

REGIME FISCALE AGEVOLATO PER I TRASFERIMENTI IMMOBILIARI FINALIZZATI ALLA RIQUALIFICAZIONE E SUCCESSIVA RIVENDITA: DECADENZA DELL'AGEVOLAZIONE

Risposta Agenzia Entrate a Interpello n. 324/2022

- ✓ L'Agenzia delle Entrate, con la risposta in commento, fornisce importanti chiarimenti relativamente alle conseguenze derivanti dal mancato rispetto delle condizioni richieste dall'art. 7 del D.L. 34/2019 (convertito, con modificazioni, dalla L. 58/2019) al fine di beneficiare di un trattamento fiscale agevolato nel caso di trasferimento di interi fabbricati.
- ✓ In particolare, il citato art. 7 prevede sostanzialmente l'applicazione dell'imposta di registro e delle imposte ipotecarie e catastali nella misura fissa di 200 euro ciascuna in caso di trasferimenti di interi fabbricati a favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare che, entro i successivi dieci anni, procedano alla demolizione e ricostruzione degli stessi o eseguano sui medesimi taluni interventi edilizi, in entrambi i casi conformemente alla normativa antisismica e con il conseguimento della classe energetica NZEB, A o B, e procedano alla successiva rivendita, anche se suddivisi in più unità immobiliari qualora la rivendita riguardi almeno il 75% del volume del nuovo fabbricato. Detta agevolazione è stata in vigore sino al 31.12.2021.
- ✓ In caso di mancato rispetto delle condizioni sopra evidenziate è prevista l'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sanzione pari al 30% delle stesse imposte. Sono inoltre dovuti gli interessi di mora a decorrere dalla data di acquisto del fabbricato.
- ✓ Nel caso di specie, la società istante, dopo aver rappresentato di aver acquistato un immobile con le predette agevolazioni, ha chiesto conferma della possibilità – in caso di rivendita dello stesso senza aver posto in essere l'attività di valorizzazione richiesta dal citato art. 7 – di procedere al versamento delle imposte ordinariamente dovute a seguito di autodenuncia senza applicazione della sanzione o, in alternativa, usufruendo dell'istituto del ravvedimento operoso per l'applicazione delle sanzioni.
- ✓ L'Agenzia, dopo aver ricordato che la mancata esecuzione degli interventi previsti comporta l'impossibilità di rispettare le condizioni previste dall'art. 7 e dunque la decadenza relativa agevolazione, basandosi sul tenore letterale della norma nega la possibilità di pagare le imposte ordinariamente dovute senza applicazione della sanzione, confermando dunque l'applicazione della sanzione nella misura del 30%.

