Edifici efficienti, sconto alle imprese anche se acquistano il fabbricato con più atti

22 Settembre 2020

L'impresa che acquista un fabbricato, per ristrutturarlo con criteri antisismici e di efficienza energetica, può pagare le imposte di registro, ipotecaria e catastale agevolate anche se l'acquisto del fabbricato avviene con più atti successivi.

L'Agenzia delle Entrate, con la **risposta 384/2020**, ha spiegato che se negli atti di acquisto non è stata indicata l'intenzione di usufruire dell'agevolazione, si possono stipulare degli atti integrativi dopo il rogito e chiedere il rimborso delle maggiori somme versate.

Ricostruzione antisismica e in classe A o B, le agevolazioni

Il Decreto Crescita (**DL 34/2019** convertito nella **Legge 58/2019**) ha previsto, fino al 31 dicembre 2021, delle agevolazioni 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, anche con variazione volumetrica rispetto al fabbricato preesistente ove consentita dalle vigenti norme urbanistiche, o eseguano, sui medesimi fabbricati, gli interventi di **manutenzione straordinaria**, **restauro e risanamento conservativo** o **ristrutturazione edilizia**, conformemente alla normativa antisismica e con il conseguimento della classe energetica NZEB, A o B, e procedano alla successiva alienazione. L'agevolazione consiste nel pagamento dell'imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna.

Un'impresa, che aveva acquistato il fabbricato con due distinti atti, nei quali non aveva indicato l'intenzione di avvalersi dell'agevolazione, ha quindi chiesto all'Agenzia delle Entrate se potesse ugualmente ottenere questo incentivo.

Acquisto con più atti, ok all'agevolazione

L'Agenzia delle Entrate ha spiegato che l'agevolazione spetta a queste condizioni:
– l'acquisto deve essere effettuato entro il **31 dicembre 2021** da imprese che svolgono attività di costruzione o ristrutturazione di edifici;
– l'acquisto deve avere come oggetto un **intero fabbricato**, indipendentemente dalla natura dello stesso;
– il soggetto che acquista l'intero fabbricato, **entro 10 anni** dalla data di acquisto, deve provvedere alla demolizione e ricostruzione di un nuovo fabbricato, anche con variazione volumetrica, o ad eseguire interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia;
– il nuovo fabbricato deve risultare conforme alla normativa antisismica e deve conseguire la classe energetica A o B;
– il soggetto che acquista il fabbricato e realizza gli interventi deve **alienare più del 75%** del volume dell'intero fabbricato.

La norma **non prescrive** che l'acquisto dell'intero fabbricato debba avvenire con un **unico atto** né in un **unico contesto**.

Oltre all'aspetto formale, l'Agenzia delle Entrate ha spiegato che la ratio della misura è **agevolare** l'impresa che trasforma un intero fabbricato per renderlo **più sicuro** rispetto agli eventi sismici e **più ecologico**. Si tratta di un obiettivo che può essere perseguito indipendentemente dalla circostanza che l'impresa acquista l'intero fabbricato mediante la redazione di diversi contratti di compravendita stipulati in tempi diversi.

Acquisto con più atti, come usufruire dell'agevolazione

L'Agenzia delle Entrate ha fornito anche delle indicazioni pratiche per evitare di perdere l'agevolazione.

Dal punto di vista operativo, dato che ai due atti erano già state applicate le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura piena, l'Agenzia ha suggerito di **stipulare due atti integrativi**, nella stessa forma dei precedenti, ma aggiungendo la dichiarazione di volersi avvalere dell'agevolazione, e **di presentare un'istanza di rimborso** in relazione al maggior ammontare sostenuto a titolo di imposta di registro, assolta in misura proporzionale, rispetto alla misura fissa di euro 200 dovuta per ciascun atto.

Questo perché, seppur in riferimento ad altre agevolazioni, l'Agenzia delle Entrate ha già chiarito che il contribuente può fornire le dichiarazioni previste dalla normativa, ma omesse in un primo momento, con un atto integrativo, successivo al rogito.

L'Agenzia ha infine spiegato che il **termine di dieci anni**, entro cui provvedere all'alienazione di più del 75% del fabbricato, decorre dalla **data del primo acquisto**.

risposta 384