Normativa e prassi

Registro e ipocatastali “fissi” per il vecchio edificio “rinnovato”

7 Luglio 2020

Il beneficio riguarda le imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che acquistano entro il 31 dicembre 2021 un intero fabbricato ed entro 10 anni ne rivendono almeno il 75 per cento

casa in ristrutturazione

Il Dl Crescita ha introdotto una agevolazione fiscale per le imprese di costruzione immobiliare che acquistano un intero edificio esistente ed effettuano sul fabbricato interventi di ristrutturazione ricavandone uno adeguato alla normativa antisismica e più efficiente sotto l'aspetto del consumo energetico. Se l'acquisto avviene entro il 31 dicembre 2021 e la vendita di almeno il 75% dell'intero fabbricato si realizza entro i successivi 10 anni si applica imposta di registro e ipocatastale in misura fissa. Questo, in estrema sintesi, il contenuto della [risposta n. 203](#) del 7 luglio 2020.

La richiesta di chiarimenti, in merito all'applicazione delle agevolazioni previste dall'[articolo 7](#) del Dl n. 34/2019, arriva da un notaio in rappresentanza di tre contribuenti che vogliono costituire una società a responsabilità limitata con oggetto lo svolgimento di attività immobiliare. La società intende acquistare da una terza parte tutte le unità abitative costituite da sei appartamenti facenti parte di un unico fabbricato, censite in Catasto, per eseguire gli interventi edilizi previsti dall'articolo 3, comma 1, lettere b), c) e d), del Dpr n. 380/2001, conformemente alla normativa antisismica e con il conseguimento della classe energetica Nzeb, A o B, e poi procedere alla rivendita nei successivi dieci anni. Le sei unità immobiliari costituiscono l'intera porzione abitativa del fabbricato, ma non l'intero edificio in assoluto poiché esistono anche due vani al piano terra, un'autorimessa (C/6) e un negozio (C/1) di proprietà di persone estranee alla srl e che non rientrano nell'operazione.

Secondo il notaio, il fatto che le abitazioni oggetto dell'operazione di acquisto e ristrutturazione da

parte della società, siano tutte le unità abitative del fabbricato, pur non essendo le uniche dell'immobile, rende possibile l'applicazione della agevolazione stabilita dall'articolo 7 del Dl Crescita. Detto ciò, il professionista chiede all'amministrazione finanziaria se detta soluzione sia accessibile.

L'Agenzia delle entrate nell'esprimere il proprio parere ricorda quanto previsto dall'**articolo 7** del Dl Crescita e cioè che *“Sino al 31 dicembre 2021, per i trasferimenti di interi fabbricati, a favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare, anche nel caso di operazioni ai sensi dell'articolo 10 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, 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 edilizi previsti dall'articolo 3, comma 1, lettere b), c) e d), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, in entrambi i casi conformemente alla normativa antisismica e con il conseguimento della classe energetica NZEB, A o B, e procedano alla successiva alienazione degli stessi, anche se suddivisi in più unità immobiliari qualora l'alienazione riguardi almeno il 75 per cento del volume del nuovo fabbricato, si applicano l'imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 200 ciascuna.*

Nel caso in cui le condizioni di cui al primo periodo non siano adempiute nel termine ivi previsto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sanzione pari al 30 per cento delle stesse imposte. Sono altresì dovuti gli interessi di mora a decorrere dalla data di acquisto del fabbricato di cui al primo periodo”.

Quindi, in base alla disposizione citata, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute nella misura fissa di 200 euro ciascuna quando si verificano le seguenti condizioni:

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

Inoltre, chi compera l'edificio, entro dieci anni dalla data di acquisto deve demolire e ricostruire un nuovo fabbricato - anche con variazione volumetrica laddove previsto dalle normative urbanistiche - o eseguire interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o interventi di ristrutturazione edilizia individuati dall'**articolo 3**, comma 1, lettera b), c) e d) del Dpr

n. 380/2001.

In tutti e due i casi (ricostruzione o ristrutturazione edilizia) il nuovo immobile deve essere conforme alla normativa antisismica e deve avere una delle classi energetiche Nzeb ("Near Zero Energy Building"), A o B al momento della vendita delle unità immobiliari il cui volume complessivo superi il 75% del volume dell'intero fabbricato.

Nel caso in cui non vengano rispettate le condizioni sopra descritte, in base alle quali è stata concessa l'agevolazione al momento dell'acquisto del fabbricato, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute nella misura ordinaria con l'applicazione della sanzione del 30% delle stesse imposte.

Questo perché la norma vuole agevolare, allo scopo di intraprendere un vero processo di rigenerazione urbana, i trasferimenti di "interi fabbricati", a favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare, e questi fabbricati devono essere venduti entro il termine di dieci anni per almeno il 75% del volume del fabbricato stesso.

Nel caso preso in esame l'istante ha inviato una documentazione da cui si evince che il volume complessivo delle unità immobiliari che l'impresa intende acquisire è pari a mc 1.410,17 a fronte del volume complessivo dell'intero fabbricato che è pari a mc 1.583,97.

Quindi, considerata la volumetria del fabbricato che la srl vuole acquistare l'Agenzia ritiene che sia possibile accedere al trattamento previsto dall'articolo 7 del Dl Crescita se entro il termine di dieci anni viene venduto almeno il 75% del volume dell'intero fabbricato.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/registro-e-ipocatastali-fissi-vecchio-edificio-rinnovato>