

Risposta n. 511

OGGETTO: Interpello Art. 11, legge 27 luglio 2000, n. 212 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

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

QUESITO

La società istante intende acquistare immobili ubicati nel Comune di (...), costituiti da terreni (con soprastanti fabbricati).

Su detti terreni insistono fabbricati industriali dismessi in pessimo stato di conservazione e fabbricati abitativi.

In data 11/22/1234, l'istante ha presentato al Comune di (...) un progetto per l'utilizzazione edificatoria dei terreni di cui sopra compresa la demolizione dei suddetti fabbricati nonché la ricostruzione di fabbricati conformi alla normativa antisismica e di classe energetica "A" o "B".

Successivamente è stato stipulato un preliminare di compravendita tra l'istante (per tale atto parte venditrice) e la società *ALFA* (per tale atto parte acquirente), in cui la promittente venditrice dichiara che le norme attuali consentono l'edificazione di una

unità immobiliare con destinazione commerciale per la vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non.

La promittente venditrice si impegna a presentare richiesta di permesso di costruire per la realizzazione di un fabbricato per la vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non, secondo il progetto predisposto dalla promittente venditrice su precise indicazioni della promissaria acquirente, ALFA, e (come meglio indicato in seguito) che rispetta appieno le caratteristiche indicate dal decreto legge 30 aprile 2019, n. 34, impegnandosi altresì a ritirare il permesso di costruire con spese ed oneri a proprio carico.

La promissaria acquirente intende acquistare detta area edificabile per costruire o far costruire una unità immobiliare per attivarvi un esercizio commerciale per la vendita di prodotti alimentari e non, su una superficie di vendita autorizzata di almeno mq 1383 oltre ad area da destinarsi a magazzino e servizi, di almeno mq 403 e ad area esterna di mq 5734, da adibirsi a parcheggio esclusivo e viabilità interna avente accesso autorizzato, rispettando il dettato normativo.

La parte venditrice precisa che parte degli immobili di cui alla futura vendita saranno dalla stessa alienati previa esecuzione delle opere di urbanizzazione e demolizione dei fabbricati esistenti.

Con riferimento alla situazione sopra descritta, l'istante chiede chiarimenti in merito all'applicazione dell'art. 7 del citato decreto legge n. 34 del 2019, tenendo conto sia di quanto indicato nella relazione illustrativa che in atti parlamentari, ove si prospetta, per il comparto edile, una agevolazione fiscale con una ricaduta positiva per "*una effettiva rigenerazione del territorio*" e vi sia una prospettiva concreta, sia nel migliorare la situazione preesistente, sia nel dare nuovi stimoli alle imprese di costruzione in un contesto che riguarderà l'aspetto energetico degli immobili ricostruiti a beneficio dell'utenza e dell'ambiente stesso.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Considerato che il decreto legge n. 34 del 2019 è una misura straordinaria ed urgente per la crescita economica e per la risoluzione di specifiche situazioni di crisi e nello specifico il fine è la rivitalizzazione del mercato immobiliare senza il consumo di nuovo suolo ma attraverso la rigenerazione di immobili dismessi e che la relazione tecnica allegata agli atti parlamentari sintetizza che queste tipologie di interventi saranno limitate a causa dei numerosi immobili che non potranno beneficiare della misura stessa a causa dei vincoli paesaggistici e dell'ubicazione nei centri storici, l'istante, nell'interesse di poter meglio operare per gli interventi che riguarderanno gli immobili dei successivi lotti e delle relative vendite a soggetti terzi, ritiene quanto segue.

L'agevolazione relativa alle imposte di registro, ipotecarie e catastali, stanti le condizioni della norma per quanto concerne il periodo dell'intervento entro i dieci anni successivi all'acquisto e conformemente alla normativa antisismica e al conseguimento delle classi energetiche "A" o "B", dovrebbe essere applicabile anche nella eventualità che i terreni oggetto del progetto di utilizzazione edificatoria presentato al Comune di (...) e con il ritiro del permesso di costruire da parte dell'istante siano ceduti alla società ALFA e/o ad altri soggetti che sottoscrivano l'impegno ad operare con le stesse finalità individuate dal tenore normativo, obbligandosi, tali soggetti, a ricostruire conformandosi all'intero dettato legislativo.

Quanto sopra tenuto conto anche e soprattutto che, nel caso non si verificano tutte le restanti condizioni previste dal decreto stesso, le imposte saranno applicate nella misura ordinaria, ma richiedendo, sin d'ora, la non applicabilità delle sanzioni in capo all'istante.

L'istante, a seguito dell'introduzione della norma "*incentivi per la valorizzazione edilizia*" di cui all'articolo 7 del d.l. n. 34 del 2019, in fase di acquisto dei terreni, pertanto, applicherà l'agevolazione fiscale e cioè le imposte di registro, ipotecarie e catastali, in misura fissa.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'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, dispone 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 .*

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 (...)" .

La disposizione sopra richiamata 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 (individuali o società) 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,
- deve provvedere 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 del fabbricato per almeno il 75 per cento del volume.

Qualora non siano rispettate le condizioni sopra richiamate, in base alle quali sia 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.

Da quanto sopra riportato, si evince che l'ambito oggettivo della norma agevolativa in esame non include anche i terreni edificabili, così come sostenuto dalla società istante.

Al riguardo, si ricorda che in virtù del divieto di analogia sancito dall'art. 14 delle disposizioni preliminari al Codice civile, per le leggi che fanno eccezione a regole generali o ad altre leggi, le norme che dispongono agevolazioni od esenzioni sono di stretta interpretazione, nel senso che "*i benefici in esse contemplate non possono essere estesi oltre l'ambito di applicazione come rigorosamente identificato in base alla definizione normativa*" (Corte di Cassazione sentenza n. 11106 del 2008).

Per le suesposte motivazioni, si ritiene che l'atto di acquisto di terreni edificabili, che la società istante intende realizzare, non potrà beneficiare del regime di favore delineato dall'art. 7 del decreto legge 30 aprile 2019, n. 34, limitato, come detto, ai trasferimenti di "*interi fabbricati*" e non estendibile in via interpretativa ai trasferimenti di terreni edificabili.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)