

Bonus Valorizzazione edilizia – Vendita nuove unità in costruzione – R. 305/2021

6 Maggio 2021

La cessione di singole unità immobiliari in corso di costruzione, accatastate nella categoria F/3 e risultanti da interventi di demolizione e ricostruzione, o di ristrutturazione, di interi fabbricati acquistati con i benefici fiscali della “*valorizzazione edilizia*” non concorre ai fini del calcolo del limite minimo di vendita del 75% del fabbricato così recuperato, come requisito necessario al mantenimento dell’agevolazione.

Così si è espressa l’Agenzia delle Entrate nella **Risposta n.305 del 29 aprile 2021**, in relazione ad un’istanza d’interpello 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 31 dicembre 2021, delle imposte di registro, ipotecaria e catastale 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 intende acquistare alcuni fabbricati usufruendo del beneficio fiscale in relazione alle imposte d’atto, uno dei quali verrà demolito e ricostruito, e l’altro verrà integralmente ristrutturato.

Nei successivi 10 anni, l'impresa intende **cedere le nuove unità immobiliari**, risultanti dagli **interventi di recupero**, alcune delle quali ancora in fase di **costruzione** (ed accatastate nella categoria catastale provvisoria F3) e **viene chiesto** se tali **trasferimenti possano rientrare nel calcolo del limite minimo di vendita del 75% del nuovo fabbricato**, a cui è condizionato il mantenimento dell'agevolazione.

Al riguardo, l'**Agenzia delle Entrate risponde negativamente**, e precisa che *al momento della cessione le unità immobiliari "in corso di costruzione" non soddisfano i requisiti previsti dalla citata disposizione, anche in termini di conseguimento delle necessarie certificazioni energetiche.*

In sostanza, la **cessione delle unità non ultimate** non si considera **idonea** ai fini del raggiungimento del limite minimo di vendita del 75% del fabbricato, come condizione richiesta dalla norma per il **mantenimento del beneficio fiscale**.

Pertanto, chiarisce la R.M. 305/2021, se la cessione delle unità ancora in costruzione supera il limite del 25% dell'intero fabbricato, opera la decadenza dal beneficio fiscale usufruito in sede di acquisto del fabbricato (con la ripresa a tassazione delle maggiori imposte d'atto non versate).

[1] ANCE "D.L. 34/2019 - cd. D.L. Crescita - Pubblicazione in Gazzetta Ufficiale" - [ID n. 36496](#) del 1° luglio 2019".