” e non estendibile in via interpretativa ai trasferimenti di interi fabbricati». Nella risposta 515, sempre dell'11 dicembre 2019, in un caso di compravendita di un «edificio residenziale composto da più unità immobiliari» sul quale sono in corso lavori finalizzati alla «redistribuzione della volumetria esistente» e ad «ampliamento», l'Agenzia ha ritenuto l'agevolazione applicabile. L'agevolazione in parola è condizionata dai seguenti presupposti: - l'acquisto deve essere effettuato entro il 31 dicembre 2021 da imprese che svolgono attività di costruzione o ristrutturazione di edifici; - l'acquisto deve avere come oggetto un «intero fabbricato», di qualunque tipologia; - il soggetto acquirente, entro 10 anni dalla data di acquisto, deve provvedere 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); inoltre deve alienare almeno il 75% del volume del nuovo fabbricato. Nelle sue prime interpretazioni, l'Agenzia appare quindi particolarmente restrittiva in fattispecie che sembrano invece meritare l'agevolazione: nella risposta 525 si afferma che l'agevolazione non è applicabile all'area ma solo al fabbricato, ma senza alcuna riflessione se si tratti, o meno, di area di pertinenza del fabbricato. In caso positivo, infatti, non pare sostenibile una tesi in base alla quale il regime del bene principale (il fabbricato) non si applichi alla pertinenza (l'area). Nella risposta 511 i «fabbricati industriali dismessi» vengono sorprendentemente intesi come area di terreno e, in quanto tali, non suscettibili di trasferimento agevolato. © RIPRODUZIONE RISERVATA