

SETTORE STUDI

SEGNALAZIONI NOVITA

Normative



01.07.19

Gli "incentivi per la valorizzazione edilizia" di cui all'art. 7 del "Decreto Crescita". Modifiche in sede di conversione del decreto legge

Il Decreto Crescita (Decreto-Legge 30 aprile 2019, n. 34) è stato convertito con la legge 28 giugno 2019 n. 58. La legge di conversione ha apportato alcune modifiche al testo originario dell'art.7 del decreto, commentato nello Studio Tributario n. 82-2019/T pubblicato in CNN Notizie del 07 giugno 2019 (NdR).

Il Decreto Crescita (Decreto-Legge 30 aprile 2019, n. 34) è stato convertito con la legge 28 giugno 2019 n. 58.

La legge di conversione ha apportato alcune modifiche al testo originario dell'art.7 del decreto.

In particolare:

1) E' stato espressamente previsto che l'agevolazione si applica "anche nel caso di operazioni ai sensi dell'articolo 10 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633". Di conseguenza, non più in via interpretativa[1] ma perché testualmente previsto, si può affermare che sono agevolate e quindi scontano le imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale nella misura di € 200 ciascuna:

* le cessioni di immobili esenti da IVA ai sensi del comma 8 bis dell'art.10 del DPR 633/72 (cessioni di immobili non strumentali effettuate da imprese non costruttrici ovvero da imprese costruttrici o di ristrutturazione decorsi cinque anni dall'ultimazione dei lavori se l'impresa non manifesta esplicitamente l'opzione per l'imposizione IVA);

* le cessioni di immobili "strumentali" di cui al comma 8 ter dell'art.10 del DPR 633/72.

2) E' stato espressamente previsto che l'agevolazione si applica, oltre che alle imprese che provvedono alla demolizione e ricostruzione dei fabbricati acquistati, anche a quelle che eseguono "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" e quindi gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia così come definiti da detta norma.

Di conseguenza, non più in via interpretativa[2] ma perché testualmente previsto, si può affermare che sono agevolate anche le operazioni che non comportano la sostituzione fisica di un nuovo edificio ad uno vecchio, ma anche quelle che trasformano gli edifici esistenti in edifici "virtuosi" sotto l'aspetto sismico ed energetico.

Va inoltre notato che tra le classi energetiche che devono essere conseguite perché l'intervento sia agevolato è stata aggiunta alle classi A e B la classe NZEB (Near Zero Energy Building)[3], ancora più virtuosa.

3) In tema di alienazione del fabbricato oggetto dell'intervento, è stato espressamente previsto che:

- tale alienazione debba essere successiva alla realizzazione dell'intervento; è quindi ora da ritenere senz'altro che una alienazione del fabbricato prima dell'ultimazione dell'intervento comporti la decadenza dalle agevolazioni; anche con la nuova formulazione della norma, però, si continua a ritenere che l'agevolazione si mantiene nel caso di mutamenti soggettivi dell'impresa derivanti da vicende di riorganizzazione societaria (trasformazioni, fusioni, scissioni) e anche in caso di cessioni o conferimenti di azienda o ramo di azienda, perché questi comportano non il solo trasferimento dell'immobile ma quello dell'intera organizzazione produttiva che sta realizzando l'intervento agevolato e che lo porterà a compimento;[4]

- il fabbricato può essere suddiviso in più unità immobiliari e in questo caso per mantenere l'agevolazione è sufficiente alienare almeno il 75 per cento del volume del nuovo fabbricato; non si pone quindi più la questione di possibili parti anche minime del fabbricato che restino in capo al venditore/ realizzatore dell'intervento[5]. Dato che la volumetria degli immobili non risulta dai dati catastali sarà opportuno far risultare dagli atti notarili di alienazione delle unità immobiliari derivate dall'intervento agevolato sia la volumetria complessiva del fabbricato che quella della singola unità venduta, in modo da rendere agevole il controllo sul mantenimento dell'agevolazione.

4) Nel secondo periodo le parole "Nel caso in cui non si verificano le condizioni di cui al primo periodo" sono state sostituite con quelle "Nel caso in cui le condizioni di cui al primo periodo non siano adempiute nel termine ivi previsto" rendendo così indubbio che anche il rispetto del termine di 10 anni è essenziale per il mantenimento dell'agevolazione; l'utilizzazione del termine "adempite" riferito alle condizioni fa configurare queste come un obbligo posto in capo al contribuente che richiede le agevolazioni, dalla cui violazione conseguono le sanzioni previste dall'ultimo periodo della norma;

la configurazione come obbligo può far propendere per l'applicazione della esimente della forza maggiore e quindi per la possibilità di mantenere l'agevolazione nel caso in cui il mancato rispetto del termine dipenda da un impedimento oggettivo non prevedibile e tale da non potere essere evitato ovvero caratterizzato dalla non imputabilità alla parte obbligata, inevitabilità e imprevedibilità.[6]

5) Alla fine del secondo periodo le parole "a decorrere dall'acquisto dell'immobile di cui al secondo periodo" sono state sostituite da quelle "a decorrere dall'acquisto del fabbricato di cui al primo periodo". Si tratta della correzione di una imprecisione contenuta nel testo originario, senza un valore sostanziale.[7]

[1] L'applicabilità dell'agevolazione in via interpretativa era sostenuta nello studio CNN n.82/2019/T del 30-05-2019, Est. A.Piscitello, par.6

[2] L'applicabilità dell'agevolazione in via interpretativa era sostenuta nello studio CNN n.82/2019/T cit., par.11

[3] Prevista dal Decreto interministeriale 19 giugno 2017 che ha approvato il "Piano d'azione nazionale per incrementare gli edifici ad energia quasi zero"

[4] Cfr studio CNN n.82/2019/T cit, par.12

[5] Cfr studio CNN n.82/2019/T cit, par.12

[6] Analogamente a quanto si ammette in tema di prima casa per il mancato adempimento dell'obbligo di trasferire la residenza entro i termini: Cfr. Circolare n.18/E del 29 maggio 2013, par.3.11.3

[7] Cfr studio CNN n.82/2019/T cit, par.13, nota 16

Angelo Piscitello



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

note legali

I testi pubblicati sono di proprietà del Consiglio Nazionale del Notariato e ad uso esclusivo del destinatario. La riproduzione e la cessione totale o parziale effettuata con qualsiasi mezzo e su qualsiasi supporto idoneo alla riproduzione e trasmissione non è consentita senza il consenso scritto della Redazione. Ai sensi dell'art. 5 della legge 633/1941 sul diritto d'autore, i testi di legge e degli atti ufficiali dello Stato e delle pubbliche amministrazioni, italiane o straniere, non sono coperti da diritto d'autore; tuttavia l'elaborazione, la forma e la presentazione dei testi stessi si intendono protette da copyright.

CNN Notizie a cura di
Claudia Petraglia

Responsabile
Massimiliano Levi

Coordinamento di Redazione
Francesca Minunni, Chiara Valentini

Redazione
Francesca Bassi, Chiara Cinti,
Mauro Leo,
Annarita Lomonaco,
Antonio Ruotolo

Contatti

cnn.redazione@notariato.it
www.notariato.it
Trasmissione di Notartel
S.p.A.

WWW.NOTARIATO.IT