

Risposta n. 203

OGGETTO: articolo 7 del decreto legge 30 aprile 2019, n. 34 - applicazione dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 200 ciascuna per i trasferimenti di interi fabbricati, a favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

Il notaio istante, in relazione all'agevolazione introdotta dall'art. 7 del Decreto Legge 30 aprile 2019 n. 34, convertito con modificazioni dalla Legge n. 58 del 28 giugno 2019, rappresenta che signori Bianchi, Rossi e Verdi, intendono costituire una società a responsabilità limitata con la denominazione sociale 'ALFA Costruzioni S.R.L.', con sede in Gamma, avente ad oggetto l'attività immobiliare, in vista dell'operazione infra descritta.

La S.R.L. procederebbe poi ad acquistare dal signor Neri, tutte le unità abitative, attualmente costituite da sei appartamenti, facenti parte di un unico fabbricato sito in Comune di Gamma, attualmente censite al Catasto Fabbricati di Gamma al foglio X, particelle Y, subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8, al fine di eseguire gli interventi edilizi previsti dall'articolo 3, comma 1, lettere b), c) e d), del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, conformemente alla normativa antisismica e con il conseguimento della classe

energetica NZEB, A o B, e poi procedere alla successiva rivendita nei successivi dieci anni.

Le menzionate unità rappresentano l'intera porzione abitativa del fabbricato, ma non rappresentano l'intero fabbricato in assoluto, in quanto esistono anche due vani al piano terra, e precisamente un'autorimessa (C/6) censita con la particella X, subalterno Y, ed un negozio (C/1) censito con la particella X, subalterno Y, di proprietà di terze persone e non rientranti nell'operazione.

Tanto premesso il Notaio istante chiede se, nonostante ciò, siano applicabili le richiamate agevolazioni.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene che la circostanza che le unità immobiliari oggetto dell'operazione di acquisto e ristrutturazione da parte della S.R.L. siano tutte le unità abitative del fabbricato, pur non le uniche del fabbricato medesimo, rende possibile ritenere che si possa applicare la menzionata agevolazione di cui all'art. 7. E ciò in quanto potrebbe ritenersi che il legislatore con le parole "intero fabbricato" abbia fatto anche riferimento ad una porzione rilevante di un intero fabbricato che possa giustificare un intervento che vada a favore di fatto la rigenerazione del patrimonio edilizio con la totale ristrutturazione di un vecchio edificio esistente ricavandone uno adeguato alla normativa antisismica e più efficiente sotto l'aspetto del consumo energetico, mirato quindi ad evitare il consumo di nuovo suolo, indirizzando gli investimenti imprenditoriali nel settore immobiliare verso il riuso e l'ammodernamento dell'esistente, in linea con i più moderni strumenti urbanistici che privilegiano la riqualificazione rispetto all'espansione urbana, mirato quindi anche a contrastare l'attuale crisi del settore edilizio stimolando nuove iniziative destinate a far crescere e migliorare l'offerta del mercato immobiliare. Peraltro, di fatto la S.R.L. sarebbe obbligata ad

intervenire anche nei solai dei due vani al piano terra non oggetto direttamente di ristrutturazione, onde creare gli isolamenti adeguati, tali da garantire alle abitazioni soprastanti le classi energetiche previste dal Decreto, con conseguente spettanza della menzionata agevolazione.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In base all'articolo 7 del decreto legge 30 aprile 2019, n. 34 (*"Misure urgenti di crescita economica e per la risoluzione di specifiche situazioni di crisi"*), convertito con modificazioni dalla legge 28 giugno 2019, n. 58, *«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».

Tale disposizione prevede, quindi, che le imposte di registro, ipotecaria e catastale siano dovute nella misura fissa di euro 200 ciascuna ove ricorrano le seguenti 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, inoltre, entro 10 anni dalla data di acquisto deve provvedere:

- alla demolizione e ricostruzione di un nuovo fabbricato anche con variazione volumetrica, ove consentito dalle normative urbanistiche ovvero,
- ad eseguire interventi di manutenzione straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo o interventi di ristrutturazione edilizia individuati dall'art. 3, comma 1, lettere b), c) e d) del d.P.R. n. 380 del 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 per cento del volume dell'intero fabbricato.

Qualora non siano rispettate le condizioni sopra richiamate, in base alle quali è stata concessa l'agevolazione in sede di acquisto del fabbricato, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute nella misura ordinaria con l'applicazione della sanzione del 30 per cento delle stesse imposte.

La norma intende agevolare, al fine di avviare un reale processo di rigenerazione urbana, i trasferimenti di "*interi fabbricati*", a favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare, e tali fabbricati, fermo restando tutte le altre condizioni poste dalla disposizione agevolativa, devono essere alienati entro il termine di dieci

anni per almeno il 75 per cento del volume del fabbricato stesso.

Nel caso di specie, l'istante, in data 2020, ha fatto pervenire documentazione integrativa dalla quale risulta 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.

Pertanto, considerata la volumetria del fabbricato che l'impresa intende acquistare, (mc 1410, 17), si ritiene che nel caso prospettato si possa accedere al trattamento previsto dalla norma agevolativa di cui al citato articolo 7 del decreto legge 30 aprile 2019, n. 34, qualora entro il termine di dieci anni venga alienato comunque almeno il 75 per cento del volume dell'intero fabbricato (mc 1583,97).

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)