

Normativa e prassi

Bonus per il risanamento urbano: dentro gli immobili, fuori i terreni

11 Dicembre 2019

Le norme agevolative sono di stretta interpretazione, nel senso che i benefici previsti dalle stesse non possono essere estesi oltre l'ambito di applicazione al loro interno identificato

risanamento urbano Image not found or type unknown

Due società, la prima intende acquistare un'area edificabile, l'altra - una cooperativa - un edificio residenziale, impegnandosi rispettivamente a costruire e recuperare, in chiave antisismica, i fabbricati, per poi alienarli entro dieci anni. Entrambe, tra l'altro, chiedono la possibilità di applicare le agevolazioni dell'**articolo 7** del decreto crescita (DI n. 34/2019).

Tale disposizione, in particolare, prevede che, in caso di trasferimenti immobiliari in favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione, al ricorrere di determinate condizioni, le imposte di registro, ipotecaria e catastale siano dovute nella misura fissa di euro 200 ciascuna.

Nel dettaglio, le condizioni sono:

- l'acquisto deve avvenire entro il 31 dicembre 2021 da parte di imprese che svolgono attività di costruzione o ristrutturazione di edifici
- l'acquisto deve riguardare un "intero fabbricato" indipendentemente dalla natura dello stesso.

L'acquirente, inoltre, entro dieci anni dalla data del trasferimento deve provvedere:

- alla demolizione e ricostruzione di un nuovo fabbricato anche con variazione volumetrica, ove consentito dalle normative urbanistiche, oppure, a effettuare interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia (articolo 3, comma 1, lettere *b*), *c*) e *d*) del Dpr n. 380/2001) - 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
- all'alienazione delle unità immobiliari il cui volume complessivo superi il 75% del volume dell'intero fabbricato.

Tanto riassunto ed esaminate le due diverse istanze, l'Agenzia, alla prima, con la **risposta n. 511/2019**, nega l'applicazione delle agevolazioni in quanto oggetto della compravendita è un terreno edificabile, non citato e quindi escluso dalla disposizione di favore in esame. A questo proposito i tecnici delle Entrate ricordano che le norme agevolative sono di stretta interpretazione, nel senso che i benefici previsti dalle stesse non possono essere estesi oltre l'ambito di applicazione al loro interno identificato.

Alla seconda, la cooperativa, con la **risposta n. 515/2019**, l'amministrazione accorda invece il proprio benessere perché l'acquisto riguarda un "intero fabbricato", cioè proprio la tipologia che la norma intende agevolare per rigenerare il tessuto urbano. Inoltre, rammenta che nella definizione di imprese costruttrici, rientrano, tra l'altro, le cooperative edilizie che costruiscono, anche avvalendosi di imprese appaltatrici, alloggi da assegnare ai propri soci (**circolare n. 18/2013**).

Inoltre, in merito a un secondo quesito della stessa società, riguardante l'applicazione - al caso - dei benefici previsti dal "sisma-bonus" (**articolo 16**, Dl n. 63/2013), nella parte in cui prevede che *"qualora gli interventi di cui al comma 1-quater (del medesimo art. 16) siano realizzati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 (...) mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche consentano tale aumento, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che provvedano, entro diciotto mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile, le detrazioni dall'imposta di cui al primo e al secondo periodo del medesimo comma 1-quater spettano all'acquirente delle unità immobiliari, rispettivamente nella misura del 75 per cento e dell'85 per cento del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e comunque, entro un ammontare massimo spesa pari a 96 mila euro per ciascuna unità immobiliare"* (comma 1-

septies), l’Agenzia offre il proprio lasciapassare all’elemento soggettivo in questione: la cooperativa.

E questo, sempre sostenuta dalla norma, cioè il comma 1-sexies.1 del richiamato articolo 16, secondo il quale *“le detrazioni di cui ai commi da 1-bis a 1-sexies sono usufruibili anche dagli Istituti autonomi per le case popolari [...] nonché dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci”*.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/bonus-risanamento-urbano-dentro-immobili-fuori-terreni>