Circolare n°394/C/2020: Registro fisso acquisto fabbricati da riqualificare – Pronunce Agenzia.

27 Luglio 2020

Ammesse le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa anche per l'acquisto di una consistente volumetria dell'intero fabbricato, a condizione che la successiva vendita riguardi almeno il 75% del volume complessivo dello stesso (e non solo della volumetria acquistata). Confermata, inoltre, l'esclusione dal regime agevolato per i fondi comuni di investimento immobiliare in quanto non assimilabili alle imprese di costruzione a cui è riconosciuta l'agevolazione. È quanto contenuto nelle **Risposte ad interpello n. 203** e **204 del 7 luglio 2020** rese dall'Agenzia delle Entrate in tema di "*incentivi alla valorizzazione edilizia*", introdotti dall'art. 7 del DL 34/2019 (cd "*Decreto crescita*", convertito dalla legge 58/2019). Si tratta, in particolare, dell'applicazione, fino al 2021, delle imposte di registro, ipotecaria e castale in misura fissa (pari a 200 euro ciascuna) ai trasferimenti di interi fabbricati, a favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare che, entro i 10 anni successivi, provvedano alla loro demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica, o alla realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia e alla vendita di almeno il 75% del volume del nuovo fabbricato.

Affinché il regime agevolato possa trovare applicazione, quindi, devono ricorrere alcune condizioni:

- **l'acquisto deve essere fatto entro il 31 dicembre 2021 da un'"*impresa di costruzione o di ristrutturazione immobiliare*" e deve riguardare "*interi fabbricati*";**
- **entro 10 anni successivi all'acquisto:**
- **devono essere effettuati gli interventi** di **demolizione e ricostruzione, anche con variazione di volumetria, o** di **manutenzione straordinaria**, o **restauro e risanamento conservativo** o **ristrutturazione edilizia**, e comunque, a seguito dei lavori, il fabbricato ricostruito o riqualificato deve essere conforme alla normativa antisismica e deve conseguire la classe energetica NZEB, o A o B;
- **deve avvenire la vendita del fabbricato**, **o** in caso di fabbricati suddivisi in più unità immobiliari, **di almeno il 75% del nuovo volume dello stesso**.
- A tal riguardo, con la risposta n. 203 del 7 luglio scorso, l'Agenzia **risponde in senso positivo** alla società di costruzioni che intende **fruire del regime agevolato, non a fronte dell'acquisto dell'intero fabbricato, ma di una sua consistente porzione**.

L'Agenzia ritiene che, **considerata la consistente volumetria del fabbricato che l'impresa intende acquistare, rispetto a quella complessiva del medesimo edificio** (in particolare, mc 1.410,17 su un totale di mc 1.583,97), si possa **accedere al regime agevolativo**, purché, **entro il termine dei 10 anni**, **venga alienato comunque almeno il 75 % del volume dell'intero fabbricato** (ossia il 75% di mc 1.583,97).

Alla base della decisione, la *ratio* della norma che intende agevolare i processi di rigenerazione urbana mediante trasferimenti di "interi fabbricati" a favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare, sempre però nel rispetto delle condizioni poste dalla legge che prevede l'obbligo di alienare, entro il termine dei 10 anni dall'acquisto, almeno il 75% del volume di tali fabbricati.

Con **la risposta n. 204 del 7 luglio scorso**, inoltre, **l'Agenzia conferma quanto già precisato in passato sulla impossibilità di riconoscere le agevolazioni in commento ai fondi comuni di investimento immobiliare chiusi (FIA), in quanto tali soggetti non possono essere equiparati alle imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare**.

Sul punto, l'Agenzia richiama anche alcune pronunce della Corte di Cassazione, nelle quali viene ribadito che i

citati Fondi immobiliari sono privi di autonoma soggettività giuridica, costituendo patrimoni separati della società di gestione del risparmio (Sgr).

Inoltre, sempre a parere dell'Amministrazione finanziaria, "*quando il legislatore ha emanato disposizioni riguardanti i fondi comuni di investimento immobiliare ... ha sempre utilizzato una terminologia diretta ad individuare in maniera puntuale i fondi comuni di investimento, senza ricorrere ad analogie o ad assimilazioni*".

Pertanto, l'equiparazione del fondo immobiliare chiuso alle imprese di costruzione, ai fini dell'applicabilità del regime di tassazione agevolata, è esclusa.

Al riguardo, si ricorda che, sempre nella precedente pronuncia, l'Agenzia si espressa nel senso di includere nel concetto di "*impresa di costruzione o ristrutturazione immobiliare*" anche quella che, pur avendone astrattamente le competenze, affida in appalto l'esecuzione materiale degli interventi agevolati.

41138-Risposta ad interpello n_204 del 7 luglio 2020.pdfApri

41138-Risposta ad interpello n_203 del 7 luglio 2020.pdfApri

41138-Circolare n 394_C_2020.pdfApri