

Compro, ristruttururo e rivendo con soli 600 euro di imposte

DL CRESCITA

L'agevolazione va sfruttata entro il 31 dicembre 2021 da imprese di costruzione

Possibile anche l'acquisto delle unità in più tempi purché si completi l'edificio

Angelo Busani

Si allarga il perimetro cui applicare le agevolazioni fiscali introdotte dal Dl Crescita per favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente: è quanto emerge dalla legge di conversione 58/2019, la quale innova su più punti l'articolo 7 del Dl 34/2019. Nel regime ordinario è previsto che:

- se un'impresa compra un edificio

con un atto fuori campo Iva (oppure un edificio residenziale in esenzione da Iva), l'imposta di registro è pari al 9% del prezzo d'acquisto (salvo che l'Agenzia non pretenda poi di calcolare l'aliquota sul valore del bene, perché ritenuto superiore rispetto al prezzo pattuito); le imposte ipotecaria e catastale sono applicate in misura fissa (100 euro complessivamente);

- se un'impresa compra un fabbricato strumentale da un soggetto Iva, le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella misura complessiva del 4%, da applicare al prezzo d'acquisto (salvo accertamenti).

Con l'agevolazione introdotta dal Dl Crescita, come modificato dunque dalla legge di conversione, le imposte di registro, ipotecaria e catastale vengono posizionate alla misura fissa di 200 euro cadauna, a condizione che ricorrano i seguenti presupposti:

a) l'acquisto sia effettuato entro il

31 dicembre 2021 da un soggetto imprenditore (individuale o societario) il quale svolga attività di costruzione o di ristrutturazione di edifici;

b) l'acquisto abbia a oggetto un «intero fabbricato» (di qualsiasi natura); probabilmente, potrebbe essere agevolato anche l'acquisto che avvenga non in «un sol colpo», ma anche in più tranches (come accade per l'acquisto della «prima casa», ambito nel quale è pacificamente consentito un acquisto «a tappe»);

c) il soggetto acquirente, entro 10 anni dall'atto di acquisto, provveda:

- alla demolizione dell'edificio e alla «ricostruzione» di un nuovo edificio anche volumetricamente non coincidente con il manufatto preesistente (ove la normativa locale lo consenta); oppure all'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia (non

è invece contemplato l'intervento di ristrutturazione urbanistica);

- alla vendita (anche frazionata) dell'edificio ricostruito o recuperato, per almeno il 75% del suo volume;

d) l'opera di ricostruzione o di recupero sia effettuata conformemente alla normativa antisismica;

e) l'edificio risultante da ricostruzione o recupero sia classificato in una delle classi energetiche «Nzeb» (nearly zero energy building), «A» o «B».

Nel caso in cui i presupposti non si verificano, le imposte di registro, ipotecaria e catastale si pagano nella misura ordinaria; inoltre, è prevista l'irrogazione di «una sanzione pari al 30% delle stesse imposte» (si direbbe da calcolare sull'intero ammontare dell'imposta ordinaria). Sono dovuti anche gli interessi di mora a decorrere dalla data di acquisto del fabbricato.