

Tremonti-bis per l'acquisto di immobili ristrutturati - Nuove precisazioni ministeriali

4 Novembre 2003

L'Agenzia delle Entrate, con la **Risoluzione 3 novembre 2003, n.206/E**, è intervenuta nuovamente sulle modalità applicative della detassazione degli utili reinvestiti nell'acquisto di beni strumentali nuovi (c.d. "Tremonti-bis", di cui agli artt.4-5, legge 383/2001), nel caso di acquisto di immobili strumentali per natura che, prima della cessione, siano stati oggetto di interventi di radicale trasformazione da parte del cedente.

Come noto, ai fini del citato beneficio fiscale, il requisito fondamentale della novità del bene agevolato si ritiene soddisfatto, tra l'altro, anche nel caso di acquisto di un immobile "usato" che, prima della cessione, sia stato oggetto di interventi di radicale trasformazione da parte del venditore. In questo caso, l'acquirente può assumere, quale investimento rilevante ai fini dell'agevolazione, l'intero costo di acquisto del fabbricato strumentale, a prescindere dal fatto che il cedente sia un'impresa di costruzioni (cfr., da ultimo, C.M. 19 giugno 2002, n.54/E).

Ciò nel rispetto dei seguenti requisiti:

1. gli interventi non devono consistere in un semplice adattamento della struttura alle caratteristiche di una nuova eventuale categoria catastale;
2. l'importo complessivo dei lavori deve essere prevalente rispetto al costo d'acquisto dell'immobile sostenuto dal cedente;
3. il cedente deve attestare la sussistenza dei precedenti requisiti.

Al riguardo, l'Agenzia delle Entrate, con la citata Risoluzione 206/E/2003, ha specificato, in aggiunta a quanto già precisato nell'ambito dei precedenti pronunciamenti, che **il confronto** tra l'importo complessivo sostenuto per i lavori di ristrutturazione e il costo d'acquisto dell'immobile da parte del cedente **deve essere operato tenendo conto di valori temporalmente omogenei**. Ciò in quanto il confronto tra i due importi (quello dei lavori e quello sostenuto per acquistare l'immobile) può essere significativo solo se la data di acquisto del bene è prossima a quella di effettuazione dei lavori di ristrutturazione. Solo in questo caso, quindi, il confronto può essere effettuato direttamente tra le spese totali sostenute per gli interventi di trasformazione dell'immobile ed il costo d'acquisto dello stesso fabbricato.

Diversamente, ossia nel caso in cui i due valori non possono considerarsi temporalmente omogenei (quando l'acquisto dell'immobile è intervenuto in epoca sostanzialmente precedente alla realizzazione dei lavori di trasformazione dello stesso), l'Agenzia ritiene, che, per verificare concretamente la sussistenza del requisito della prevalenza, **occorre che il costo complessivo dei lavori di ristrutturazione sia superiore alla differenza tra il valore corrente del bene al termine dei lavori ed il costo complessivo degli stessi lavori**.

Quindi, schematizzando, a parere dell'Agenzia, il requisito della prevalenza sussiste, in questo caso, se si verifica la seguente condizione:

$$\text{IMPORTO DEI LAVORI} > \text{VALORE CORRENTE DELL'IMMOBILE DOPO LA TRASFORMAZIONE} - \text{IMPORTO DEI LAVORI}$$

Riprendendo l'esempio numerico contenuto nella stessa Risoluzione 206/E/2003, è soddisfatto il requisito della prevalenza nell'ipotesi in cui, a titolo esemplificativo:

Ø lavori di ristrutturazione = 100

Ø valore corrente dell'immobile al termine dell'intervento = 180

Ø differenza tra valore corrente dell'immobile e importo dei lavori = (180 - 100) = 80

In questo caso, infatti:

100 (ossia l'importo dei lavori) **> 80** (differenza tra valore dell'immobile ed importo dei lavori)

In senso più generale, l'Agenzia ha poi ulteriormente precisato che **la verifica del requisito della novità del bene strumentale deve essere effettuata nel momento** in cui l'investimento rileva ai fini dell'agevolazione, secondo i criteri stabiliti dall'art.75 del TUIR (DPR 917/1986), ossia, nel caso di acquisto di immobili, **al momento della stipula dell'atto** o, comunque, se diversa e successiva, alla data in cui si verifica il trasferimento della proprietà.

Tale criterio va utilizzato anche nel caso di immobili strumentali su cui sono stati effettuati interventi di radicale trasformazione da parte del cedente. In tale ipotesi, dopo l'ultimazione dei lavori, si è in presenza di un bene nuovo, diverso da quello preesistente, per cui non assumono rilievo gli utilizzi del bene strumentale "usato" effettuati in epoca anteriore agli interventi di ristrutturazione.

Il bene, invece, **non può essere considerato nuovo** per l'acquirente, **qualora sia stato utilizzato nel periodo che intercorre tra l'ultimazione dei lavori e la stipula dell'atto di compravendita**.

Per completezza, si ricorda che l'agevolazione "Tremonti-bis", venuta a scadenza il 31 dicembre 2002 è stata prorogata per alcuni territori che sono stati colpiti dalle calamità naturali verificatisi alla fine dello scorso anno. Per gli investimenti in beni immobili, la proroga è efficace sino al 31 luglio 2004 (per approfondimenti in merito si rimanda, comunque, al documento [Tremonti bis- Proroga per i comuni colpiti dagli eventi calamitosi del 01/08/2003](#), nonché, per i territori del Piemonte, al documento [Proroga del 36% conversione in Legge DL 147/2003 del 04/08/2003](#)).

4654-Risoluzione 3 novembre 2003, n.206-E.pdf [Apri](#)