

Risposta n. 324/2022

OGGETTO: Applicazione delle agevolazioni recate dall'articolo 7 del DL n. 34 del 2019 - decadenza dall'agevolazione

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

La società istante fa presente di aver acquistato, in data 4 marzo 2020, un immobile nel Comune di XXX, fruendo delle agevolazioni fiscali recate dall'articolo 7 del decreto legge 30 aprile 2019, n. 34, convertito con modificazioni dalla legge 28 giugno 2019, 58, ossia dell'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 200 ciascuna.

In sintesi, la norma in esame, che ha trovato applicazione sino al 31 dicembre 2021, ha previsto un'agevolazione per i trasferimenti di interi fabbricati, a favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare, che, entro i successivi dieci anni, provvedano alla demolizione e ricostruzione degli stessi o eseguano, sui medesimi fabbricati determinati interventi edilizi (in entrambi i casi conformemente alla normativa antisismica e con il conseguimento della classe energetica "NZEB, A o B"), e poi procedano alla successiva alienazione.

Al riguardo, l'istante rappresenta che è "*in corso di vendita l'immobile senza*

appunto aver eseguito la trasformazione della classe energetica come previsto nel decreto sopracitato".

Tale circostanza (vendita in assenza della valorizzazione) comporta, a parere della società istante, la decadenza dal regime agevolativo in parola, con applicazione dell'imposta di registro in misura ordinaria; la stessa, quindi, chiede di conoscere se sia possibile procedere al pagamento dell'imposta a seguito di autodenuncia resa all'Amministrazione finanziaria, senza applicazione di sanzione ovvero con applicazione della sanzione riducibile tramite l'istituto del ravvedimento operoso.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

La società, nel rilevare che per effetto della vendita, l'imposta di registro dovrà essere corrisposta in misura ordinaria, ritiene *"che sia possibile provvedere al pagamento della stessa a seguito di autodenuncia senza applicazione di sanzione in analogia a quanto già previsto per le agevolazioni per la prima casa o in alternativa usufruendo dell'istituto del ravvedimento operoso per l'applicazione delle sanzioni"*.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 7 del decreto legge 30 aprile 2019, n. 34 (*"Misure urgenti di crescita economica e per la risoluzione di specifiche situazioni di crisi"*), convertito con modificazioni dalla legge 28 giugno 2019, n. 58, prevede che: *"Sino al 31 dicembre 2021, per i trasferimenti di interi fabbricati, a favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare, anche nel caso di operazioni ai sensi dell'articolo 10 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, che, entro i successivi dieci anni, provvedano alla demolizione e ricostruzione degli stessi, anche con variazione volumetrica rispetto al fabbricato preesistente, ove consentita dalle vigenti norme urbanistiche, o eseguano, sui medesimi fabbricati, gli interventi edilizi*

previsti dall'articolo 3, comma 1, lettere b), c) e d), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, in entrambi i casi conformemente alla normativa antisismica e con il conseguimento della classe energetica NZEB, A o B, e procedano alla successiva alienazione degli stessi, anche se suddivisi in più unità immobiliari qualora l'alienazione riguardi almeno il 75 per cento del volume del nuovo fabbricato, si applicano l'imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 200 ciascuna. Nel caso in cui le condizioni di cui al primo periodo non siano rispettate nel termine ivi previsto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sanzione pari al 30 per cento delle stesse imposte. Sono altresì dovuti gli interessi di mora a decorrere dalla data di acquisto del fabbricato di cui al primo periodo".

Tale disposizione prevede, quindi, che le imposte di registro, ipotecaria e catastale siano dovute nella misura fissa di euro 200 ciascuna ove ricorrano le seguenti condizioni:

- l'acquisto sia effettuato entro il 31 dicembre 2021 da imprese che svolgono attività di costruzione o ristrutturazione di edifici;
- l'acquisto abbia come oggetto un "intero fabbricato" indipendentemente dalla natura dello stesso.

Il soggetto che acquista l'intero fabbricato, inoltre, entro 10 anni dalla data di acquisto deve provvedere:

- alla demolizione e ricostruzione di un nuovo fabbricato anche con variazione volumetrica, ove consentito dalle normative urbanistiche ovvero;
- ad eseguire interventi di "*manutenzione straordinaria*", "*interventi di restauro e risanamento conservativo*" o "*interventi di ristrutturazione edilizia*" individuati dall'articolo 3, comma 1, lettere b), c) e d) del d.P.R. n. 380 del 2001;
- all'alienazione delle unità immobiliari il cui volume complessivo superi il 75 per cento del volume dell'intero fabbricato.

In entrambi i casi (ricostruzione o ristrutturazione edilizia), il nuovo fabbricato deve risultare conforme alla normativa antisismica e deve conseguire una delle classi energetiche NZEB ("*Near Zero Energy Building*"), A o B.

In caso di mancato rispetto delle condizioni sopra richiamate nel termine previsto trovano applicazione le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria nonché l'applicazione della sanzione del 30 per cento e degli interessi di mora a decorrere dalla data di acquisto del fabbricato.

Con riferimento alla fattispecie rappresentata, si osserva che la vendita dell'intero immobile, acquistato fruendo della predetta agevolazione fiscale, prima del decorso del termine di dieci anni previsto dall'articolo 7 del citato decreto legge n. 34 del 2019 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 applicazione delle "*imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sanzione pari al 30 per cento delle stesse imposte.*".

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

LA DIRETTRICE CENTRALE

(firmato digitalmente)