

Risposta n. 234

OGGETTO: 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 o di ristrutturazione immobiliare

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

QUESITO

La società di costruzioni istante rappresenta che il regolamento urbanistico del Comune di XY definisce le norme e le modalità di attuazione del c.d. "*Piano a volumi zero*", il quale prevede la formazione del "*piano di recupero per comparto discontinuo*", in applicazione del concetto di perequazione urbanistica. Lo scopo principale del piano è eliminare le situazioni di degrado urbano mediante la demolizione di edifici fatiscenti, del tutto incongrui con il contesto nel quale sono inseriti, a fronte del recupero della potenzialità edificatoria in altro luogo del tessuto urbano, ritenuto adatto dall'Amministrazione pubblica, per carattere e dotazioni, a sostenere l'impatto dello sviluppo edilizio. Il "*comparto discontinuo*", pertanto, altro non è che uno strumento di trasformazione urbanistica che si attua contemporaneamente e unitariamente su due zone differenti della città: la trasformazione si concretizza mediante la demolizione di un fabbricato esistente (nella c.d. "*area di decollo*") e la ricostruzione della consistenza

dell'immobile demolito (superficie utile lorda legittima), su un'altra area libera posta in altra zona della città, che di per sé non possiede capacità edificatoria (c.d. "area di atterraggio"). In definitiva, il piano attuativo per "comparto discontinuo" mantiene le stesse identiche caratteristiche e prerogative di un classico piano di recupero urbano (con demolizione e ricostruzione del manufatto sulla sua stessa area di sedime), con la differenza che la potenzialità edificatoria del bene demolito non viene ricostruita sull'area di sedime liberata, ma viene trasferita su un'altra area libera indicata dal Comune.

In data 7 maggio 2018, la società istante ha presentato al Comune una proposta di piano di recupero per la formazione di un "*comparto discontinuo*", per la ricostruzione di 16 appartamenti conformi alla normativa antisismica e di classe energetica *A o B*.

In particolare, la società intende acquistare, successivamente alla stipula della convenzione per l'attuazione del piano di recupero, tutte le porzioni che compongono il piano di recupero e, pertanto, chiede se a tali acquisti si applichi l'imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200,00 euro ciascuna, secondo quanto previsto dall'articolo 7 del decreto legge 30 aprile 2019, n. 34.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene di poter fruire del regime agevolato di cui al sopracitato articolo 7.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare si ricorda il divieto di analogia sancito dall'articolo 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).

Ciò premesso, 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, 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.*

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».

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 deve essere effettuato entro il 31 dicembre 2021 da imprese 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,
- 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 delle unità immobiliari il cui volume complessivo superi il 75 per cento del volume dell'intero fabbricato.

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

La disposizione in esame individua espressamente nei "*trasferimenti di interi fabbricati*" l'oggetto delle agevolazioni in commento e, pertanto, in linea con le indicazioni della Corte di Cassazione richiamata in premessa, si ritiene gli atti di cessione aventi ad oggetto terreni non possano beneficiare del predetto regime agevolato.

Con riferimento al caso di specie, secondo quanto indicato nella documentazione integrativa trasmessa, in data 20 maggio 2020 (cfr. bozza dell'atto Vendite e convenzione urbanistica - Piano di Recupero Discontinuo), l'istante intende porre in

essere due diverse tipologie di acquisti di immobili.

La prima tipologia è rappresentata dall'acquisto di un complesso immobiliare (sito in XY, via ZW) adibito a laboratorio costituito da un corpo di fabbrica principale posto su di un unico piano (terra) e da una porzione più piccola dell'immobile che si sviluppa al piano primo, completa il bene un resede esterno e l'accesso carrabile.

Tale acquisto rappresenta, come illustrato nell'istanza, l'immobile da demolire nella c.d. "*area di decollo*" e, pertanto, il relativo trasferimento è riconducibile alla fattispecie prevista dal citato articolo 7 ("*trasferimenti di interi fabbricati, a favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare che, entro i successivi dieci anni, provvedano alla demolizione e ricostruzione degli stessi, anche con variazione volumetrica rispetto al fabbricato preesistente*"). Conseguentemente, ove risultino verificate tutte le condizioni poste dalla medesima disposizione i medesimi acquisti possono beneficiare dell'applicazione dell'imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 200 ciascuna.

La seconda tipologia di acquisto di immobili è rappresentata dall'acquisto da parte della società istante di alcuni appezzamenti di terreno nel medesimo Comune, che costituiscono la c.d. "*area di atterraggio*" posta in altra zona della città, dove verrà portata a termine la ricostruzione della consistenza dell'immobile demolito (superficie utile lorda legittima), anziché sull'area di sedime del fabbricato demolito.

Al riguardo, si ritiene che, in applicazione di quanto sopra illustrato, gli atti di cessione dei descritti appezzamenti non possano rientrare nel campo di applicazione dell'agevolazione di cui al predetto articolo 7.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)