

## Decadenza agevolazione se non si rispettano i requisiti di valorizzazione

Se l'acquirente, che ha acquistato l'immobile usufruendo dell'agevolazione per la valorizzazione edilizia, lo rivende prima dei 10 anni e senza aver realizzato la trasformazione energetica, perde il beneficio fiscale: è tenuto a versare le imposte ordinarie, nonché la sanzione del 30%. Lo ha affermato l'Agenzia delle Entrate nella **risposta n. 324 del 6 giugno 2022**.

### Interpello n. 234/2022

La recente risposta del Fisco interviene in merito al dubbio avanzato da una società che ha acquistato nel 2020 un immobile fruendo delle agevolazioni fiscali (ai sensi dell'articolo 7 del dl n. 34/2019, decreto Crescita), ossia l'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella **misura fissa di euro 200 ciascuna**.

L'istante rappresenta che l'immobile in questione è in procinto di essere venduto, ma senza aver eseguito la trasformazione della classe energetica come previsto nel decreto Crescita.

### Quesito

Data la decadenza dal regime agevolativo, l'istante chiede se sia possibile provvedere al pagamento dell'imposta a seguito di autodenuncia nei confronti dell'Amministrazione finanziaria, senza applicazione di sanzione o, in alternativa, con applicazione della sanzione riducibile usufruendo dell'istituto del ravvedimento.

### Regime agevolativo: le condizioni

Questo perché il provvedimento ha previsto, fino al **31 dicembre 2021**, un'agevolazione per i trasferimenti di interi fabbricati, a favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare, che, entro i successivi 10 anni, provvedano alla demolizione e ricostruzione degli stessi o eseguano, sui medesimi fabbricati determinati interventi edilizi (in entrambi i casi conformemente alla normativa antisismica e con il conseguimento della classe energetica "NZEB, A o B"), e poi procedano alla successiva alienazione.

**Pertanto, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute nella misura fissa di euro 200 ciascuna laddove ricorrano le seguenti condizioni:**

- l'acquisto sia effettuato entro il 31 dicembre 2021 da imprese che svolgono attività di costruzione o ristrutturazione di edifici;
- l'acquisto abbia come oggetto un "intero fabbricato" indipendentemente dalla natura dello stesso.

Il soggetto che acquista l'intero fabbricato, inoltre, entro 10 anni dalla data di acquisto deve provvedere:

- alla demolizione e ricostruzione di un nuovo fabbricato anche con variazione volumetrica, ove consentito dalle normative urbanistiche;
- ad eseguire interventi di "manutenzione straordinaria", "interventi di restauro e risanamento conservativo" o "interventi di ristrutturazione edilizia" individuati dall'articolo 3, comma 1, lettere b), c) e d) del dpr n. 380 del 2001;
- all'alienazione delle unità immobiliari il cui volume complessivo superi il 75% del volume dell'intero fabbricato.

**Tuttavia, sia nel caso di ricostruzione o ristrutturazione edilizia, il nuovo fabbricato deve risultare conforme alla normativa antisismica e deve conseguire una delle classi energetiche NZEB ("Near Zero Energy Building"), A o B.**

Nel caso in cui dette condizioni non siano rispettate nel termine previsto, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute 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.

### **Parere delle Entrate**

La vendita dell'intero immobile, acquistato fruendo dell'agevolazione fiscale, prima del decorso del termine di dieci anni e senza che sia stata effettuata l'attività di valorizzazione descritta, **implica la decadenza dall'agevolazione**, con:

- applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella **misura ordinaria**;
- **sanzione** pari al 30% delle stesse imposte.

In allegato la [Risoluzione](#).

(Articolo tratto da *Professione Geometra* Rivista online dell'Associazione Nazionale Donne Geometra – 12.06.2022)