

Gli incentivi per la valorizzazione edilizia

di [Salvatore Dammacco](#)

Publicato il 20 Marzo 2020

Il decreto crescita ha voluto dare un contributo significativo al settore edile che, da parecchi anni, langue, e speriamo che non diventi un malato cronico dell'economia nazionale. Orbene, si è pensato di ridurre il carico fiscale nell'acquisto di interi fabbricati che vengono acquisiti al fine della loro demolizione e successiva ricostruzione per la vendita, ovvero per taluni interventi di ristrutturazione edile.

In primis il vantaggio fiscale generato da tali incentivi per la valorizzazione edilizia consiste nel pagamento di imposta di registro, di imposta catastale e imposta ipotecaria in misura fissa, pari a € 200 cadauna.



Prima di questa agevolazione, la tassazione ordinaria per l'acquisto di un intero edificio scontava:

- l'imposta di registro nella misura del 9% sul valore dell'immobile indicato in atti;
- le imposte ipotecarie e catastali nella misura totale di € 100.

Per l'acquisto di un fabbricato strumentale soggetto a IVA (o in regime di esenzione):

- l'imposta di registro era dovuta in misura fissa;
- le imposte ipotecarie e catastali erano calcolate rispettivamente nella misura del 3% e dell'1%.

Non sono da trascurare i vantaggi derivanti dall'evitare di escludere il contenzioso che si potrebbe instaurare tra l'impresa edile acquirente il fabbricato da demolire e l'Agenzia delle Entrate.

Si veda la [Circolare dell'Agenzia delle Entrate del 16 febbraio 2007, n. 11/E](#), parag. 3.1, nonché la sentenza della Corte di Cassazione, Sez. V, del 21 febbraio 2019, n. 5088, che ha affermato come la vendita di un immobile da demolire non è da considerarsi cessione di area edificabile.

Il parere della Cassazione

Secondo la Cassazione – alludendo al pensiero dell'Agenzia delle Entrate – l'alternativa fra *"edificato"* e *"non edificato"* non ammette un *"tertium genus"*, con la conseguenza che la cessione di un edificio, anche nel caso in cui le parti abbiano pattuito la demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria, non può essere riqualificata dall'Amministrazione finanziaria come cessione del terreno edificabile sottostante, neppure se l'edificio non assorbe integralmente la capacità edificatoria residua del lotto su cui insiste:

Si tratta, a ben vedere, di un notevole risparmio fiscale (nonché di probabile contenzioso superato), a cui si accompagnano dei paletti, cioè le seguenti condizioni:

- le imprese beneficiarie sono le imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare che dovrebbero rientrare nei codici Ateco dell'Alleg

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento