

Quotidiano del Sole 24 Ore

Edilizia e Territorio

[Stampa](#)[Chiudi](#)

29 Mar 2019

DI Crescita, incentivi fiscali alla sostituzione edilizia gestita dai costruttori

Mauro Salerno

Tasse (quasi) azzerate sul trasferimento degli immobili che le imprese si impegnano a demolire e ricostruire interi fabbricati. È la soluzione prevista all'interno della nuova bozza del decreto Crescita per innescare una stagione di sostituzione edilizia e rigenerazione urbana. La misura avrebbe una portata di circa due anni, con efficacia limitata al 31 dicembre 2021, prevedendo l'abbattimento degli oneri legati all'imposta di registro che al momento ammontano al 9% del valore dell'immobile più le ipotecarie e catastali (pari a 100 euro).

Con la misura prevista all'interno della bozza di decreto queste imposte verrebbero rimodulate, con l'effetto di una drastica riduzione complessiva. Sia l'imposta di registro (ora applicata in percentuale), che quella ipotecaria e catastale verrebbero infatti applicate nella misura fissa di 200 euro ciascuna, portando a 600 euro l'esborso complessivo a carico delle imprese di costruzione.

Oltre alla condizione temporale - validità limitata al 31 dicembre 2021 - ci sarebbero altri due paletti da rispettare, per poter godere del trattamento fiscale agevolato al momento dell'acquisto dell'immobile.

Il primo punto riguarda i destinatari della misura. La norma parla di «trasferimenti di interi immobili a favore di imprese di costruzione e ristrutturazione immobiliare». Il secondo le finalità dell'agevolazione, che dovrà riguardare necessariamente operazioni di demolizione e ricostruzione per la messa sul mercato di edifici rinnovati dal punto di vista delle dotazioni costruttive e tecnologiche. Svecchiando dunque, almeno si spera, un patrimonio immobiliare che per larghissima risale a oltre quaranta anni fa. Laddove le norme urbanistiche lo consentono, verrebbe permessa anche la «variazione volumetrica rispetto al fabbricato preesistente», permettendo così di sommare agli incentivi fiscali anche eventuali bonus volumetrici.

L'intera operazione - demolizione, ricostruzione e vendita - dovrà concludersi entro dieci anni. Questo è l'ultimo paletto da rispettare. In caso venga meno una qualsiasi delle condizioni indicate, la misura prevede il pagamento dell'imposte ordinarie in aggiunta a una sanzione del 30% e agli interessi di mora calcolati dalla data di acquisto dell'edificio.

L'intervento, si sottolinea nelle relazioni che accompagnano la bozza, mira a «innescare un circolo virtuoso di scambi immobiliari diretti a prodotti sempre più performanti e innovativi» a un costo più che sopportabile per l'Erario. La stima del mancato gettito ammonta infatti a un massimo di 13 milioni nel periodo 2019-2022. «Tale onere - si sottolinea - è stimato per eccesso».