

Prot. n. 261/C/2022

Pregg.mi Sigg.
Soci Ordinari
LORO SEDI

Ragusa, lì 9 Giugno 2022

Oggetto: Valorizzazione edilizia: le condizioni per usufruire del bonus.

L'impresa che, in sede d'acquisto del fabbricato da riqualificare, ha fruito del registro e delle ipo-catastali in misura fissa, decade dal beneficio se rivende l'immobile senza averlo ristrutturato in chiave energetica. Ne consegue, in tal caso, la decadenza dal beneficio con applicazione delle imposte in misura ordinaria nonché delle sanzioni.

È quanto precisato dall'Agenzia delle entrate con la **Risposta 324 del 6 giugno 2022**, resa ad una società che nel 2020 aveva acquistato un immobile da ristrutturare per la successiva vendita, avvalendosi della norma sulla "*valorizzazione edilizia*" prevista dal DL 34/2019 (art. 7), che sino al 31 dicembre 2021 consentiva il pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa. La società aveva poi venduto il bene, nei termini previsti dalla legge, senza però aver eseguito la trasformazione della classe energetica richiesta. Nella risposta dello scorso 6 giugno, l'Agenzia conferma, per il caso di specie, quanto ipotizzato dall'istante in merito alla decadenza dall'agevolazione fruita, con conseguente applicazione della tassazione ordinaria dell'imposta di registro in misura proporzionale, pari al 9% del valore dell'immobile dichiarato in atto, più le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa, complessivamente pari a 100 euro nonché della sanzione del 30% delle imposte dovute.

Si ricorda, che la valorizzazione edilizia ha consentito, fino al 31 dicembre 2021, il pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e castale in misura fissa (pari a 200 euro ciascuna) per i trasferimenti di interi fabbricati, a favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare che, entro i 10 anni successivi, avrebbero provveduto 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 potesse trovare applicazione, però dovevano ricorrere alcune condizioni:

- l'acquisto doveva essere effettuato entro il 31 dicembre 2021 da un'impresa di costruzione o di ristrutturazione immobiliare e doveva riguardare "interi fabbricati";
- entro i 10 anni successivi all'acquisto:
 - l'impresa avrebbe dovuto effettuare gli interventi di demolizione e ricostruzione, anche con variazione di volumetria, o di manutenzione straordinaria, o restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia e, a seguito dei lavori, il fabbricato ricostruito o riqualificato avrebbe dovuto essere conforme alla normativa antisismica e conseguire la classe energetica NZEB, o A o B;

- la medesima impresa avrebbe dovuto rivendere il fabbricato, o in caso di fabbricati suddivisi in più unità immobiliari, per almeno il 75% del nuovo volume dello stesso.

È proprio sulla necessità di rispettare tutte queste condizioni, incluso il raggiungimento della classe energetica richiesta, che si basa la risposta dell'Agenzia delle Entrate, precisando che la vendita dell'intero immobile, acquistato fruendo dell'agevolazione entro i 10 anni, «senza che sia stata effettuata l'attività di valorizzazione descritta, impedisce il rispetto delle predette condizioni e, di conseguenza, integra una ipotesi di decadenza dall'agevolazione medesima», con conseguente applicazione delle imposte nella misura ordinaria e della sanzione.

Occorre precisare che la misura, attualmente non più in vigore, ha rivestito una grande importanza per la fattibilità delle operazioni complesse di rinnovamento del patrimonio edilizio esistente, che altrimenti sarebbero rimaste bloccate dal prelievo espropriativo a carico proprio della fase iniziale d'acquisto del fabbricato vetusto, energivoro e spesso non più idoneo all'uso consentito.

Proprio per questo l'ANCE sta agendo presso le competenti sedi al fine di ottenere una riapertura dei termini di vigenza del beneficio, quantomeno sino al 2024.

Cordialità

ANCE | RAGUSA
Il Direttore
(Dot. Ing. Giuseppe Guglielmino)