

Oggetto: VALORIZZAZIONE EDILIZIA

ABSTRACT

L'art. 7 del DL 30.4.2019 n. 34 (c.d. DL "Crescita") prevede un'agevolazione per le imposte di registro, ipotecaria e catastale, applicabili all'operazioni di "valorizzazione edilizia" effettuate fino al 31.12.2021, allo scopo di promuovere le operazioni di demolizione e ricostruzione di immobili, nonché di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia per classi energetiche elevate e nel rispetto delle norme antisismiche.

Con la presente riteniamo utile informarVi che l'art. 7 del DL 34/2019 prevede che fino al 31.12.2021 le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa (200,00 euro ciascuna) per i trasferimenti, anche se esenti da IVA:

- di interi fabbricati;
- a favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare;
- a condizione che, nei 10 anni successivi all'acquisto, le imprese acquirenti provvedano:
 - alla demolizione e ricostruzione degli stessi, anche con variazione volumetrica rispetto al fabbricato preesistente ove consentita dalle vigenti norme urbanistiche, oppure alla manutenzione straordinaria o restauro o risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia;
 - ed alla successiva alienazione, anche frazionatamente, purché l'alienazione riguardi almeno il 75% del volume del nuovo fabbricato.
- purché la ricostruzione avvenga conformemente alla normativa antisismica e con il conseguimento della classe energetica NZEB, A o B.

In particolare, la norma si applicherà ai trasferimenti (le cessioni di proprietà o diritti reali, nonché la costituzione di diritti reali e la rinuncia pura e semplice agli stessi, nonché i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità ed i trasferimenti coattivi), operati tra il 1.5.2019 e il 31.12.2021.

I soggetti

La norma stabilisce che il soggetto acquirente deve essere un'impresa di costruzione o ristrutturazione immobiliare.

Deve quindi trattarsi certamente di una impresa e non di un privato, che procede all'acquisizione e successiva demolizione/ricostruzione al fine di alienare le unità immobiliari ricavate, ponendo in essere una attività soggetta a IVA.

La norma stessa si attua a qualunque tipo di impresa che realizza l'intervento, non dovrebbe essere necessario che l'impresa abbia come oggetto esclusivo o principale l'attività delle costruzioni edili, potendosi ritenere che sia possibile accedere all'agevolazione anche alle imprese diverse che comunque si impegnino a realizzare e poi concretamente realizzino quanto richiesto dalla norma.

La prima formulazione della norma, pur non facendo alcun riferimento alla natura del soggetto cedente, era stata intesa (in particolare nella relazione illustrativa al DL crescita) come limitata alle cessioni operate da privati. Ora, il legislatore espressamente include tra i trasferimenti agevolati anche quelli esenti da IVA ai sensi dell'art. 10 del DPR 633/72, ma nulla dice dei trasferimenti imponibili ad IVA. Il tema meriterebbe un chiarimento, atteso che la norma letteralmente non fa riferimento alla natura di soggetto non IVA del cedente (come confermato implicitamente dall'estensione alle cessioni esenti da IVA).

Agevolazione

La norma prevede in presenza delle condizioni sopra elencate la possibilità di applicare in misura fissa l'imposta di registro, ipotecaria e catastale sull'atto di trasferimento.

Di seguito sono analizzate gli effetti dell'agevolazione nel caso in cui il cedente sia un soggetto privato o un soggetto IVA.

Cessione operata da privato

La norma configura un importante vantaggio fiscale con riferimento alle cessioni immobiliari operate da soggetti privati a favore di imprese di costruzione o ristrutturazione, le quali scontano ordinariamente:

- l'imposta di registro del 9%, con il minimo di 1.000,00 euro;

- l'imposta ipotecaria di 50,00 euro;
- l'imposta catastale di 50,00 euro.

Cessioni operate da soggetti IVA

La norma potrebbe configurare un vantaggio fiscale anche per alcune cessioni di immobili operate da soggetti IVA a favore di imprese di costruzione o ristrutturazione. Infatti, va ricordato che, in base alle regole ordinarie, le cessioni, operate da soggetti IVA:

- di fabbricati abitativi, se imponibili ad IVA scontano le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa (in questo caso, dunque, la norma recata dall'art. 7 del DL 34/2019 non comporta alcun beneficio);
- di fabbricati abitativi, se esenti da IVA, scontano l'imposta di registro proporzionale (9% per l'acquirente impresa di costruzione o ristrutturazione, non potendosi applicare le agevolazioni "prima casa") e le imposte ipotecaria e catastale di 50,00 euro ciascuna (in questo caso, la norma recata dall'art. 7 del DL 34/2019 comporterebbe un rilevante risparmio di imposta per l'imposta di registro);
- di fabbricati strumentali, sia esenti che imponibili ad IVA, scontano l'imposta di registro fissa e le imposte ipotecaria e catastale rispettivamente del 3% e 1% (anche in questo caso, dunque, la norma recata dall'art. 7 del DL 34/2019 risulterebbe molto vantaggiosa per il contribuente, consentendogli di risparmiare il 4% di imposte ipotecarie e catastali).

* * *

Restiamo a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Milano, 11 luglio 2019

Studio Dattilo Commercialisti Associati