

L'incentivo per la riqualificazione immobiliare

di [Giuseppe Rebecca](#)

Pubblicato il 20 Maggio 2023

La **riqualificazione degli immobili** è sicuramente uno degli **obiettivi importanti di ogni governo**, e a maggior ragione ora, con la questione delle **case green** portata avanti dalla UE. Il settore immobiliare, tra l'altro, ha un positivo effetto indotto di rilevante impatto. Qui non trattiamo del bonus facciate e degli altri bonus, che si è visto sono risultati costosissimi per l'erario, e in via di eliminazione, ma di uno **strumento agevolativo particolare**, che favorisce l'interscambio. Strumento che costa poco, alle casse erariali, ma che nel contempo **può dare uno sviluppo al mercato immobiliare**, con le note positive ricadute.

Gli incentivi per la riqualificazione immobiliare introdotti dal Decreto Crescita

Illustriamo sinteticamente il **Decreto Crescita**. Peccato che avesse una scadenza molto breve, due anni e mezzo, e che in pratica non abbia quasi trovato applicazione pratica.

Ricordiamo come la norma, ben fatta, sia scaduta con il 31 dicembre 2021, e non più riproposta. Il Decreto Crescita (D.L. 30 aprile 2019 n. 34, convertito dalla [Legge n. 58/2019](#)) aveva introdotto un **regime di tassazione agevolata**, consistente nell'**applicazione delle imposte di registro/ ipotecaria/ catastale in misura fissa (€ 200 ciascuna) ai trasferimenti immobiliari a favore di imprese che avessero effettuato specifici interventi** sugli stessi allo scopo di conseguire elevate classi energetiche e nel rispetto delle norme antisismiche.

In sede di conversione, l'agevolazione è stata riconosciuta anche nel caso di operazioni esenti da IVA, nonché in caso di acquisto di un fabbricato da ristrutturare; la cessione del nuovo / ristrutturato fabbricato poteva avvenire anche in forma frazionata purché riguardasse almeno il 75% del relativo



volume.

In sintesi, questi i dati di riferimento:

Agevolazioni

Imposte di registro/ ipotecaria/ catastale in misura fissa: € 200 ciascuna (l'IVA si applica, invece, secondo il regime ordinario).

Ambito soggettivo

Ai fini dell'agevolazione, la cessione doveva essere effettuata a favore di **imprese di costruzione o ristrutturazione**.

Relativamente alla natura del soggetto cedente, la norma non poneva limiti; ne conseguiva che l'agevolazione era applicabile a prescindere dalla qualifica soggettiva del cedente (privato/ soggetto IVA).

Ambito oggettivo

L'agevolazione era applicabile ai **trasferimenti di interi fabbricati, posti in essere dall'1/05/2019 al 31/12/2021**.

Il trasferimento dei fabbricati poteva essere effettuato anche tramite un **contratto di permuta**.

L'agevolazione era inoltre applicabile anche in caso di **trasferimento esente IVA** ex [art. 10 del dpr 633/72](#).

Condizioni

L'agevolazione era subordinata al ricorrere di determinate condizioni.

In particolare, era **necessario che nei 10 anni successivi all'acquisto l'impresa provvedesse:**

- **alla demolizione/ ricostruzione** (anche con variazione volumetrica rispetto al fabbricato preesistente, ove consentita) e alla successiva cessione dell'immobile anche suddiviso in più unità immobiliari, a condizione che la cessione riguardi almeno il 75% del volume del nuovo fabbricato;
- **all'esecuzione di interventi edilizi** di cui all'art. 3, comma 1, lett. b), c) e d), DI n. 380/2001 (manutenzione straordinaria; restauro/ risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia);
- **e alla successiva cessione dell'immobile anche se suddiviso in più unità immobiliari**, a condizione che la cessione riguardi almeno il 75% del volume del nuovo fabbricato;

I suddetti interventi devono essere conformi alla normativa antisismica e permettere il conseguimento della classe energetica NZEB (Near Zero Energy Building), A o B.

Sanzioni

Nel caso di mancato avveramento delle predette condizioni, si rendevano **dovute le imposte nella misura ordinaria** e quindi, registro al 9% e le imposte ipotecaria e catastale nella complessiva misura del 3%, oltre gli interessi.

L'ufficio avrebbe richiesto altresì una sanzione pari al 30 per cento delle stesse imposte.

Ricordiamo come ci siano stati in ogni caso molti interventi, in merito, da parte dell'Agenzia delle Entrate e anche della prassi.

Agenzia delle Entrate, Risposte ad interpello:

- n. 515/2019: *"impresa di costruzione o ristrutturazione"* equivale a *"impresa costruttrice"* di cui alla circ. 18/e/E/2013 par. 3.2; la assegnazione ai soci di cooperativa entro i 10 anni di beni acquistati e ristrutturati equivale a vendita;

- n. 525/2019: nel caso di acquisto congiunto costruzione con terreno adiacente, la agevolazione è limitata all'acquisto del fabbricato;
- n. 203/2020: la agevolazione spetta anche se la volumetria totale dell'immobile non è acquistata completamente (nella fattispecie, era acquistato l'89% del volume);
- n. 204/2020: la agevolazione non spetta ad un acquisto effettuato da un fondo comune di investimento, nemmeno se immobiliare;
- n. 234/2020: la agevolazione non spetta per acquisti di terreno considerato *"area di atterraggio"* della volumetria relativa all'immobile abbattuto;
- n. 384/2020: la agevolazione spetta anche nel caso in cui l'acquisto dell'intero fabbricato avvenga con più atti separati;
- n. 613/2020: beneficia dell'agevolazione la cessione del contratto di permuta;
- n. 305/2021: la agevolazione non spetta se la rivendita avviene quando ancora gli immobili ricostruiti risultano ancora in *"corso di costruzione"*;
- n. 376/2021: l'alienazione infradecennale può consistere anche nell'apporto ad un fondo immobiliare;
- n. 94/2022: l'agevolazione non si perde se l'impresa vende una unità immobiliare prima di ristrutturarla, ma pattuendo con l'acquirente che il venditore avrà in appalto i lavori di recupero edilizio.

Prassi

Studio del **Notariato n. 12/2020 del 31 gennaio 2020**:

- eventuale imposta di registro pagata su acconto o caparra in un preliminare ante entrata in vigore della norma sarà da restituire, dopo l'atto definitivo (Circolare Agenzia Entrate 18/E/2013 par. 3.1);

- l'agevolazione va esplicitamente richiesta, eventualmente anche post atto (Risoluzione 110/E/2006, Cassazione 14117/2010);
- l'intero fabbricato è da qualificare in base alle caratteristiche immobiliari, non in base ai dati catastali;
- agevolazione spettante anche a complessi di fabbricati;
- irrilevanza destinazione urbanistica;
- unico acquisto di più unità da parti diverse, unica imposta fissa;
- acquisto con plurimi atti, agevolazione incerta;
- pluralità di acquirenti: l'agevolazione spetta, con certe limitazioni.

Qualche osservazione

Ci siamo già occupati di questa norma temporanea in un nostro articolo precedente ([“Riqualificazione immobiliare: incentivi estesi con l'applicazione del Decreto Crescita”](#) ne Commercialista Telematico del 6 luglio 2019), dal quale riportiamo una osservazione.

“Quanto al soggetto cedente, potrà essere un privato o una impresa, non essendo state fatte previsioni diverse. Come segnalato, manca un riferimento all'IVA, che riguarda le imprese cedenti.

Invero la relazione tecnica al DL tratta di trasferimenti in permuta di immobili ceduti da soggetti non IVA. In ogni caso nel testo della norma manca ogni riferimento alla permuta.

È da segnalare come la situazione del soggetto cedente l'intero fabbricato risulti condizionata dal comportamento dell'impresa.

Qualora tale impresa non dovesse rispettare le condizioni dettate per l'applicazione del beneficio, potrebbe scattare la responsabilità solidale per il pagamento delle imposte dovute, eccetto che per la sanzione.

I trasferimenti che potrebbero essere interessati sono stati indicati in circa 5.000 annui per un valore di circa 840 milioni di euro. La relazione tecnica stima la perdita di gettito in circa 30 milioni nel 2019 e in circa 40 milioni nel 2020 e nel 2021.

Questi i calcoli: immobili in centro storico, non abbattibile 33% cui aggiungere gli immobili soggetti a vincolo paesaggistico, per cui si arriva a un 45% circa.

Quindi solo il 55% dei trasferimenti potrà essere interessato dalla proposta, trasferimenti come detto stimati in 5.000 annui.

La relazione stranamente omette di analizzare gli effetti positivi, che già a prima vista appaiono di gran lunga superiori alle stime di perdita di gettito.

Con le nuove costruzioni, e con la successiva vendita, se ne avvantaggia l'erario (IVA e imposte sui redditi) come pure l'economia, con le costruzioni e conseguente aumento

di fatturato, sia diretto che indiretto.

La proposta pare virtuosa, e non certamente costosa, per l'erario."

Conclusione

Una eventuale riproposizione delle agevolazioni introdotte dal Decreto Crescita per la riqualificazione immobiliare, eventualmente con qualche piccola rettifica, **potrebbe risultare di estremo interesse, per il mercato immobiliare.**

Eventualmente potrebbe essere applicata anche una agevolazione per l'acquirente, spingendolo così a preferire immobili riqualificati rispetto ad altri.

L'importante è che la norma non sia di limitata applicazione temporale, come la precedente.

Si tratterebbe di un meccanismo sicuramente virtuoso, che incentiverebbe ulteriormente gli scambi immobiliari.

A cura di Giuseppe Rebecca

Sabato 20 maggio 2023