

## RISTRUTTURAZIONI

## Imposta di registro in misura fissa per le imprese

Poggiani a pag. 28

*Il decreto crescita riconosce un'agevolazione per la sostituzione del patrimonio edilizio*

# Demolizioni con imposte light

## Registro in misura fissa per il trasferimento di fabbricati

DI FABRIZIO G. POGGIANI

**I**mposte di registro e ipocatastali in misura fissa (pari a 200 euro) per i trasferimenti di interi fabbricati a favore di imprese di costruzione e/o ristrutturazione. Agevolazione valida sino al 31/12/2021 e possibile variazione di volumetria, sebbene nel rispetto delle disposizioni urbanistiche vigenti. Con l'art. 7, dl 30/04/2019 n. 34 (pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 100 dello scorso 30 aprile), entrato in vigore lo scorso 1° maggio, il legislatore ha introdotto un'agevolazione destinata alla sostituzione del vecchio patrimonio edilizio con interventi ecologici e antisismici.

La norma dispone, letteralmente, che «sino al 31 dicembre 2021, per i trasferimenti di interi fabbricati, a favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare che, entro i successivi dieci anni, provvedano alla demolizione e ricostruzione degli stessi, conformemente alla normativa antisismica e con il conseguimento della classe energetica A o B, anche con variazione volumetrica rispetto al fabbricato preesistente ove consentita dalle vigenti norme urbanistiche, nonché all'alienazione degli stessi, si applicano l'imposta di registro e le imposte ipotecaria nella misura fissa di euro 200 ciascuna».

Quindi, in ossequio al tenore letterale sopra enunciato, si deve trattare di interi compendi e, quindi, non può riguardare il mero trasferimento di singole unità immobiliari, a prescindere, comunque, dalla qualificazione e/o destinazione

abitativa, potendosi riferire a qualsiasi tipologia di fabbricato, anche strumentale. La norma di recente introduzione è destinata alle imprese che operano nell'ambito della costruzione e/o della ristrutturazione, senza alcuna limitazione dal punto di vista dell'esclusività dell'oggetto sociale e, a parere di chi scrive, nemmeno sulla prevalenza di dette attività rispetto a quelle ulteriormente esercitate. I detti trasferimenti, necessariamente da privati (o da enti non soggetti passivi Iva), a favore delle imprese di costruzione e di ristrutturazione immobiliare scontano l'imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa, attualmente (ma anche specificatamente indicata) nella misura pari a 200 euro cadauna, in luogo dell'imposta di registro proporzionale pari al 9%, naturalmente nel rispetto delle condizioni in precedenza enunciate; quindi anche in presenza di una potenziale e futura diversa entità dei tributi l'ammontare resta fissato in detti 200 euro per ciascun tributo indicato e dovuto. Come indicato dalla disposizione richiamata l'agevolazione è destinata al recupero dell'intero fabbricato, quindi un'effettiva ricostruzione dello stesso, a prescindere dal fatto che la destinazione e/o la natura risulti, a ristrutturazione eseguita, differente da quella originaria, purché il tutto si completi, compresa la cessione, nel termine abbastanza lungo di dieci anni. Nel caso in cui, peraltro, l'impresa non riesca a rispettare le condizioni richieste, la norma, nell'ultimo

periodo, dispone che le imposte di registro e accessorie sono dovute nella misura ordinaria, con l'applicazione di una sanzione pari al 30% delle stesse, in aggiunta agli interessi moratori, sempre dovuti in casi del genere. Come rilevato da più parti, permane, in tal caso, il problema del potenziale recupero delle imposte in misura ordinaria se le condizioni sono state rispettate ma soltanto parzialmente; per esempio, se non tutte le unità appartenenti al compendio ristrutturato siano state alienate entro il termine decennale, poiché non è configurabile, allo stato attuale, una decadenza parziale o, meglio, proporzionale dell'agevolazione. L'impresa di costruzione e/o ristrutturazione deve, nel corso dei successivi dieci anni dalla data dell'atto di trasferimento in cui viene invocata la detta agevolazione, procedere con la demolizione eseguendo la ricostruzione, in conformità con le norme antisismiche e, necessariamente, con il conseguimento della classe energetica «A» e/o «B», anche con «variazione volumetrica» rispetto al fabbricato esistente anteriormente alla demolizione.

© Riproduzione riservata



## L'agevolazione per le imprese edili

Oggetto	Trasferimento di interi fabbricati, e non singole unità, a favore delle imprese di costruzione e/o ristrutturazione da parte di privati o soggetti non Iva
Imposte	Imposta di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa (euro 200 cadauna)
Termine	Fino al 31 dicembre 2021
Requisiti	Entro i 10 anni successivi all'acquisto l'impresa edile deve procedere con la demolizione e la ricostruzione del fabbricato in conformità della legge antisismica, con il conseguimento della classe energetica «A» e/o «B» e con la relativa alienazione
Volumetria	Ammissa la variazione della volumetria rispetto al preesistente fabbricato in ossequio delle norme urbanistiche vigenti tempo per tempo
Decadenza	In caso di mancato rispetto delle condizioni richieste o di mancata alienazione, anche parziale, nei dieci anni successivi all'acquisto, sono dovute le imposte ordinarie e sanzione del 30% delle medesime