

- Federnotizie - <https://www.federnotizie.it> -

## DL Crescita: nuove agevolazioni fiscali per la valorizzazione edilizia

Scritto da [Annalisa Annoni](#) il 2 Maggio 2019 @ 8:34 Argomento: Novità normative |

---

Il Decreto Legge n. 34 del 30 aprile 2019, recante Misure urgenti per la crescita economica, approvato dal Consiglio dei Ministri n. 53 del 4 aprile 2019 e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale Serie Generale n. 100 del 30/04/2019, introduce una nuova interessante agevolazione fiscale per i recuperi edilizi, ancorché in via temporanea. Il Provvedimento è entrato in vigore il 1 maggio 2019.

L'art. 7 del Capo I (Misure Fiscali per la crescita economica), rubricato "Incentivi per la valorizzazione edilizia" prevede, infatti, che sino al 31 dicembre 2021, si applichino **l'imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa** di euro duecento ciascuna ai trasferimenti di interi fabbricati posti in essere a favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare **che, entro i successivi dieci anni, provvedano alla demolizione e ricostruzione degli stessi, in chiave antisismica e con il conseguimento della classe energetica A o B, anche con variazione volumetrica rispetto al fabbricato preesistente ove consentita dalle vigenti norme urbanistiche, nonché all'alienazione degli stessi.**

Nel caso in cui non si verificassero le condizioni sopra esposte è previsto che saranno dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sanzione pari al 30 per cento delle stesse imposte, oltre agli interessi di mora a decorrere dall'acquisto dell'immobile da demolire e ricostruire.

L'agevolazione fiscale così introdotta potrà quindi applicarsi solamente in relazione all'acquisto di "interi fabbricati" da parte di soggetti acquirenti qualificabili esclusivamente come "imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare", che provvedano alla "demolizione e ricostruzione" degli edifici stessi nel rispetto delle caratteristiche sopra indicate, nonché alla conseguente alienazione degli immobili medesimi, prevedendo la norma in questione per l'attuazione dell'intervento un lasso temporale di dieci anni dall'acquisto degli stabili.

L'introduzione di questa nuova agevolazione, che di fatto neutralizza l'incidenza del costo fiscale applicabile al trasferimento di questa tipologia di immobili da soggetto "non IVA" a favore di imprese costruttrici/ristrutturatrici onde ridurre drasticamente l'impatto della fase iniziale d'acquisto sui costi di costruzione, mira a rendere economicamente sostenibile le operazioni di reale ed effettiva rigenerazione urbana. Il legislatore vuole quindi incentivare il più possibile gli interventi di sostituzione edilizia, favorendo la demolizione di vecchi edifici e la loro sostituzione con nuovi fabbricati con caratteristiche energetiche e

antisismiche totalmente rinnovate.

Il legislatore cerca pertanto di favorire la realizzazione di nuove strutture, più efficienti, al posto di vecchie realtà, con caratteristiche strutturali ed energetiche ormai superate. Questa tendenza emerge anche nel Decreto Legge n. 32 del 18 aprile 2019 recante "Disposizioni urgenti per il rilancio del settore dei contratti pubblici, per l'accelerazione degli interventi infrastrutturali, di rigenerazione urbana e di ricostruzione a seguito di eventi sismici" (cosiddetto D.L. "sblocca cantieri"), pubblicato nella Gazzetta Ufficiale Serie Generale n. 92 del 18-04-2019, ove all'art. 5, rubricato "Norme in materia di rigenerazione urbana" è prevista l'introduzione di modifiche all'art. 2-bis del DPR 380/2001 (vedi nota 1) il tutto nell'ottica della drastica riduzione del consumo del suolo e di un maggior favore per la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, razionalizzandolo, promuovendo ed agevolando la riqualificazione di aree urbane degradate, tenendo conto della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili e di provvedere all'adeguamento sismico del patrimonio esistente, il tutto anche con interventi di demolizione e ricostruzione.

Nota 1: testo dell'Art. 5 D.L. 18/04/2019 n. 32: Norme in materia di rigenerazione urbana  
 1. *Al fine di concorrere a indurre una drastica riduzione del consumo di suolo e a favorire la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, a incentivare la razionalizzazione di detto patrimonio edilizio, nonché a promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti, nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione, ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili e di assicurare il miglioramento e l'adeguamento sismico del patrimonio edilizio esistente, anche con interventi di demolizione e ricostruzione: a) all'articolo 2-bis, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, le parole "possono prevedere" sono sostituite dalla seguente: "introducono"; e le parole "e possono dettare" sono sostituite dalla seguente: "nonché"; b) all'articolo 2-bis dello stesso decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, dopo il comma 1 sono aggiunti i seguenti: «1-bis. Le disposizioni del comma 1 sono finalizzate a orientare i comuni nella definizione di limiti di densità edilizia, altezza e distanza dei fabbricati negli ambiti urbani consolidati del proprio territorio. 1-ter. In ogni caso di intervento di demolizione e ricostruzione, quest'ultima è comunque consentita nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti purché sia effettuata assicurando la coincidenza dell'area di sedime e del volume dell'edificio ricostruito con quello demolito, nei limiti dell'altezza massima di quest'ultimo.»*

## **DL Crescita: nuove agevolazioni fiscali per la valorizzazione edilizia**

ultima modifica: 2019-05-02T08:34:49+02:00 da

Annalisa Annoni

**Condividi:**

[Facebook](#)

[Twitter](#)

[WhatsApp](#)

[LinkedIn](#)

### **Argomenti simili:**

["Ripristino" delle agevolazioni fiscali per edilizia economica e popolare e trasferimenti di immobili pubblici](#)

[Agevolazioni fiscali prima casa](#)

[Detrazioni IRPEF – anno 2017](#)

[La rideterminazione del valore dei terreni – anno 2018](#)

---

Articolo pubblicato su Federnotizie: [\*\*https://www.federnotizie.it\*\*](https://www.federnotizie.it)

Indirizzo Web articolo: [\*\*https://www.federnotizie.it/dl-crescita-nuove-agevolazioni-fiscali-per-la-valorizzazione-edilizia/\*\*](https://www.federnotizie.it/dl-crescita-nuove-agevolazioni-fiscali-per-la-valorizzazione-edilizia/)

Copyright © 2017 Federnotizie. Tutti i diritti riservati.