

Rag. Franco Falardi
 Dott.ssa Paola Falardi
 Dott. Francesco Falardi
 Consulenza del lavoro: Luca Falardi

Dott. Marcello Violani
 Dott.ssa Eleonora Bissola
 Rag. Angela Gambirasio
 Rag. Andrea Lozza

Rag. Silvia Colleoni
 Segreteria: Denise Colleoni

Bergamo, 06/09/2019

SETTEMBRE 2019 – LE AGEVOLAZIONI PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI DA RICOSTRUIRE / RISTRUTTURARE

con la collaborazione del Centro Studi SEAC

ULTIME NOVITÀ FISCALI

Regime forfetario e detrazione figli a carico Risoluzione Agenzia Entrate 22.7.2019, n. 69/E	Il reddito forfetario, al lordo dei contributi previdenziali, rileva al fine della comparazione del reddito più elevato per stabilire quale genitore può fruire della detrazione per figli a carico per l'intero importo.
Valori OMI Ordinanza Corte Cassazione 23.7.2019, n. 19767	Ai fini dell'imposta di registro l'Ufficio non può rettificare il valore di compravendita di un immobile basandosi sui valori OMI qualora gli stessi risultino astratti rispetto alla peculiare situazione dello stesso. Il caso di specie riguardava la compravendita di alcuni immobili in corso di costruzione e, in particolare, gli "scheletri degli edifici". Tale struttura risultava "deteriorata dal tempo e dagli agenti atmosferici" e "necessitava di un profondo restauro per la realizzazione delle unità immobiliari".
Detrazioni riduzione rischio sismico e riqualificazione energetica Provvedimento Agenzia Entrate 31.7.2019	Il beneficiario della detrazione per interventi di riqualificazione energetica, può optare, oltre che per la cessione dello stesso, anche per l'ottenimento di un contributo di pari importo, sotto forma di sconto anticipato dal fornitore. A tal fine è stato aggiornato il modello utilizzabile, denominato "Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di efficienza energetica e rischio sismico effettuati su singole unità immobiliari".
Vendita tramite piattaforma digitale Provvedimento Agenzia Entrate 31.7.2019	Sono stati individuati i termini e le modalità di invio dei dati relativi alle vendite a distanza di beni importati nell'UE da parte dei soggetti passivi IVA che facilitano la vendita a distanza di beni importati tramite l'uso di un'interfaccia elettronica quale un mercato virtuale / piattaforma / portale o mezzi analoghi. La prima trasmissione dei dati va effettuata entro il 31.10.2019
Trasmissione telematica corrispettivi e resi merce Principio di diritto Agenzia Entrate 1.8.2019, n. 21	In caso di reso di un bene ad un commerciante che ha effettuato la memorizzazione elettronica e la trasmissione telematica dei corrispettivi restano applicabili anche al documento commerciale le procedure già previste per lo scontrino manuale. In particolare, la procedura di reso deve fornire gli elementi necessari per correlare la restituzione del bene ai documenti comprovanti l'acquisto originario.

COMMENTI

LE AGEVOLAZIONI PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI DA RICOSTRUIRE / RISTRUTTURARE

Il c.d. "Decreto Crescita" ha introdotto un regime di tassazione agevolata consistente nell'applicazione dell'**imposta di registro / ipotecaria / catastale in misura fissa (€ 200)** ai trasferimenti immobiliari a favore di imprese che effettuano specifici interventi sugli stessi.

La disposizione originaria è stata oggetto di alcune modifiche in sede di conversione al fine di rendere l'agevolazione più "appetibile" (in particolare ora l'agevolazione è riconosciuta anche in caso di acquisto di un fabbricato da ristrutturare, la cessione del nuovo / ristrutturato fabbricato può avvenire anche in forma frazionata purché riguardi almeno il 75% del relativo volume).

Come specificato nella Relazione al citato Decreto l'agevolazione persegue *"la necessità di incentivare la permuta tra vecchi edifici e immobili con caratteristiche energetiche e sismiche completamente rinnovate, quale strumento indispensabile per avviare un reale processo di rigenerazione urbana"*.

AMBITO SOGGETTIVO

In merito all'ambito soggettivo va fatto riferimento ai trasferimenti di fabbricati *"a favore di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare"*. Con riguardo alla natura del soggetto cedente merita evidenziare che il regime in esame è applicabile a prescindere dalla qualifica del cedente (privato / soggetto passivo).

In sede di conversione è stato previsto che l'agevolazione in esame è applicabile anche ai **trasferimenti esenti IVA** ex art. 10, DPR n. 633/72.

AMBITO OGGETTIVO

L'agevolazione è applicabile ai trasferimenti di **interi fabbricati** posti in essere dall'**1.5.2019 al 31.12.2021**.

 Come chiarito dalla citata Relazione il trasferimento (in forma agevolata) dei fabbricati può essere effettuato anche tramite un **contratto di permuta**.

CONDIZIONI PER L'APPLICAZIONE DELL'AGEVOLAZIONE

Come sopra accennato, l'agevolazione in esame consiste nell'applicazione dell'imposta di registro / ipotecaria / catastale nella **misura fissa di € 200** ai trasferimenti di interi fabbricati al ricorrere di determinate condizioni.

In particolare, è necessario che **nei 10 anni successivi** all'acquisto l'impresa provveda:

- alla **demolizione / ricostruzione** (anche con variazione volumetrica rispetto al fabbricato preesistente, ove consentita) e alla successiva **cessione dell'immobile** anche suddiviso in più unità immobiliari, a condizione che la cessione riguardi **almeno il 75% del volume del nuovo fabbricato**;
- all'esecuzione dei seguenti **interventi edilizi**:
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro / risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia;

e alla successiva **cessione dell'immobile** anche se suddiviso in più unità immobiliari, a condizione che la cessione riguardi **almeno il 75% del volume del nuovo fabbricato**.

 I suddetti interventi devono:

- essere **conformi alla normativa antisismica**;
- **permettere** il conseguimento della **classe energetica NZEB** (Near Zero Energy Building), **A o B**

In caso di **mancato rispetto** delle predette condizioni, sono applicabili:

- le imposte di registro / ipocastali nella misura ordinaria

- la sanzione pari al 30%;
- gli interessi di mora a decorrere dalla data di acquisto del fabbricato.

VANTAGGIO FISCALE DELL'AGEVOLAZIONE

Il regime ordinario applicabile agli acquisti immobiliari in esame dipende dalla tipologia di fabbricato oggetto della cessione e dalla qualifica del cedente (privato / soggetto passivo).

Così, ad esempio:

- l'acquisto di un **fabbricato abitativo** da un privato ovvero da un'impresa (esente IVA) sconta la seguente imposizione:
 - imposta di registro 9%;
 - imposta ipotecaria € 50;
 - imposta catastale € 50;
- l'acquisto di un **fabbricato strumentale** da un'impresa sconta la seguente imposizione:
 - imposta di registro € 200;
 - imposta ipotecaria 3%;
 - imposta catastale 1%.

Il vantaggio fiscale connesso all'applicazione dell'agevolazione in esame è quindi collegato ai seguenti elementi:

- tipologia del fabbricato (abitativo / strumentale);
- qualifica del cedente (privato / soggetto passivo).

Cedente	IVA	Fabbricato	Tassazione ordinaria			Tassazione agevolata		
			Registro	Ipotecaria	Catastale	Registro	Ipotecaria	Catastale
Privato	- -	Abitativo	9% (minimo € 1.000)	€ 50	€ 50			
		Strumentale						
Soggetto IVA	Esente	Abitativo	9% (minimo € 1.000)	€ 50	€ 50	€ 200	€ 200	€ 200
	Imponibile		€ 200	€ 200	€ 200			
	Esente	Strumentale	€ 200	3%	1%			
	Imponibile							

Come si può notare il "risparmio" impositivo maggiore si registra negli acquisti soggetti ad imposta di registro in misura percentuale (ad esempio, fabbricato abitativo ceduto da privato ovvero esente da soggetto IVA). Non si beneficia di alcun vantaggio per le cessioni di fabbricati abitativi imponibili IVA.