Bonus ricostruzione solo sugli acquisti di immobili finiti

Agenzia delle Entrate

L'agevolazione non può riguardare edifici in costruzione

Angelo Busani

L'agevolazione concessa fino al 31 dicembre 2021 per l'acquisto di fabbricati da demolire e ricostruire o da sottoporre a un intervento di recupero (imposte di registro, ipotecaria e catastale ridotte alla misura fissa) a condizione che nei dieci anni successivi alla data del rogito di acquisto venga venduto almeno il 75% del fabbricato, si perde se l'alienazione infra decennale abbia a oggetto non unità immobiliari "finite" ma unità immobiliari in corso di costruzione (e, quindi, accatastate nella categoria F/3).

È quanto l'agenzia delle Entrate afferma nella risposta a interpello n. 305 del 29 aprile 2021 con riferimento al beneficio fiscale dettato dall'articolo 7 del Dl 34/2019. Esso compete a condizione che:

- l'acquisto sia effettuato entro il 31 dicembre 2021 da imprese (sia ditte individuali che società) le quali svolgano attività di costruzione o ristrutturazione di edifici;
- l'acquisto abbia a oggetto un «in-che con variazione volumetrica; oppure:

❷ alla esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia; con il risultato che il nuovo fabbricato deve risultare conforme alla normativa antisismica e deve conseguire una delle classi energetiche A, B o NZEB (Near Zero Energy Building);

❸ all'alienazione di almeno il 75% del volume del nuovo fabbricato.

Se i presupposti predetti vengono violati, si rendono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sanzione pari al 30% delle stesse imposte. Sono altresì dovuti gli interessi di mora a decorrere dalla data di acquisto del fabbricato.

Secondo l'Agenzia, l'alienazione non può concernere unità immobiliari "in corso di costruzione", ma deve avere a oggetto unità ultimate, non fosse altro perché si deve trattare di porzioni di edificio che, come sopra accennato, devono avere una data prestazione energetica, ciò che non può concretarsi nel caso di lavori di costruzione in corso. L'Agenzia, in sostanza, non dà peso alla considerazione dell'interpellante secondo la quale anche la vendita di porzioni di edificio in corso di costruzione risponde alla filosofia

tero fabbricato», di qualunque tipologia (abitativa, artigianale, industriale, terziaria, eccetera);

- il soggetto acquirente, entro 10 anni dalla data di acquisto, provveda:

1. alla demolizione e ricostruzione di un nuovo fabbricato an-

della disposizione di favore, vale a dire lo scopo di agevolare la riqualificazione del tessuto urbano esistente, cercando di ridurre la "consumazione" in senso urbanistico di nuovo territorio.

©RIPRODUZIONE RISERVATA