

Valorizzazione edilizia, agevolati solo gli acquisti di fabbricati

17 Dicembre 2019

Una società cooperativa che intende acquistare un edificio residenziale composto da più unità immobiliari entro il 2021 per poi demolirlo e ricostruirlo entro 10 anni, ed assegnarlo ai soci entro 18 mesi dalla fine lavori, può usufruire sia del regime fiscale agevolato che detassa (ai fini delle imposte di Registro, Ipotecaria e catastale) l'acquisto del vecchio che delle detrazioni da *Sismabonus* in caso di interventi antisismici.

L'accesso allo stesso regime agevolativo è negato, invece, in caso d'acquisto di terreni edificabili.

Questi i nuovi chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate in tema di applicazione della norma sulla valorizzazione edilizia introdotta dal DL 34/2019 (cd. *Decreto Crescita*)[\[1\]](#) nelle **Risposte ad interpello n.511 e n.515 dell'11 dicembre 2019**.

Come noto, l'art.7 del *Decreto Crescita*, ha fissato sino al 31 dicembre 2021, l'imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale nella misura di 200 euro ciascuna per i trasferimenti di interi fabbricati a favore di imprese di costruzione e di ristrutturazione immobiliare che, entro i successivi 10 anni, provvedano alla demolizione e ricostruzione degli stessi in chiave antisismica ed in classe energetica, A o B, anche con variazione volumetrica rispetto al fabbricato preesistente, nonché alla loro alienazione.

Per fruire di tale regime l'impresa deve rispettare le seguenti condizioni:

- **effettuare interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia senza demolizione, o anche con demolizione e ricostruzione**, conformemente alla normativa antisismica e con il **conseguimento della classe energetica NZEB, A o B**.
Per gli interventi di demolizione e ricostruzione è prevista la possibilità, ove consentita dalle vigenti norme urbanistiche di variazione volumetrica rispetto al fabbricato preesistente;
- **procedere alla successiva vendita** del fabbricato, ovvero, in caso di **fabbricati suddivisi in più unità immobiliari**, all'**alienazione di almeno il 75% del nuovo volume**.

Se non vengono rispettate le 2 condizioni citate, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura ordinaria, più una sanzione pari al 30% delle stesse imposte e gli interessi di mora decorrenti dalla data d'acquisto del fabbricato.

L'Agenzia delle Entrate interviene sull'ambito applicativo di questo regime agevolativo ed, in particolare:

- con la **risposta n.511/2019** nega alla società istante la possibilità di fruire della detassazione per l'acquisto di un'area edificabile, anche se destinata all'edificazione per la successiva vendita, pur nel rispetto delle condizioni richieste dalla norma.
Il dettato normativo dell'art. 7 del *Decreto Crescita*, infatti, limita espressamente l'agevolazione ai trasferimenti di "interi fabbricati" senza menzionare le aree. A tal riguardo, l'Agenzia delle Entrate ricorda che "le norme che dispongono agevolazioni o esenzioni sono di stretta

interpretazione". Sul punto viene citata anche la Corte di Cassazione[2] che stabilisce che i benefici previsti dalle norme *"non possono essere estesi oltre l'ambito di applicazione come rigorosamente identificato in base alla definizione normativa"*;

- con la **risposta n.515/2019**, invece, ammette la possibilità di fruire delle agevolazioni per la valorizzazione edilizia a favore della cooperativa che intende acquistare, entro il 31/12/2021 un compendio immobiliare ed eseguire i lavori di demolizione e ricostruzione nei successivi 10 anni, per poi procedere all'assegnazione ai soci nei successivi 18 mesi. Le cooperative edilizie, che costruiscono, anche avvalendosi di imprese appaltatrici, alloggi da assegnare ai propri soci, rientrano infatti nella definizione di **imprese costruttrici**^[3].

Nella risposta n.515/2019, inoltre, l'Amministrazione finanziaria risponde ad un secondo quesito del contribuente, nello specifico, circa la spettanza del "Sismabonus acquisti", detrazione riconosciuta, ai sensi dell'art.16, co.1-septies del DL 63/2019, convertito con modifiche nella legge 90/2013, a favore della società cooperativa istante, a valle dell'intervento edilizio realizzato.

Sul tema, l'Agenzia delle Entrate indica, con formula generica, che:

- per le **società cooperative a "proprietà indivisa"**, secondo quanto specificatamente indicato dal co.1-sexies.1 del citato art.16 del DL 63/2019 (cd. "Sismabonus"), **il regime agevolativo spetta direttamente alla società cooperativa**, secondo quanto disposto dal co.1-bis al co.1-sexies, che regolano le formule ordinarie del beneficio, a seconda che gli interventi agevolati di messa in sicurezza siano realizzati su immobili singoli o condominiali. Sembrerebbe, quindi, per queste esclusa la possibilità di fruire del "Sismabonus acquisti", di cui al co.1-septies;
- per le **società cooperative a "proprietà divisa"**, invece, essendo i soci, in quanto assegnatari dell'immobile, i diretti beneficiari del bonus per le spese da loro sostenute[4], a questi è riconosciuta la possibilità di fruire delle altre agevolazioni previste per gli interventi antisismici. Per questi, al contrario, si rendono applicabili i benefici previsti per il "Sismabonus acquisti", di cui al co.1-septies del medesimo art.16, che riconosce una detrazione fino all'85% del prezzo di acquisto (sino ad un massimo 96.000 euro) di unità immobiliari situate all'interno di edifici demoliti e ricostruiti, cedute dall'impresa costruttrice.

[1] Cfr. in particolare l'art. 7 del DL 34/2019 convertito dalla legge 58/2019, vedi ANCE "D.L. 34/2019 - cd. "D.L. Crescita" - Pubblicazione in Gazzetta Ufficiale" - [ID N. 36496](#) del 1° luglio 2019.

[2] Cfr. La Sentenza n.11106 del 2008.

[3] Cfr. Circolare n. 18/E del 29 maggio 2013 "**Imprese costruttrici**: sono quelle che realizzano l'immobile direttamente con organizzazione e mezzi propri ovvero avvalendosi di imprese terze per la materiale esecuzione di tutti i lavori o di parte di essi, nonché quelle che anche occasionalmente costruiscono o fanno costruire immobili per la successiva vendita (cfr. circolare 11 luglio 1996, n. 182). [...] rientrano tra le imprese costruttrici, le cooperative edilizie che costruiscono, anche avvalendosi di imprese appaltatrici, alloggi da assegnare ai propri soci oltre alle imprese (ad esempio banche, assicurazioni, imprese di vario genere) che costruiscono in via occasionale beni immobili. Tra le imprese costruttrici vi rientrano pure le cooperative edilizie a proprietà indivisa (cfr. risoluzione del 9 gennaio 2006, n. 4/E);".

[\[4\]](#) Cfr. Circolare n. 13/E /2019..

38049-Risposta interpello n_515 dell 11 dicembre 2019.pdf[Apri](#)

38049-Risposta interpello n_511 dell 11 dicembre 2019.pdf[Apri](#)