

Risposta n. 305

OGGETTO: Applicazione delle agevolazioni recate dall'articolo 7 del decreto legge n. 34 del 2019 nel caso che una società di capitali acquista alcuni fabbricati uno dei quali verrà demolito e ricostruito ed un altro verrà integralmente ristrutturato.

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

Il dottor XXX , in qualità di notaio incaricato della stipula degli atti per i quali si intende fruire de regime agevolativo previsto per favorire la valorizzazione edilizia, di cui all'articolo 7 del decreto legge 30 aprile 2019 n. 34, fa presente che una società di capitali è in procinto di acquistare alcuni fabbricati, uno dei quali verrà demolito e ricostruito ed un altro verrà integralmente ristrutturato.

A lavori ultimati, la suddetta società procederà alla rivendita delle nuove unità immobiliari. Per far fronte alle esigenze degli acquirenti (ovvero alle tempistiche legate ad esigenze fiscali, a rischi di decadenze da agevolazioni etc.), alcune delle nuove unità immobiliari potranno essere vendute ancora in corso di costruzione (classate dunque con la categoria catastale F/3).

Tanto premesso, stante il chiaro disposto della previsione agevolativa in esame - secondo cui rientra nel perimetro applicativo della stessa sia la demolizione e

ricostruzione del fabbricato acquistato, che la mera esecuzione sul fabbricato acquistato di opere rientranti nelle tipologie di cui all'articolo 3, comma 1, lettere b), c) e d) del d.P.R. 380 del 2001 - il notaio intende conoscere se la vendita di unità immobiliari in corso di costruzione (aventi come detto la categoria catastale F/3) possa essere considerata utile ai fini del raggiungimento del limite minimo di vendita del 75 per cento del fabbricato, ai fini del mantenimento dell'agevolazione in parola. In caso di mancato accoglimento di tale tesi interpretativa, il notaio intende conoscere se, con riferimento al valore delle vendite degli immobili in corso di costruzione, possa ricorrere, invece, un'ipotesi di decadenza parziale dal regime di favore, in proporzione al valore di dette vendite.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Il notaio istante ritiene che anche la vendita nel decennio di unità immobiliari in corso di costruzione ed accatastate nella categoria F/3 possa considerarsi "alienazione" ai fini della normativa in esame, consentendo di evitare la decadenza del regime agevolativo.

Ciò in quanto, anche la fattispecie rappresentata risponde alla *ratio* della disposizione di favore di agevolare la riqualificazione del tessuto urbano esistente, cercando di ridurre la "consumazione" in senso urbanistico di nuovo territorio.

La fattispecie in esame non tradisce, infatti, la finalità della norma agevolativa, in quanto, anche nel caso di specie, si intende raggiunto il risultato finale, ovvero la realizzazione di un edificio nuovo o riqualificato in luogo di quello precedente. Anche se l'intervento edilizio per le unità immobiliari vendute in corso di costruzione verrà ultimato su proprietà non più dell'impresa, per il notaio interpellante viene comunque raggiunto il risultato con il completamento, nel termine decennale, anche di tali unità immobiliari e con la loro ricomprensione nelle classi energetiche previste dalla norma.

In considerazione di quanto premesso, lo stesso notaio ritiene che per gli atti di

compravendita in esame possa essere richiesta e mantenuta l'applicazione del regime tributario agevolato di cui citato articolo 7, nonostante la possibilità che alcune unità immobiliari nuove vengano vendute in corso di costruzione, dunque accatastate in categoria F/3.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 7 del decreto legge 30 aprile 2019, n. 34 (*"Misure urgenti di crescita economica e per la risoluzione di specifiche situazioni di crisi"*), convertito con modificazioni dalla legge 28 giugno 2019, n. 58, prevede che: *"Sino al 31 dicembre 2021, per i trasferimenti di interi fabbricati, a favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare, anche nel caso di operazioni ai sensi dell'articolo 10 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, che, entro i successivi dieci anni, provvedano alla demolizione e ricostruzione degli stessi, anche con variazione volumetrica rispetto al fabbricato preesistente, ove consentita dalle vigenti norme urbanistiche, o eseguano, sui medesimi fabbricati, gli interventi edilizi previsti dall'articolo 3, comma 1, lettere b), c) e d), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, in entrambi i casi conformemente alla normativa antisismica e con il conseguimento della classe energetica NZEB, A o B, e procedano alla successiva alienazione degli stessi, anche se suddivisi in più unità immobiliari qualora l'alienazione riguardi almeno il 75 per cento del volume del nuovo fabbricato, si applicano l'imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 200 ciascuna.*

Nel caso in cui le condizioni di cui al primo periodo non siano rispettate nel termine ivi previsto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sanzione pari al 30 per cento delle stesse imposte. Sono altresì dovuti gli interessi di mora a decorrere dalla data di acquisto del fabbricato di

cui al primo periodo".

Tale disposizione prevede, quindi, che le imposte di registro, ipotecaria e catastale siano dovute nella misura fissa di euro 200 ciascuna ove ricorrano le seguenti condizioni:

- l'acquisto sia effettuato entro il 31 dicembre 2021 da imprese che svolgono attività di costruzione o ristrutturazione di edifici;
- l'acquisto abbia come oggetto un "*intero fabbricato*" indipendentemente dalla natura dello stesso.

Il soggetto che acquista l'intero fabbricato, inoltre, entro 10 anni dalla data di acquisto deve provvedere:

- alla demolizione e ricostruzione di un nuovo fabbricato anche con variazione volumetrica, ove consentito dalle normative urbanistiche ovvero,
- ad eseguire interventi di "*manutenzione straordinaria*", "*interventi di restauro e risanamento conservativo*" o "*interventi di ristrutturazione edilizia*" individuati dall'articolo 3, comma 1, lettere b), c) e d) del d.P.R. n. 380 del 2001.
- all'alienazione delle unità immobiliari il cui volume complessivo superi il 75 per cento del volume dell'intero fabbricato.

In entrambi i casi (ricostruzione o ristrutturazione edilizia), il nuovo fabbricato deve risultare conforme alla normativa antisismica e deve conseguire una delle classi energetiche NZEB ("*Near Zero Energy Building*"), A o B;

Con riferimento al quesito proposto, occorre rilevare che al momento della cessione le unità immobiliari "*in corso di costruzione*" non soddisfano i requisiti previsti dalla citata disposizione, anche in termini di conseguimento delle necessarie certificazioni energetiche.

Pertanto, diversamente da quanto sostenuto dal notaio istante, si ritiene che tali atti di cessione non possono essere considerati utili ai fini del raggiungimento del limite minimo di vendita del 75 per cento del fabbricato.

Di conseguenza, qualora i medesimi atti dovessero superare il limite del 25%, si

verificherà la condizione per la decadenza totale dall'agevolazione usufruita in sede di acquisto del fabbricato.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)