Costruzione non finita, no alla restituzione dell’imposta agevolata

9 Settembre 2020

Un contribuente che non riesce a completare una costruzione nei tempi previsti e che, per questo motivo, vuole vendere il terreno edificabile precedentemente acquistato in comproprietà al 50% con un altro acquirente, può chiedere la riliquidazione della propria quota delle imposte di registro e ipocatastali versate in misura agevolata?

L’Agenzia delle Entrate – con la **Risposta 311 del 4 settembre 2020** – risponde di no, perché il beneficio fiscale previsto dalla normativa è condizionato proprio all’avvenuta edificazione.

Costruzione non finita, il caso sottoposto all’Agenzia

Il contribuente ha spiegato che il fondo, registrato in data **31 luglio 2013**, rientra nei “piani urbanistici particolareggiati” e che per l’acquisto ha usufruito delle **aliquote agevolate**: l’1% per l’imposta di registro, il 3% per quella ipotecaria e l’1% per quella catastale.

L’Agenzia ricorda che l’applicazione dell’aliquota agevolata dell’imposta di registro sulla vendita di immobili diretti all’attuazione dei programmi di edilizia residenziale era condizionata all’avvenuta costruzione dell’edificio sul terreno edificabile acquistato entro 5 anni (divenuti 3 e infine 6 con successive normative). Ricorda, inoltre, che tale misura riguardava gli atti stipulati entro il 31 dicembre 2013 in quanto, **a partire dal 2014, è stata soppressa**.

Inoltre, per l’applicazione del regime agevolato, la costruzione deve essere ultimata entro 11 anni dall’acquisto e che quindi la vendita anticipata o **la mancata costruzione nei tempi prescritti comportano la decadenza** dai benefici fiscali e l’applicazione delle aliquote ordinarie.

No alla riliquidazione di una quota delle imposte

L’Agenzia sottolinea che, nel caso in esame, il termine per costruire non è ancora scaduto, in quanto i proprietari hanno tempo fino al 2024, tuttavia **il contribuente non potrà chiedere la riliquidazione delle imposte solo per la sua parte**, in quanto la condizione a cui è subordinata la normativa di favore è proprio la completa realizzazione dell’edificazione.

Se, invece, **entrambi i proprietari concordano di voler rinunciare al beneficio**, potranno chiedere una rettifica dell’atto di acquisto agevolato con un nuovo atto integrativo in cui entrambi dichiarano che non possono rispettare l’obbligo di ultimare la costruzione. Tale atto consentirebbe la **riliquidazione** delle imposte nella misura ordinaria e il conseguente versamento da parte dei comproprietari della differenza tra l’imposta agevolata e quella ordinaria, oltre agli interessi.

risposta 311