

Decadenza agevolazioni imposta di registro ex Decreto Crescita: il warning dell'AdE

Scritto da Interdata Cuzzola | 09/06/2022

Nel caso di vendita infradecennale dell'immobile acquistato godendo delle agevolazioni sulle imposte di registro, catastali e ipotecarie (pari a € 200 ciascuna) previste dal Decreto Crescita e senza le attività di valorizzazione sull'immobile previste dalla norma, trovano applicazione le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria nonché l'applicazione della sanzione del 30% e degli interessi di mora a decorrere dalla data di acquisto del fabbricato: è quanto evidenziato recentemente dall'Agenzia delle Entrate con la risposta ad interpello n. 324/2022, pubblicata lo scorso 6 giugno.

Come è noto, l'art. 7 del DL n. 34/2019 (c.d. Decreto Crescita) prevede 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"*.

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 sia effettuato entro il 31 dicembre 2021 da imprese che svolgono attività di costruzione o ristrutturazione di edifici;
- l'acquisto abbia 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'articolo 3, comma 1, lettere b), c) e d) del d.P.R. n. 380 del 2001;
- all'alienazione delle unità immobiliari il cui volume complessivo superi il 75% del volume

dell'intero fabbricato.

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.