Bonus valorizzazione edilizia – Risposta dell'Agenzia delle Entrate n.234/E/2020

26 Agosto 2020

Sì alle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa, pari a 200 euro ciascuna, nell'ipotesi di acquisto di un fabbricato da demolire e che verrà ricostruito, in classe energetica A o B, e con caratteristiche antisismiche, in un'area diversa rispetto a quella originaria, in base al piano di recupero del Comune.

Benefici esclusi, invece, nell'ipotesi di acquisto delle aree edificabili su cui verrà ricostruito il nuovo fabbricato.

Così si è espressa l'Agenzia delle Entrate nella **Risposta 31 luglio 2020, 234/E** in relazione ad un'istanza d'interpello formulata da un'impresa di costruzioni in merito all'applicazione degli "*incentivi alla valorizzazione edilizia*", introdotti dall'art.7 del D.L. 34/2019 (cd "*Decreto crescita*", convertito dalla legge 58/2019)[1].

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**.

Al riguardo, nel caso di specie, l'impresa di costruzioni intende procedere all'acquisto di un complesso immobiliare da demolire, che verrà ricostruito (rispettando le caratteristiche energetiche ad antisismiche previste dalla citata normativa), in un'area diversa da quella originaria.

L'impresa acquisterà, altresì, la nuova area, sulla quale verrà sviluppata la volumetria dell'edificio ricostruito, in base al piano di recupero adottato dal Comune.

Al riguardo, nella **Risposta n.234/E/2020**, l'**Agenzia delle Entrate**:

- **riconosce** l'**applicabilità** delle **imposte** di **registro**, **ipotecaria** e **catastale** in **misura fissa**, pari a **200 euro** ciascuna, per l'**acquisto del complesso immobiliare da demolire**, che verrà **ricostruito** in **un'area diversa** da quella **originaria**, fermo restando il rispetto di tutte le altre condizioni previste dalla norma;
- **esclude** l'**agevolazione fiscale** per l'**acquisto** dei **terreni edificabili** su cui sorgerà il nuovo edificio, tenuto conto che **il beneficio spetta** per il **solo trasferimento di "interi fabbricati"**, e **non può essere esteso** anche alle **aree edificabili** su cui avviare gli interventi di riqualificazione urbana.

---

[1] ANCE "*D.L. 34/2019 – cd. D.L. Crescita – Pubblicazione in Gazzetta Ufficiale*" – ID n. 36496 del 1° luglio 2019".

41317-Risposta 31 luglio 2020, 234-E.pdfApri