

“Valorizzazione edilizia”, ok alla vendita di una singola unità prima dei lavori

9 Marzo 2022



Ok al beneficio fiscale per la valorizzazione edilizia, per l'impresa di costruzione che acquista il fabbricato da riqualificare, anche nell'ipotesi di cessione di una sola unità, prima dell'avvio dei lavori di recupero dell'intero immobile. Determinanti, per non perdere l'agevolazione, due circostanze: l'impegno dell'impresa a effettuare anche sull'unità venduta gli interventi di valorizzazione e la ridotta superficie lorda della stessa rispetto all'intero edificio acquistato con l'agevolazione.

Questo è quanto chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la **Risposta ad interpello n. 94 del 4 marzo 2022** resa ad una società che ha acquistato un fabbricato fruendo degli "incentivi alla valorizzazione edilizia" di cui all'art.7 del D.L. 34/2019 (cd "Decreto crescita", convertito dalla legge 58/2019), consistenti nell'applicazione dell'imposta di registro e delle ipo-catastali in misura fissa (200 euro ciascuna) a condizione che, entro i successivi 10 anni, il fabbricato sia oggetto di riqualificazione e vendita.

La società si rivolge all'Amministrazione finanziaria per sapere se la rivendita di una delle unità immobiliari presenti nel fabbricato, prima dell'avvio dei lavori di recupero che lo riguardano, determini la decadenza dalla tassazione agevolata, precisando che la cessione dell'unità avviene contestualmente alla stipula, tra impresa e acquirente dell'unità, di un contratto di appalto per la realizzazione dei lavori richiesti dalla normativa.

Sul punto l'Agenzia ripercorre la disciplina normativa e ricorda che l'incentivo della cd. "valorizzazione edilizia" riconosceva, sino al 31 dicembre 2021, le 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.

Le stesse, entro i 10 anni successivi, avrebbero provveduto alla realizzazione di interventi di recupero incisivo, anche con demolizione e ricostruzione, eventualmente con variazione volumetrica, e alla vendita di almeno il 75% del volume del nuovo fabbricato. Quest'ultimo avrebbe dovuto essere ricostruito o riqualificato secondo la normativa antisismica ed energetica (con classe NZEB, o A o B).

Nel ricostruire la disciplina, l'Agenzia pone l'accento sul fatto che l'agevolazione presupponeva che la condizione legata alla rivendita dell'edificio avvenisse in un momento successivo rispetto all'intervento di valorizzazione edilizia.

Tuttavia, nell'esaminare il caso specifico che, invece, prevede la rivendita della singola unità immobiliare facente parte del fabbricato prima dell'avvio dei lavori, **l'Agenzia esclude la decadenza dal beneficio** in base a due considerazioni:

- la **stipula, contestualmente alla vendita**, di un **contratto di appalto** tra l'**acquirente e l'impresa per la realizzazione, sull'unità ceduta, degli interventi di valorizzazione** richiesti dalla disciplina agevolativa, con divieto di cedere o subappaltare il contratto o di

avvalersi di altre ditte per l'esecuzione delle opere;

- la **ridotta superficie lorda dell'unità venduta** rispetto alle dimensioni dell'intero fabbricato.

Entrambe queste considerazioni garantiscono, a parere dell'Agenzia, il rispetto della finalità sottesa alla norma agevolativa, di consentire un processo di rigenerazione urbana tramite interventi di sostituzione edilizia, nel rispetto di tutte le altre condizioni richieste.

La pronuncia interviene su un'agevolazione di particolare interesse per il settore, poiché, fintanto che è stata in vigore (fino alla fine del 2021), ha consentito di realizzare concretamente operazioni complesse di rinnovamento del patrimonio edilizio esistente, altrimenti bloccate dal prelievo espropriativo a carico proprio della fase iniziale d'acquisto del fabbricato vetusto, energivoro e ormai inadatto all'uso.

Quindi, proprio nell'ottica di favorire processi di rigenerazione urbana in chiave energetica ed antisismica, l'Ance ha avviato tutte le più opportune iniziative per una riapertura dei termini del beneficio fiscale, almeno sino al 2024.

Allegati

[Risposta_ad_interpello_n_94_del_4_marzo_2022](#)

[Apri](#)