



DECRETO CRESCITA NOVITÀ A FAVORE DEL SETTORE EDILE

Dopo una gestazione più lunga del previsto, è stato finalmente pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.100 del 30/04/2019 il **decreto-legge 30 aprile 2019, n.34 (cosiddetto “decreto crescita”)**.

All'interno di questo decreto trovano spazio alcune **interessanti novità fiscali a favore del settore edile**, delle quali si darà conto nel seguito.

Si rammenta che un decreto-legge deve essere convertito in legge dal Parlamento entro 60 giorni, pena la sua decadenza, e che in corso di conversione potrebbero essere apportate modificazioni all'attuale testo.

RIDUZIONE IMPOSTA DI REGISTRO PER ACQUISTO DI INTERI FABBRICATI DA DEMOLIRE E RICOSTRUIRE

Si riporta l'articolo 7 del decreto crescita:

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.

Come si vede, la norma prevede una significativa riduzione dell'imposta di registro, dal 9% ordinariamente applicabile ad Euro 200,00, al verificarsi di tutti i seguenti presupposti:

- deve trattarsi di acquisto di un **intero fabbricato** (e non, ad esempio, di singola unità immobiliare all'interno del fabbricato);
- il soggetto acquirente deve essere **impresa di costruzione o ristrutturazione immobiliare**. Andrà chiarito se come tale si intende l'impresa che svolge in via esclusiva o prevalente tale attività o qualsiasi impresa che provveda ad eseguire l'intervento immobiliare agevolato, a prescindere dall'attività principale svolta;
- l'acquisto (quindi, il rogito notarile col passaggio di proprietà) deve avvenire **tra il 01/05/2019 ed il 31/12/2021**;
- l'impresa acquirente deve provvedere, **entro 10 anni**:
 - a) ad eseguire l'intervento di **demolizione e ricostruzione** (anche con variazione volumetrica, se consentito dalle vigenti normative);
 - b) a **cedere l'immobile** ricostruito;
- l'intervento eseguito:
 - a) deve essere conforme alla **normativa antisismica**;
 - b) deve comportare il conseguimento della **classe energetica A o B**.



Un altro aspetto molto importante che dovrà essere chiarito è se restano invariate in Euro 50 l'una le imposte ipotecaria e catastale, come previsto dall'art.10 comma 3 del DLgs 23/2011, ovvero se per queste imposte torna applicabile la disciplina generale (1% più 2%).

DETRAZIONI SISMA-BONUS

L'articolo 8 del *decreto crescita* in commento prevede l'estensione delle agevolazioni per sisma-bonus anche agli interventi eseguiti in zona classificata a **rischio sismico 2 o 3** (in aggiunta a quelli in zona a rischio sismico 1, già in vigore).

In breve, l'art.16 comma 1-quater del decreto-legge 63/2013 prevede una detrazione a favore dei soggetti (privati) che effettuano interventi che comportano un miglioramento del rischio sismico. La detrazione è pari al 70% della spesa sostenuta in caso di passaggio ad *una* classe inferiore di rischio sismico, dell'80% in caso di passaggio a *due* classi inferiori.

Il successivo comma 1-septies prevedeva che tale detrazione spettasse anche agli acquirenti di immobili demoliti e ricostruiti da impresa di costruzione/ristrutturazione, con percentuali maggiorate, rispettivamente, al 75% (passaggio di una classe) e 85% (passaggio di due classi) del prezzo di acquisto dell'immobile (nel limite di Euro 96.000 di spesa). L'acquirente poteva scegliere di cedere il credito all'impresa costruttrice, ottenendo, così, uno sconto sul prezzo di acquisto. Tutto ciò, però, solo se l'immobile si trovava in zona classificata a rischio sismico 1.

Il *decreto crescita* in commento lascia invariata l'intera regolamentazione ma **estende l'agevolazione agli interventi su immobili in zone classificate a rischio sismico 1, 2 o 3**, ampliando notevolmente l'operatività di questa agevolazione.

In generale, i requisiti per fruire dell'agevolazione sono i seguenti:

- il comune nel quale insiste l'immobile deve rientrare in **zona sismica 1, 2 o 3**;¹
- l'intervento deve essere realizzato **entro il 31/12/2021**. Resta da chiarire l'applicabilità dell'agevolazione agli interventi in corso alla data di entrata in vigore del *decreto crescita* (01/05/2019);
- deve trattarsi di intervento di **demolizione e completa ricostruzione** eseguito da **impresa di costruzione o ristrutturazione immobiliare**, anche con aumento di volumetria, se consentito dalle vigenti normative;
- l'intervento deve comportare un passaggio di (almeno) **una classe di rischio sismico**;
- l'immobile deve essere **ceduto entro 18 mesi dal termine dell'intervento**.

SPESE PER EFFICIENTAMENTO ENERGETICO

L'articolo 10 del *decreto crescita* in commento introduce due novità nella gestione delle agevolazioni relative a:

- a) detrazione per **spese di risparmio energetico** (tutte le tipologie di spesa agevolate);
- b) detrazione per **spese per riduzione del rischio sismico**.

La novità consiste nel fatto che il soggetto che sostiene la spesa agevolabile può optare per la **cessione del credito all'impresa che ha eseguito i lavori**, ottenendo, di conseguenza, una riduzione del corrispettivo dovuto. L'impresa potrà utilizzare il credito in compensazione (non potrà richiederne il rimborso), in cinque quote annuali di pari importo.

¹ L'allegato A alla DGR n.65-7656 del 21/05/2014 della Giunta della Regione Piemonte contiene un elenco per comune delle classificazioni sismiche nella regione.



Tutte queste novità sono in vigore dal primo maggio 2019.

Come detto all'inizio, il Parlamento dovrà ora provvedere a convertire il decreto in legge entro 60 giorni e potrà, in quella sede, apportare modificazioni al testo.



SOCIETÀ CONSULENZE AZIENDALI