INCENTIVI MAGGIORATI PER GLI EDILI

Vi informo che L'art. 7 del decreto Crescita ha di fatto introdotto una tassazione in misura fissa per le imposte di registro, ipotecaria e catastale per i trasferimenti di interi fabbricati, effettuati dallo scorso 1.05 e fino al 31.12.2021. Le imposte vengono previste infatti pari a 200 euro l'una, per un totale di 600 euro, al posto della più penalizzante imposizione percentuale stabilita in misura differente a seconda delle casistiche di cessione.

La norma prevede questa tassazione piatta per il trasferimento di interi fabbricati in favore di imprese di costruzione o ristrutturazione che entro i successivi 10 anni dal trasferimento provvedano alla demolizione e ricostruzione dei fabbricati stessi o alla ristrutturazione secondo le normative antisismiche e infine alla loro alienazione.

Lo scopo, come si legge dalla relazione illustrativa, è la rigenerazione urbana, ossia “rinnovare il parco edile”, sostituendo i vecchi edifici in nuovi fabbricati innovativi dal punto di vista della classe energetica e antisismici.

Le modifiche apportate dalla legge di conversione possono riassumersi nelle seguenti:

- estensione dell'agevolata tassazione anche alle operazioni in esenzione;

- possibilità di variare la precedente volumetria;

- possibilità di eseguire, invece di demolire e ricostruire, interventi edilizi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia;

- possibilità di alienare suddividendo il fabbricato in più unità immobiliari, a condizione che sia alienato almeno il 75% del volume del nuovo fabbricato;

- inserimento della nuova classe energetica NZEB, ossia edifici costruiti a energia quasi zero. Quindi, gli edifici dovranno essere ricostruiti o ristrutturati in conformità alla normativa antisismica e in classe energetica A o B o NZEB;

- introduzione del comma 1-bis che consente la tassazione fissa anche per l'apposizione del vincolo sui beni immobili delle imprese assicurative. Il medesimo comma amplia inoltre i poteri di intervento dell'IVASS nei confronti delle imprese assicurative.

Nulla invece è stato detto sul tema del cedente, che, nel silenzio della norma, era stato identificato dalla relazione tecnica nei soli soggetti privati. La conversione ha esteso l'agevolazione anche alle operazioni esenti e si ritiene quindi possa comprendere:

- cessione di fabbricato abitativo esente IVA;

- cessione di fabbricato strumentale esente IVA o imponibile.

Assieme all'ipotesi della cessione effettuata dal privato che è fuori campo IVA si completano le casistiche di cessioni “agevolate”; rimangono fuori solo le cessioni di fabbricati abitativi imponibili IVA, ma per il semplice motivo che il trattamento fiscale non varierebbe: registro, ipotecaria e catastale a 200 euro ciascuna.

Dott. Pier Luigi Giambene