

I chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate sui presupposti di fruibilità delle agevolazioni recate dall'articolo 7 del d.l. n. 34 del 2019 per le imprese di costruzione e ristrutturazione

Nota Redazionale

L'Agenzia delle Entrate, con le due risposte ad istanza di interpello numero 305 del 29 aprile 2021 e 376 del 27 maggio 2021 ha fornito importanti chiarimenti sulla disciplina agevolativa contenuta nell'art. 7 del decreto legge del 30 aprile 2019 n. 34 (c.d. Decreto Crescita) convertito con modificazioni dalla legge n. 58 del 28 giugno 2019.

Come noto, la norma in questione consente alle imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare di beneficiare dell'imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 200 ciascuna in relazione all'acquisto di fabbricati, purché siano rispettate le seguenti condizioni: l'acquisto dovrà essere effettuato entro il 31 dicembre 2021 e dovrà avere ad oggetto un intero fabbricato di qualsiasi tipologia (abitativa, artigianale, industriale, terziaria etc.). Il soggetto che acquista l'intero fabbricato, inoltre, entro 10 anni dalla data di acquisto dovrà 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 e all'alienazione delle unità immobiliari il cui volume complessivo superi il 75 per cento del volume dell'intero fabbricato. Tanto nel caso di demolizione e ricostruzione dell'edificio quanto nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, il fabbricato dovrà risultare conforme alla normativa antisismica e conseguire una delle classi energetiche NZEB ("*Near Zero Energy Building*"), A o B. Nel caso in cui le precedenti condizioni non vengano rispettate, le imposte non saranno più dovute in misura fissa ma in misura proporzionale con applicazione di una sanzione pari al 30 per cento delle imposte dovute. Sono altresì dovuti gli interessi di mora a decorrere dall'acquisto dell'immobile.

Orbene, con riferimento ai requisiti per fruire delle predette agevolazioni, con la citate risposte ad interpello l'Agenzia delle Entrate ha:

1) ribadito che l'alienazione del fabbricato può avere ad oggetto solo unità ultimate. Solo in quest'ultimo caso, infatti, sarebbe peraltro possibile verificare il "*conseguimento delle necessarie certificazioni energetiche*" (risposta a interpello n. [305/2021](#)). Sotto tale profilo, La risposta dell'amministrazione finanziaria appare in linea con la finalità primaria della novella

legislativa, vale a dire riqualificare e rigenerare il patrimonio edilizio con unità immobiliari dotate delle migliori prestazioni energetiche;

2) chiarito che nel termine “alienazione” utilizzato dal legislatore per determinare i requisiti applicativi della riportata disposizione deve ritenersi *“compreso anche il conferimento del fabbricato”* (risposta a interpello n. [376/2021](#)) in un fondo comune di investimento immobiliare. Tale assimilazione è confermata, secondo l’Agenzia: a) dal regime fiscale applicabile ai fondi comuni di investimento immobiliare di cui al d.l. 25/09/2001 n. 351, in relazione al quale è stato rilevato che per gli apporti al fondo *“trova applicazione, ai fini delle imposte sui redditi, la disciplina delle cessioni a titolo oneroso applicabile ai conferimenti”* al fondo stesso (cfr. [circ. 47/E del 8 agosto 2003](#)); b) dalla sostanziale *“equiparazione, ai fini dell’imposta di registro, ipotecaria e catastale degli apporti”* immobiliari - tra cui sono da intendersi anche quelli ai fondi immobiliari - alle cessioni a titolo oneroso.