

6.3. AGEVOLAZIONI PER TRASFERIMENTI DI INTERI FABBRICATI NEI CONFRONTI DI IMPRESE DI COSTRUZIONE O DI RISTRUTTURAZIONE ART. 7, D.L. 30 APRILE 2019 N. 34 - IN VIGORE DAL 1° MAGGIO 2019 - CONVERTITO DALLA LEGGE 28 GIUGNO 2019 N. 58 – IN VIGORE DAL 30 GIUGNO 2019 -

di Raffaele Trabace

Art. 7 nel decreto legge

[Incentivi per la valorizzazione edilizia]

1. Sino al 31 dicembre 2021, per i trasferimenti di interi fabbricati, a favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare che, entro i successivi dieci anni, provvedano alla demolizione e ricostruzione degli stessi, conformemente alla normativa 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, si applicano l'imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 200 ciascuna. Nel caso in cui non si verificano le condizioni di cui al primo periodo, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sanzione pari al 30 per cento delle stesse imposte. Sono altresì dovuti gli interessi di mora a decorrere dall'acquisto dell'immobile di cui al secondo periodo.

Art. 7 nella legge di conversione

[Incentivi per la valorizzazione edilizia e disposizioni in materia di vigilanza assicurativa]

1. Sino al 31 dicembre 2021, per i trasferimenti di interi fabbricati, a favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare, anche nel caso di operazioni ai sensi dell'articolo 10 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, che, entro i successivi dieci anni, provvedano alla demolizione e ricostruzione degli stessi, anche con variazione volumetrica rispetto al fabbricato preesistente, ove consentita dalle vigenti norme urbanistiche, o eseguano, 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, in entrambi i casi conformemente alla normativa antisismica e con il conseguimento della classe energetica NZEB, A o B, e procedano alla successiva alienazione degli stessi, anche se suddivisi in più unità immobiliari qualora l'alienazione riguardi almeno il 75 per cento del volume del nuovo fabbricato, si applicano l'imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 200 ciascuna. Nel caso in

cui le condizioni di cui al primo periodo non siano adempiute nel termine ivi previsto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sanzione pari al 30 per cento delle stesse imposte. Sono altresì dovuti gli interessi di mora a decorrere dalla data di acquisto del fabbricato di cui al primo periodo.

1-bis. Relativamente ai fabbricati di cui al primo periodo del comma 1, resta ferma altresì la previsione di imposte ipotecarie in misura fissa per le iscrizioni ipotecarie e le annotazioni previste dall'articolo 333 del codice delle assicurazioni private, di cui al decreto legislativo 7 settembre 2005, n. 209. A tale fine, all'articolo 188, comma 3-bis, del medesimo codice di cui al decreto legislativo n. 209 del 2005 sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'alinea:

1) dopo le parole: «articolo 47-quinquies,» sono inserite le seguenti: «ovvero, ai fini della salvaguardia della stabilità del sistema finanziario nel suo complesso e del contrasto di rischi sistemici, ai sensi di quanto previsto dalle disposizioni dell'ordinamento europeo relative alla vigilanza macroprudenziale del sistema finanziario dell'Unione europea,»;

2) dopo le parole: «nei confronti» e' inserita la seguente: «anche»;

b) alla lettera b) sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: «o di prevedere limitazioni, restrizioni temporanee o differimenti per determinate tipologie di operazioni o di facoltà esercitabili dai contraenti».

Modifiche nella norma "convertita" per quanto attiene al comma 1.

* Nei trasferimenti si intendono ricomprese anche le cessioni in ambito Iva, di cui all'art. 10, d.P.R. n. 633/1972.

* Oggetto dell'intervento può essere, oltre alla demolizione e ricostruzione dei fabbricati acquistati, anche la esecuzione sugli stessi degli 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.

* Il conseguimento della classe energetica NZEB, A o B.

* La successiva alienazione può essere fatta anche per singole unità e deve riguardare almeno il 75% del volume del nuovo fabbricato.

Gli interventi edilizi contemplati dal d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 3, co. 1°, lettere b), c) e d), sono i seguenti:

b) "**interventi di manutenzione straordinaria**", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed

integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d' uso;

c) **"interventi di restauro e di risanamento conservativo"**, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) **"interventi di ristrutturazione edilizia"**, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

Sono esclusi, pertanto, gli interventi di cui alle lettere a), e) ed f) dell' art. 3, co. 1°, vale a dire rispettivamente gli "interventi di manutenzione ordinaria", "interventi di nuova costruzione" e gli "interventi di ristrutturazione urbanistica".

Durata

Può fruire delle agevolazioni l'acquisto effettuato nel periodo dal 1° maggio 2019 al 31 dicembre 2021.

Cedenti

Soggetti che non agiscono nell'esercizio di impresa
Soggetti che effettuano le cessioni nell'esercizio di impresa

Cessionari

La norma parla di *“imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare”*.

Si può ritenere pertanto:

= che le imprese debbano rivestire tale qualifica sia sotto il profilo formale sia sotto quello sostanziale, così come chiarito a suo tempo dall'AE con la Circolare 11 luglio 1996, n. 182/E, emanata a seguito dell'entrata in vigore del nuovo regime delle cessioni Iva di cui al decreto-legge 20 giugno 1996, n. 323, secondo cui è necessario *“avere riguardo a due elementi: il primo, formale, riferito a quelle imprese che, costituite in forma societaria, prevedano, nello statuto o nei patti sociali, quale oggetto sociale prevalente o principale l'attività sopra indicata, il secondo, sostanziale, costituito dall'effettivo svolgimento, in via esclusiva o principale, di tale attività, dovendosi considerare a tal fine non soltanto il codice di attività attribuito ai fini dell'IVA, ma anche, e preferibilmente nel caso di impresa già operante, il volume di affari nell'esercizio immediatamente precedente”*;

OPPURE

= che l'espressione usata dal legislatore non intenda identificare un particolare tipo di impresa e che pertanto possano accedere al beneficio anche *“le imprese diverse che comunque si impegnino a realizzare e poi concretamente realizzino quanto richiesto dalla norma, eventualmente anche dando i lavori in appalto a terzi.”* (Cfr. CNN - Studio n. 82-2019/T)

Oggetto

La norma parla di *“interi fabbricati”* senza ulteriori specificazioni.

Si può ritenere pertanto che possano essere agevolati gli acquisti di qualsiasi tipo di fabbricato esistente, rientrante in una qualsiasi delle categorie di classificazione catastale, quindi sia i fabbricati a destinazione abitativa, di cui alla categoria catastale A, esclusa A/10, sia i fabbricati cd strumentali per natura, vale a dire i fabbricati che per loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, identificati catastalmente con le categorie B, C, D, E e A/10.

Attesa la finalità della norma di “rinnovare” parte del patrimonio edilizio esistente, anche sotto il profilo della disciplina antisismica e della certificazione energetica degli edifici, si devono ritenere agevolabili, a maggior ragione, gli acquisti di fabbricati collabenti, identificati in catasto con la categoria F2, ivi compresi i ruderi di fabbricati interessati da eventi sismici.

Salvo che per il riferimento alla classe energetica, la norma non specifica in ordine alla tipologia di fabbricato risultante dall'intervento di ristrutturazione, per cui si può ritenere che lo stesso possa essere sia un edificio destinato alla residenza sia un edificio con destinazione diversa.

Condizioni

Entro dieci anni dall'atto di acquisto, la parte acquirente:

1. deve provvedere alla demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica rispetto ai fabbricati preesistenti;

OPPURE

eseguire, 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;

in entrambi i casi conformemente alla normativa antisismica e con il conseguimento della classe energetica NZEB, A o B;

2. deve procedere all'alienazione del “nuovo” fabbricato in unica soluzione con unico atto o anche per quote o per singole unità che rappresentino almeno il 75% del nuovo volume.

Le condizioni di cui sub 1. e 2. devono ricorrere entrambe.

Per quanto non espressamente richiesto dalla norma, si ritiene opportuno che la parte acquirente, oltre a richiedere l'applicazione dell'agevolazione, renda in atto anche la dichiarazione di impegno a ottemperare, nei termini previsti, alle condizioni di cui sopra, dichiarando altresì di essere a conoscenza che la mancanza dell'una o dell'altra comporta la decadenza dai benefici, di cui infra.

Riflessi sulle imposte dirette

Dalla prospettiva della parte cedente che non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione, va ricordato che in taluni casi, nonostante la giurisprudenza contraria, anche della Cassazione, *[secondo la Corte “sono soggette a tassazione separata, quali “redditi diversi”, le “plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti*

urbanistici vigenti al momento della cessione"; di conseguenza, non possono rientrare tra le stesse le cessioni aventi ad oggetto non un terreno "suscettibile di utilizzazione edificatoria" ma un terreno sul quale insorge un fabbricato, e che quindi è da ritenersi già edificato ... nulla rileva ... che il capannone insorga su terreno che abbia una ulteriore potenzialità edificatoria, o che in base a non oggettivamente riscontrate ...intenzioni delle parti, il capannone medesimo sia stato destinato alla demolizione." (Cfr. Cass. Civ. Sez. V, Sent., 21-02-2014, n. 4150)]

l'AE aveva ritenuto di riqualificare il trasferimento del fabbricato da demolire come cessione di area edificabile, con conseguente assoggettamento a tassazione, ai sensi degli artt. 67 e 68 del T.u.i.r., delle plusvalenze realizzate.

[Cfr. In merito Risposta a interrogazione parlamentare del 15 luglio 2014, seduta n. 264, pubblicata il 31 luglio 2014 nell'allegato al bollettino in Commissione VI (Finanze) 5-03220]

Diversa l'ipotesi in cui la parte acquirente attui interventi che non comportino la demolizione del fabbricato esistente, nel qual caso i principi sulla riqualificazione, stabiliti dall'AE, sarebbero comunque inapplicabili.

Sulla questione in generale, sarebbe opportuno che l'AE manifestasse con chiarezza la sua posizione, auspicabilmente di segno opposto rispetto a quella in alcuni casi tenuta finora, onde evitare che la prospettiva impositiva in capo al cedente privato possa rappresentare un freno all'applicazione pratica della nuova disciplina.

Plusvalenze immobiliari

In merito va ricordato che ai sensi dell'art. 67, d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (T.U.I.R.), sono redditi diversi se non costituiscono redditi di capitale ovvero se non sono conseguiti nell'esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali o da società in nome collettivo e in accomandita semplice, né in relazione alla qualità di lavoratore dipendente, tra le altre:

- = le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquisiti per successione e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione siano state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari;
- = in ogni caso, le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione.

Ai sensi dell'art. 68 del T.U.I.R., le plusvalenze sono costituite: dalla differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo di imposta e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene

medesimo.

Relativamente alle cessioni a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, l'imposta sulla plusvalenza realizzata può essere assolta nei modi ordinari oppure avvalendosi del meccanismo di cui all'art. 1, comma 496, legge 23 dicembre 2005, n. 266, mediante pagamento di un'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito nella misura del 20%, con apposita dichiarazione resa al notaio in sede di atto di cessione.

Il meccanismo di tassazione sostitutivo non è applicabile ai terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria, le cui cessioni a titolo oneroso sono in ogni caso idonee a realizzare plusvalenze tassabili ordinariamente, anche se gli immobili stessi siano pervenuti per successione o siano posseduti da più di cinque anni.

Il costo dei terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria è costituito dal prezzo di acquisto aumentato di ogni altro costo inerente, rivalutato in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Per i terreni acquistati per successione o donazione si assume come prezzo di acquisto il valore dichiarato nelle relative denunce ed atti registrati, od in seguito definito e liquidato, aumentato di ogni altro costo successivo inerente e dell'imposta di successione.

L'art. 7, legge 28 dicembre 2001, n. 448 (Legge finanziaria 2002), introduce un meccanismo che consente di rideterminare il valore di terreni edificabili e a destinazione agricola a una data stabilita dalla legge, mediante il pagamento di un'imposta sostitutiva da applicare sul valore risultante da apposita perizia giurata di stima. Il valore così rideterminato può essere assunto, in luogo del costo storico, ai fini del calcolo della plusvalenza nascente dalla cessione ai sensi degli artt. 67 e 68 del T.u.i.r.

Il co. 6° dell'art. 7 citato, stabilisce che "La rideterminazione del valore di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola, di cui ai commi da 1 a 5 costituisce valore normale minimo di riferimento ai fini delle imposte sui redditi, dell'imposta di registro e dell'imposta ipotecaria e catastale".

La disciplina subisce nel tempo una serie di modifiche e proroghe, le ultime portate dall'art. 1, commi 1053 e 1054, legge 30 dicembre 2018, n. 145, (Legge di Bilancio 2019) che prevedono:

* *quali nuovi termini*

- **1° gennaio 2019**: data di possesso dei terreni da rivalutare:

- **30 giugno 2019**: termine per il versamento dell'imposta sostitutiva in unica soluzione, ovvero della prima rata, in caso di rateizzazione in tre annualità di pari importo;

- **30 giugno 2019**: termine per la redazione della perizia di stima;

* *quale aliquota dell'imposta sostitutiva*

- **10%**.

Detrazioni fiscali

Sotto il profilo delle detrazioni fiscali di cui all'art. 16-bis, n. 3, del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, per i futuri acquirenti delle unità immobiliari facenti parte dei fabbricati oggetto di intervento, bisogna tenere presente:

1. che gli interventi di demolizione e fedele ricostruzione con la stessa volumetria del fabbricato preesistente si considerano ristrutturazione edilizia;
2. che gli interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento, si considerano nel complesso come nuova costruzione.

In pratica, mentre ai fini della fruizione dell'agevolazione in commento i due tipi di intervento sono equiparati, ai fini della detrazione il beneficio risulta precluso nell'ipotesi di cui al n. 2.

Con particolare riferimento agli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche, l'AE ritiene ammissibile la detrazione, purché concretizzino un intervento di "ristrutturazione edilizia" e non un intervento di "nuova costruzione", quali definiti dall'art. 3 del Testo Unico dell'edilizia e a condizione che dal titolo amministrativo che assente i lavori risulti che l'opera consiste in un intervento di "conservazione del patrimonio edilizio esistente." (Cfr. *Risoluzione 27 aprile 2018, n. 34/E*)

Con riferimento a un interpello relativo a un intervento qualificato dal provvedimento edilizio come di "ristrutturazione edilizia", ma consistente nella ristrutturazione senza demolizione del fabbricato preesistente, con ampliamento dello stesso, l'AE ritiene ammissibile la detrazione soltanto per le spese riferibili alla parte esistente, atteso che quelle riferite all'ampliamento, in quanto questo considerato "nuova costruzione", non rientrano tra quelle ammesse alla detrazione. (Cfr. *Risposta a Interpello n. 150 del 21 maggio 2019*)

La detrazione cui all'art. 16-bis, n. 3 del T.u.i.r. spetta attualmente all'acquirente (o assegnatario da cooperativa edilizia) in ragione del 50% del valore degli interventi che si assume in misura pari al 25% del prezzo dell'unità immobiliare risultante dall'atto di compravendita (o di assegnazione) e comunque entro l'importo massimo di euro 96.000,00, da ripartire in 10 rate annuali di pari importo, alle seguenti condizioni:

- che l'unità abitativa e relative pertinenze facciano parte di un fabbricato sul quale sono stati eseguiti interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 3, comma 1, lettere c) e d), d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- che l'intervento sia stato eseguito da impresa di costruzione (o di ristrutturazione immobiliare o da cooperativa edilizia) e riguardi l'intero fabbricato;
- che l'acquisto (o l'assegnazione) sia effettuato entro 18 mesi dal termine dei lavori.

Salvo ulteriori proroghe, dal 2020 la detrazione ritorna nei limiti di cui all'art. 16-bis citato, nell'aliquota del 36%, assunta in misura pari al 25% del prezzo, entro l'importo massimo di euro 48.000,00.

Decadenza

In base al secondo comma dell'art. 7 citato: “Nel caso in cui non si verificano le condizioni di cui al primo periodo, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sanzione pari al 30 per cento delle stesse imposte. Sono altresì dovuti gli interessi di mora a decorrere dall'acquisto dell'immobile di cui al secondo periodo.”

La disposizione riproduce in linea di massima quella relativa alla decadenza dall'agevolazione relativa ai trasferimenti, in esenzione da Iva, di fabbricati a destinazione abitativa effettuati nei confronti di imprese di rivendita, prevista dall'art. 1 del T.U.R. in base alla disciplina in vigore fino al 31 dicembre 2013.

La relativa norma sulla decadenza, contenuta nella Nota II-ter) all'art. 1, T.U.R., del seguente tenore “Ove non si realizzi la condizione, alla quale è subordinata l'applicazione dell'aliquota dell'1 per cento, del trasferimento entro il triennio, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute nella misura ordinaria e si rende applicabile una soprattassa del 30 per cento oltre gli interessi di mora ...”, prevedeva quale conseguenza la reviviscenza del regime fiscale ordinario, con applicazione proporzionale, oltre che dell'imposta di registro anche delle imposte ipotecaria e catastale, queste ultime allora applicabili, per i trasferimenti immobiliari, nella misura rispettivamente del 2 e 1 per cento.

La norma in commento riprende un criterio decadenziale riferito a un sistema impositivo di tipo proporzionale per le imposte di registro, ipotecaria e catastale, non tenendo conto che con effetto dal 1° gennaio 2014, per i trasferimenti rientranti nel perimetro di applicazione dell'art. 1 del T.U.R., le imposte ipotecaria e catastale sono

ora dovute nella misura fissa di Euro 50 ciascuna, il che comporterà, quale logica conseguenza, che nei casi di decadenza saranno dovute l'imposta di registro proporzionale del 9% e le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di Euro 50 ciascuna, oltre alla sanzione e agli interessi di mora, da computarsi, ovviamente, soltanto sull'imposta di registro.

Nell'ipotesi, invece, di cessione di fabbricato strumentale per natura effettuata nell'esercizio di impresa, soggetta/imponibile/esente da Iva, saranno dovute, per effetto della decadenza, le imposte ipotecaria e catastale proporzionali rispettivamente del 3 e 1 per cento, oltre alla sanzione e agli interessi di mora da computarsi su queste ultime imposte e non sull'imposta di registro, in quanto applicabile a tali cessioni nella misura fissa di Euro 200.

Tassazione

IMPOSTA DI REGISTRO: Euro 200
IMPOSTA IPOTECARIA: Euro 200
IMPOSTA CATASTALE: Euro 200
IMPOSTA DI BOLLO: Euro 230
TASSA IPOTECARIA: Euro 35
VOLTURA CATASTALE: Euro 55

Normativa

Imposte di registro, ipotecaria e catastale: art. 7, D.L. 30 aprile 2019, n. 34

Imposta di bollo: art. 1, comma 1-bis, n. 1), D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642

Tassa ipotecaria: n. 1.1, Tabella, D.lgs. 31 ottobre 1990, n. 347

Voltura: n.1.2, Tabella, D.lgs. 31 ottobre 1990, n. 347.

Ipotesi in relazione alle tipologie di fabbricati. Confronto tra tassazione ordinaria e tassazione agevolata

1) Fabbricati abitativi

1A) Cedente che non agisce nell'esercizio di impresa/arte/professione

<i>Tassazione ordinaria</i>	<i>Tassazione agevolata</i>
REGISTRO: 9%	REGISTRO: Euro 200
IPOTECARIA: Euro 50	IPOTECARIA: Euro 200
CATASTALE: Euro 50	CATASTALE: Euro 200

1B) Cedente:

= impresa costruttrice/di recupero – decorsi cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento – in assenza di opzione per l'imposizione –

= impresa non costruttrice/di recupero

[Per le cessioni di fabbricati a destinazione abitativa, l'opzione per l'imposizione può essere manifestata soltanto dall'impresa costruttrice, decorso il quinquennio dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento. In deroga al principio di alternatività Iva/Registro, ai sensi dell'art. 40 del T.U.R. alle cessioni esenti di fabbricati abitativi si applica l'imposta di registro in misura proporzionale]

<i>Tassazione ordinaria</i>	<i>Tassazione agevolata</i>
IVA: Esente	IVA: Esente
REGISTRO: 9%	REGISTRO: Euro 200
IPOTECARIA: Euro 50	IPOTECARIA: Euro 200
CATASTALE: Euro 50	CATASTALE: Euro 200

1C) Cedente:

= impresa costruttrice/di recupero nel quinquennio dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento [OPPURE decorsi cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento – in presenza di opzione per l'imposizione -]

[Ipotesi meramente teorica, considerato che un fabbricato da poco costruito non si presta a formare oggetto del procedimento per l'applicazione della disciplina in commento – Comunque in questo caso la tassazione ordinaria e quella agevolata coincidono, considerato che l'agevolazione non riguarda l'imposta sul valore aggiunto]

<i>Tassazione ordinaria</i>	<i>Tassazione agevolata</i>
IVA: imponibile	IVA: imponibile
REGISTRO: Euro 200	REGISTRO: Euro 200
IPOTECARIA: Euro 200	IPOTECARIA: Euro 200
CATASTALE: Euro 200	CATASTALE: Euro 200

2) Fabbricati strumentali per natura

2A) Cedente: soggetto che non agisce nell'esercizio di impresa/arte/professione

<i>Tassazione ordinaria</i>	<i>Tassazione agevolata</i>
REGISTRO: 9%	REGISTRO: Euro 200
IPOTECARIA: Euro 50	IPOTECARIA: Euro 200
CATASTALE: Euro 50	CATASTALE: Euro 200

2B) Cedente:

= impresa costruttrice/di recupero – decorsi cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento –

= impresa non costruttrice/di recupero

[Per entrambe le fattispecie: in assenza di opzione per l'imposizione.]

<i>Tassazione ordinaria</i>	<i>Tassazione agevolata</i>
IVA: esente	IVA: esente
REGISTRO: Euro 200	REGISTRO: Euro 200
IPOTECARIA: 3%	IPOTECARIA: Euro 200
CATASTALE: 1%	CATASTALE: Euro 200

2C) Cedente:

= impresa costruttrice/di recupero nel quinquennio dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento –

= impresa non costruttrice/di recupero in presenza di opzione per l'imposizione.

[Ipotesi meramente teorica, per quanto attiene alla cessione da impresa costruttrice/di recupero, considerato che un fabbricato da poco costruito non si presta a formare oggetto del procedimento per l'applicazione della disciplina in commento – Comunque in questo caso la tassazione ordinaria e quella agevolata coincidono relativamente all'imposta di registro, applicabile in misura fissa in base al principio di alternatività di cui all'art. 40 del T.U.R., ma differiscono per quanto attiene alle ipotecaria e catastale, considerato che l'agevolazione non riguarda l'imposta sul valore aggiunto e che il regime di tassazione ordinario, relativo alle cessioni di immobili strumentali per natura, prevede l'applicazione delle dette imposte ipotecaria e catastale cd rinforzate anche per le cessioni Iva/imponibili]

<i>Tassazione ordinaria</i>	<i>Tassazione agevolata</i>
IVA: imponibile	IVA: imponibile
REGISTRO: Euro 200	REGISTRO: Euro 200
IPOTECARIA: 3%	IPOTECARIA: Euro 200
CATASTALE: 1%	CATASTALE: Euro 200

3) Cessioni di fabbricati non rientranti nel perimetro applicativo dell'art. 10 del d.P.R. n. 633/1972, quali: fabbricati non ultimati; fabbricati collabenti; ruderi di fabbricati

3A) Cedente che non agisce nell'esercizio di impresa/arte/professione

<i>Tassazione ordinaria</i>	<i>Tassazione agevolata</i>
REGISTRO: 9%	REGISTRO: Euro 200
IPOTECARIA: Euro 50	IPOTECARIA: Euro 200
CATASTALE: Euro 50	CATASTALE: Euro 200

3B) Cedente che agisce nell'esercizio di impresa/arte/professione

[Attesa la finalità della norma di favorire il “recupero” del patrimonio edilizio esistente, per le cessioni in campo Iva dovrebbe essere l'ipotesi più frequente; con il rinvio all'art. 10 del d.P.R. n. 633/1972, evidentemente il legislatore “dimentica” che le cessioni degli immobili in argomento, in assenza di identificazione catastale propria dei fabbricati esistenti, rientrano nella disciplina generale delle cessioni di beni effettuate nell'esercizio di imprese di cui agli artt. 1 e 2 del d.P.R. n. 633/1972. E, pertanto, normalmente fuori del perimetro applicativo della disciplina di cui al citato art. 10, applicabile su base catastale alle cessioni di fabbricati abitativi (art. 10, n.8-bis) e di fabbricati strumentali per natura (art. 10, n. 8-ter)]

<i>Tassazione ordinaria</i>	<i>Tassazione agevolata</i>
IVA: imponibile	IVA: imponibile
REGISTRO: Euro 200	REGISTRO: Euro 200
IPOTECARIA: Euro 200	IPOTECARIA: Euro 200
CATASTALE: Euro 200	CATASTALE: Euro 200

§§§§§§

§§§§§§

§§§§§§