Bonus Valorizzazione edilizia – OK per l'acquisto del fabbricato con atti separati

24 Settembre 2020

L'impresa di costruzioni che acquista nel dicembre 2019, con atti separati, le due unità immobiliari di cui è composto un fabbricato, può usufruire delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa – cd. *Bonus valorizzazione edilizia*.

Se in fase d'acquisto le imposte d'atto sono state già versate nella misura ordinaria, occorre stipulare due atti notarili integrativi con l'inserimento, in ciascuno di essi, della dichiarazione di volersi avvalere di tale beneficio fiscale. Tali maggiori imposte possono essere chieste a rimborso.

Così si è espressa l'Agenzia delle Entrate nella **Risposta n.384/E del 18 settembre**, 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 effettuato 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**.

Nel caso di specie esaminato dall'Agenzia delle Entrate l'impresa di costruzioni, nell'intervallo temporale di vigenza dell'agevolazione (dicembre 2019) ha acquistato, con atti separati, le due unità di cui è composto un edificio, con l'intenzione di procedere, nei successivi 10 anni, alla sua demolizione e ricostruzione in chiave energetica ed antisismica ed alla vendita delle nuove unità immobiliari.

Tuttavia, nei due rogiti d'acquisto, l'impresa non ha dichiarato, pur avendone i requisiti, di volersi avvalere del cd. *Bonus valorizzazione* edilizia ed ha versato le imposte d'atto nella misura ordinaria (registro pari al 9% ed ipo-catastali per complessive 100 euro).

Al riguardo, nella **Risposta n. 385/E/2020** l'**Agenzia delle Entrate risponde che l'impresa**:

- **deve stipulare due atti notarili integrativi** relativi a ciascuna delle unità che compongono il fabbricato, **inserendo la dichiarazione di volersi avvalere del beneficio di cui all'art.7 del D.L. 34/2019**, convertito, con modificazioni, nella legge 58/2019 (*cfr.* anche la R.M. 110/E/2006);
- **deve effettuare**, al momento degli atti integrativi, **il pagamento** delle **imposte** di **registro** ed

ipotecaria e **catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna**[2];

- **può chiedere** all'**Agenzia delle Entrate** il **rimborso** delle **imposte d'atto pagate** in origine nella misura ordinaria.

Infine, l'Amministrazione finanziaria precisa che il **termine dei 10 anni** per la **demolizione/ricostruzione dell'immobile**, nonché ai fini della **vendita** delle **unità ricostruite decorre dalla data del primo acquisto**.

---

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

[2] Nel caso di specie, per ciascuna unità acquistata, l'impresa deve versare l'imposta di registro pari a 200 euro ed integrare, per complessivi 300 euro, le imposte ipotecaria e catastale già versate nella misura ordinaria, pari a 50 euro ciascuna.

41669-RIsposta n. 384-E del 18 settembre 2020.pdfApri