Registro fisso per l'acquisto di fabbricati da riqualificare – pronunce dell'Agenzia

22 Luglio 2020

Ammesse le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa anche per l'acquisto di una consistente volumetria dell'intero fabbricato, a condizione che la successiva vendita riguardi almeno il 75% del volume complessivo dello stesso (e non solo della volumetria acquistata).

Confermata, inoltre, l'esclusione dal regime agevolato per i fondi comuni di investimento immobiliare in quanto non assimilabili alle imprese di costruzione a cui è riconosciuta l'agevolazione.

È quanto contenuto nelle **Risposte ad interpello n. 203** e **204 del 7 luglio 2020** rese dall'Agenzia delle Entrate in tema di "*incentivi alla valorizzazione edilizia*", introdotti dall'art. 7 del DL 34/2019 (cd "*Decreto crescita*", convertito dalla legge 58/2019)[1].

Si tratta, in particolare, dell'applicazione, fino al 2021, delle imposte di registro, ipotecaria e castale in misura fissa (pari a 200 euro ciascuna) ai trasferimenti di interi fabbricati, a favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare che, entro i 10 anni successivi, provvedano alla loro demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica, o alla realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia e alla vendita di almeno il 75% del volume del nuovo fabbricato.

Affinché il regime agevolato possa trovare applicazione, quindi, devono ricorrere alcune condizioni:

- **l'acquisto deve essere fatto entro il 31 dicembre 2021 da un' "*impresa di costruzione o di ristrutturazione immobiliare*" e deve riguardare "*interi fabbricati*";**
- **entro 10 anni successivi all'acquisto:**

- **devono essere effettuati gli interventi** di **demolizione e ricostruzione, anche con variazione di volumetria, o** di **manutenzione straordinaria**, o **restauro e risanamento conservativo** o **ristrutturazione edilizia**, e comunque, a seguito dei lavori, il fabbricato ricostruito o riqualificato deve essere conforme alla normativa antisismica e deve conseguire la classe energetica NZEB, o A o B;
- **deve avvenire la vendita del fabbricato**, **o** in caso di fabbricati suddivisi in più unità immobiliari, **di almeno il 75% del nuovo volume dello stesso**.
  A tal riguardo, con la risposta n. 203 del 7 luglio scorso, l'Agenzia **risponde in senso positivo** alla società di costruzioni che intende **fruire del regime agevolato, non a fronte dell'acquisto dell'intero fabbricato, ma di una sua consistente porzione**.

L'Agenzia ritiene che, **considerata la consistente volumetria del fabbricato che l'impresa intende acquistare, rispetto a quella complessiva del medesimo edificio** (in particolare, mc 1.410,17 su un totale di mc 1.583,97), si possa **accedere al regime agevolativo**, purché, **entro il termine dei 10 anni**, **venga alienato comunque almeno il 75 % del volume dell'intero fabbricato** (ossia il 75% di mc 1.583,97).

Alla base della decisione, la *ratio* della norma che intende agevolare i processi di rigenerazione urbana mediante trasferimenti di "interi fabbricati" a favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare, sempre però nel rispetto delle condizioni poste dalla legge che prevede

l'obbligo di alienare, entro il termine dei 10 anni dall'acquisto, almeno il 75% del volume di tali fabbricati.

Con **la risposta n. 204 del 7 luglio scorso**, inoltre, **l'Agenzia conferma quanto già precisato in passato**[2] **sulla impossibilità di riconoscere le agevolazioni in commento ai fondi comuni di investimento immobiliare chiusi (FIA), in quanto tali soggetti non possono essere equiparati alle imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare**.

Sul punto, l'Agenzia richiama anche alcune pronunce della Corte di Cassazione, nelle quali viene ribadito che i citati Fondi immobiliari sono privi di autonoma soggettività giuridica, costituendo patrimoni separati della società di gestione del risparmio (Sgr).

Inoltre, sempre a parere dell'Amministrazione finanziaria, "*quando il legislatore ha emanato disposizioni riguardanti i fondi comuni di investimento immobiliare ... ha sempre utilizzato una terminologia diretta ad individuare in maniera puntuale i fondi comuni di in vestimento, senza ricorrere ad analogie o ad assimilazioni*".

Pertanto, l'equiparazione del fondo immobiliare chiuso alle imprese di costruzione, ai fini dell'applicabilità del regime di tassazione agevolata, è esclusa.

Al riguardo, si ricorda che, sempre nella precedente pronuncia, l'Agenzia si espressa nel senso di includere nel concetto di "*impresa di costruzione o ristrutturazione immobiliare*" anche quella che, pur avendone astrattamente le competenze, affida in appalto l'esecuzione materiale degli interventi agevolati[3].

---

[1] ANCE "***D.L. 34/2019 – cd. D.L. Crescita – Pubblicazione in Gazzetta Ufficiale***" – ID N. 36496 del 1° luglio 2019".

[2] *Cfr*. **ANCE "*Valorizzazione edilizia – Esclusi i fondi immobiliari*" –** ID n. 38635 del 24 febbraio 2020.

[3] L'astratta idoneità ad eseguire i lavori, si può desumere dal codice attività ATECO posseduto, oppure dalla previsione espressa dell'attività di costruzione o di ristrutturazione immobiliare nell'oggetto sociale. In senso conforme, *cfr*. anche Risposta dell'Agenzia delle Entrate n.213/E/2020 (nell'ambito del cd "*Sismabonus acquisti*" – art.16, co.1septies, DL 63/2013, convertito nella legge 90/2013) e **ANCE** "***Sismabonus acquisti* e titolari di reddito d'impresa – Risposta AdE n.213/2020"** – ID n. 40996 del 16 luglio 2020, nonché la Risposta dell'Agenzia delle Entrate n.279/E/2019 (in ema di "bonus edilzia" per l'acquisto di case ristrutturate – art.16bis del DPR 917/1986) e **ANCE "*Bonus Edilizia – Definizione di "impresa di costruzione e ristrutturazione*"** – ID n. 36730 del 23 luglio 2019.

Risposta ad interpello n.203 del 7 luglio 2020

Risposta ad interpello n.204 del 7 luglio 2020