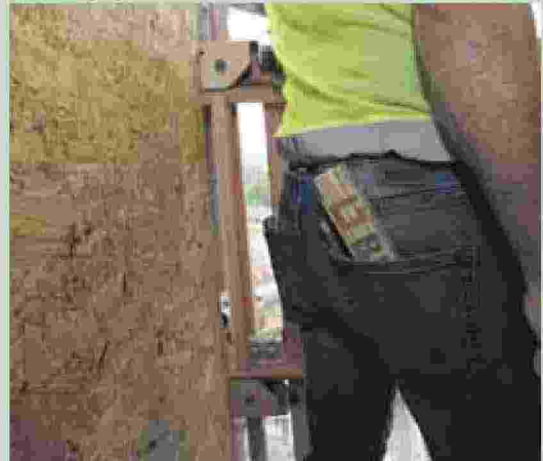


**VALORIZZAZIONI EDILIZIE**

*Imposte fisse a prescindere dal soggetto cedente*

**Regime ordinario e agevolazione**

Fattispecie	Regime ordinario	A agevolazione dl 34/19
Cessione fabbricati abitativi o strumentali da privato	Registro: 9% Ipotecaria: 50 euro Catastale: 50 euro	Registro: 200 euro Ipotecaria: 200 euro Catastale: 200 euro
Cessione fabbricati abitativi imponibile Iva	Registro: 200 euro Ipotecaria: 200 euro Catastale: 200 euro	Registro: 200 euro Ipotecaria: 200 euro Catastale: 200 euro
Cessione fabbricati abitativi esenti Iva	Registro: 9% Ipotecaria: 50 euro Catastale: 50 euro	Registro: 200 euro Ipotecaria: 200 euro Catastale: 200 euro
Cessione fabbricati strumentali (sia esenti che imponibili Iva)	Registro: 200 euro Ipotecaria: 3% Catastale: 1%	Registro: 200 euro Ipotecaria: 200 euro Catastale: 200 euro



L'agevolazione per le operazioni di «valorizzazione edilizia» prevista dal dl Crescita (art. 7, dl 34/19 convertito in legge 58/2019) si applica, al ricorrere dei requisiti di legge, agli acquisti effettuati nei confronti di qualsiasi soggetto cedente l'immobile strumentale oggetto di demolizione o ricostruzione (sia privati che soggetti Iva). La norma infatti non pone limiti soggettivi con riferimento al soggetto cedente e quanto indicato nella relazione illustrativa del decreto ante conversione appare superato a seguito delle modifiche normative apportate in sede di pubblicazione in G.U. della legge. La relazione tecnica al decreto infatti, pur nell'assenza di specifiche previsioni nel testo di legge, prevedeva

che «(...) la disposizione in materia di incentivi alla rigenerazione urbana introduce alcune agevolazioni relative alla cessione in permuta di immobili abitativi da parte di soggetti non Iva (...).» Come auspicato dalla più attenta dottrina, tale previsione appare ad oggi superata: in sede di conversione è stato inserito un espresso riferimento anche alle cessioni esenti da Iva (art. 7, comma 1, dl 34/19 «(...) anche nel caso di operazioni ai sensi dell'art. 10 del dpr 633/72 (...)» che conferma l'applicabilità della norma agevolativa a prescindere dalla tipologia di soggetto cedente il fabbricato oggetto di «valorizzazione edilizia». In altri termini, anche alla luce della modifica normativa indicata, l'agevolazione

non può essere implicitamente limitata alle cessioni da privati. Le imposte di registro, ipotecarie e catastali saranno quindi dovute in misura fissa (200 euro ciascuno), a prescindere dal soggetto cedente il fabbricato, purché trattasi di trasferimenti, operati dall'1/5/2019 al 31/12/2021, anche esenti da Iva: 1. a favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare; 2. di interi fabbricati: a. per i quali nei dieci anni successivi all'acquisto, le imprese acquirenti provvedano: i. alla demolizione e ricostruzione degli stessi, anche con variazione urbanistica, oppure alla manutenzione straordinaria o restauro o risanamento conservativo o ristruttu-

razione edilizia; e ii. alla successiva alienazione, anche frazionata, purché pari ad almeno il 75% del volume del nuovo fabbricato; b. la cui ricostruzione rispetti la normativa antisismica e gli edifici conseguano classe energetica NZEB, A o B. Fiscalmente l'agevolazione introdotta dal dl crescita può rappresentare un significativo impulso al settore dell'edilizia, soprattutto confrontandola con le casistiche per le quali il trattamento impositivo ordinario comporta l'applicazione di imposte in misura proporzionale:

**Giacomo D'Angelo e Marco Baggett**

© Riproduzione riservata

