

Risposta n. 525

OGGETTO: Interpello Art. 11, legge 27 luglio 2000, n. 212 - articolo 7 del decreto legge 30 aprile 2019, n. 34 - applicazione dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 200 ciascuna per i trasferimenti di interi fabbricati, a favore di imprese di costruzione

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

Il notaio istante, rappresenta che "giusta scrittura privata per propria autentica in data (...), cinque soggettività, in proiezione di allestire tra loro un'impresa in forma societaria (frattanto costituita quale "Immobiliare ALFA"), si obbligarono, nei confronti di cinque persone fisiche, ad effettuare un acquisto immobiliare costituito da porzione di area nuda e da un capannone agricolo in disuso di cospicua consistenza, il tutto ubicato in Comune di (...).

Da quanto precede, ma, particolarmente, dal testo contrattuale menzionato, emerge - al di là di dubbi possibili - la circostanza che la dotazione immobiliare concretamente preordinata all'acquisizione (al lordo della rilevata composizione, costituita ad un tempo, da fattori edilizi e da risorse prive di sovrastanze), in realtà assolve ruolo meramente strumentale e totalmente subordinato all'aspettativa giuridica di un'edificabilità quantificata per volume minimo, a suffragio del consenso

e della stessa efficacia contrattuale.

Medio tempore (e, peraltro, assai recentemente) è intervenuto l'art. 7 del decreto legge 30 aprile 2019, N. 34, convertito con modificazioni (peraltro irrilevanti quanto al caso che concretamente ci occupa) come da Legge 28 giugno 2019 N. 58. Come noto tale disposizione normativa prevede che "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.

Poiché possono essere concepite condizioni di incertezza riferibili al caso che ci occupa allorché, sia pur ricorrendo l'ipotesi dell'integrale demolizione del capannone agricolo, abbia ad essere applicata per intero la richiamata disposizione di legge quando l'oggetto dell'acquisto da parte dell'impresa di costruzione includa (come nel caso di specie), oltre al capannone agricolo predetto, altresì porzione di area nuda, lo scrivente propone la soluzione (e gli argomenti) di cui in appresso, circa il tema del confronto".

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Il Notaio istante prospetta la seguente soluzione interpretativa.

"a) Si tratta, come di consueto, di mettere a fuoco quale sia stata la volontà e la logica immessa nella redazione dell'art. 7 del testo normativo in oggetto e quale il lessico a servizio di tali intenzioni.

Ebbene non sembrano potersi nutrire dubbi di sorta circa rivenutane constatazione che l'allestitane confezione precettiva abbia ubbidito a principio che,

recentemente, si è fatto largamente strada in ambienti sociali particolarmente sensibili a temi asseritamente evolutivi nel settore dell'edilizia, quelli, cioè, preordinati a subordinare il consumo di territorio privo di sovrastanti inerenze, mediante congegni orientati, viceversa, ad alternativamente privilegiare un'azione dispiegata a carico di risorse edilizie esistenti in funzione di esiti strutturalmente metamorfici a prevalere su soluzioni espressive di novazioni totalmente originali. Quanto precede vale a significare, con particolare evidenza, che l'attività edilizia, ove abbia ad incidere su di un esistente fabbricato anziché su terreno nudo, risulta meritevole del beneficio tributario particolarmente significativo di cui trattasi, allorché un'impresa abbia ad acquistare tale corpo edilizio e sempreché provveda, nel decennio, a sua demolizione ed all'alienazione delle componenti di risulta del relativo intervento edilizio (beninteso nel rispetto delle richieste condizioni, egualmente virtuose, costituite da significativa attenzione antisismica e da una qualità energetica particolarmente elevata).

b) vero è che il caso che ci occupa implica un oggetto contrattuale declinato, oltreché dal menzionato capannone agricolo destinato a demolizione integrale (e, con essa, ad interventi eventuali di bonifica e smaltimento comunque dovuti) giusta Convenzione con il Comune di(...), altresì da rilevante porzione di terreno nudo a vocazione di per sé astrattamente edificabile (alla stregua degli strumenti urbanistici di attuale riferimento).

c) è del pari, tuttavia, egualmente vero che all'obbligo giuridico da Convenzione (quale in precedenza menzionato), si aggiungono le prescrizioni impartite in concreto dall'Atto di Indirizzo del Comune di (...) (che si produce per stralcio a corredo della presente) ex art. 4 della Legge Regionale (...) [la quale, non casualmente dedicata alla "Disciplina Regionale Sulla Tutela e l'Uso Del Territorio" in termini di coerente sintonia tematica, all'art. 1 (Principi e obiettivi generali) nell'evocare l'art. 117 della Costituzione sottolinea, tra gli obiettivi primari, il contenimento "del consumo del suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici"] (Allegato "C").

Esse prescrizioni impongono quale condizione imprescindibile dell'edificabilità di tale Ambito del PSC la "demolizione del fabbricato esistente (capannone) da eseguirsi, comunque, nel rispetto della disciplina applicabile (compresi eventuali interventi di bonifica e smaltimento, comunque dovuti)".

d) se, come s'è ipotizzato, ma meglio sarebbe dire, come nitidamente consta per tabulas, la valutazione del legislatore tributario è informata ad applicare riconoscimento premiale, quale portato dal provvedimento richiamato in epigrafe sub 3), tanto si riconnette alla rilevata condizione virtuosa in materia edilizio-urbanistica, rappresentata da processo che, nella sostanza, si profila per attitudine sostitutiva (anziché costitutivo-originaria) avente ad oggetto la radiazione di manufatti esistenti quale dimensione strategico-operativa maggiormente adeguata alle linee evolutive di trasformazione territoriale rispetto ad una gestione tradizionalmente riconducibile a strutturalità radicalmente novativa realizzata in termini di pura neomorfologia ambientale.

Tantoché o tanto più lo stesso legislatore tributario ha rafforzato tale prospettiva di favore con il garantirne l'estensione per l'ipotesi in cui ne abbia a rivivere - ove urbanisticamente compatibile - una variazione volumetrica rispetto alla preesistenza edilizia.

e) se, pertanto, gli enunciati presupposti ubbidiscono a scansione logica corretta, se la ratio che assiste la genesi dell'art. 7 richiamato è la precedentemente enunciata, non v'è dubbio al mondo che la demolizione dell'esistente capannone agricolo costituisca condizione indefettibile preordinata all'edificazione e, ad un tempo, esprima collegamento causale concludente e decisivo circa l' "an" dell'edificabilità di cui trattasi e l'esclusione in radice, ovvero il subordine assoluto di un eventuale "quantum", indifferente alla stregua della stessa locuzione positiva, inespessiva di misure (ubi lex voluisset, dixisset).

f) nel caso che ci occupa, in definitiva, l'assetto disciplinare che governa la fattispecie si profila perfettamente coerente a logica e lettera della richiamata

disposizione di favore, in quanto:

f-1) la demolizione del capannone costituisce (a tenore degli strumenti urbanistici di riferimento) condizione necessaria non solo di un'edificabilità "sostitutiva dell'esistente in senso stretto", bensì dell'edificabilità in termini assoluti, dilatata ad interdire il diritto di costruire altresì sull'area nuda ubicata in adiacenza a tale capannone e ad esso funzionalmente collegata, tantoché l'omessa demolizione implicherebbe ineluttabile contrasto con la posa anche di un solo mattone sull'intero perimetro fondiario oggetto di acquisizione, mentre l'attuata demolizione si pone quale antecedente, causale e necessario, di ogni ipotesi di edificabilità; conseguentemente la demolizione assume il ruolo che la disposizione di favore assegna alla fattispecie, quello cioè di funzione edilizia sostitutiva a valere altresì a prescindere dai maggiori volumi scaturibili in corso d'opera ed idonea a riconoscere nella componente demolitoria fenomeno di protagonismo catartico di preesistenze comunque inadeguate o perfettibili, ovvero preferibilmente sopprimibili, di per sé idoneo - beninteso nel rispetto delle condizioni previste dalla norma agevolativa - a legittimare ipotesi di edificabilità ove la dimensione sostitutiva (ancorché "allargata") assume veste di prevalenza rispetto all'attività totalmente originale del costruire, quale "status" viceversa immeritevole, in termini di architettura evolutiva, di attenzione premiale,

f-2) allo stesso tempo la formula adottata dal legislatore esprime ratio palesemente circoscritta alla dinamica stretta dell'evento demolizione/ricostruzione per sua sola materialità e lì si arresta. In quanto tale, si pone quale condizione necessaria e sufficiente ad un tempo a compiutamente regolare la fattispecie considerata, senza implicare suggestioni dilatative orientate ad evocare la necessità di appartenenza a categorie o classificazioni riconducibili a tipicità fenomenologiche identificate, in materia urbanistica, per specificità di natura giuridica loro (dove l'irrilevanza di una pretesa ricomprensione del fenomeno all'interno di classificazioni tradizionali, quali ristrutturazione edilizia ovvero nuova costruzione).

La fattispecie in oggetto, così come altre eventuali analoghe, rientra, in realtà ed a ben vedere, nella categoria che, sola, è stata presa in considerazione dal legislatore tributario, quella, cioè, che attraverso dinamiche concrete di rigenerazione edilizia [cfr. in precedenza, subb e) et f-1)] conduce ad una rigenerazione urbana maggiormente prossima a scelte di cultura territoriale matura".

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 7 del decreto legge 30 aprile 2019, n. 34 ("*Misure urgenti di crescita economica e per la risoluzione di specifiche situazioni di crisi*"), convertito con modificazioni dalla legge 28 giugno 2019, n. 58, prevede che: "*Sino al 31 dicembre 2021, per i trasferimenti di interi fabbricati, a favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare, anche nel caso di operazioni ai sensi dell'articolo 10 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, che, entro i successivi dieci anni, provvedano alla demolizione e ricostruzione degli stessi, anche con variazione volumetrica rispetto al fabbricato preesistente, ove consentita dalle vigenti norme urbanistiche, o eseguano, sui medesimi fabbricati, gli interventi edilizi previsti dall'articolo 3, comma 1, lettere b), c) e d), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, in entrambi i casi conformemente alla normativa antisismica e con il conseguimento della classe energetica NZEB, A o B, e procedano alla successiva alienazione degli stessi, anche se suddivisi in più unità immobiliari qualora l'alienazione riguardi almeno il 75 per cento del volume del nuovo fabbricato, si applicano l'imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 200 ciascuna.*

Nel caso in cui le condizioni di cui al primo periodo non siano adempiute nel termine ivi previsto, 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 dalla data di acquisto del fabbricato di cui al primo periodo".

Tale disposizione prevede, quindi, che le imposte di registro, ipotecaria e catastale siano dovute nella misura fissa di euro 200 ciascuna ove ricorrano le seguenti condizioni:

- l'acquisto deve essere effettuato entro il 31 dicembre 2021 da imprese che svolgono attività di costruzione o ristrutturazione di edifici;
- l'acquisto deve avere 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 ovvero,
- ad eseguire interventi di manutenzione straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo o interventi di ristrutturazione edilizia individuati dall'art. 3, comma 1, lettere *b)*, *c)* e *d)* del d.P.R. n. 380 del 2001.

In entrambi i casi (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;

- all'alienazione delle unità immobiliari il cui volume complessivo superi il 75 per cento del volume dell'intero fabbricato.

Qualora non siano rispettate le condizioni sopra richiamate, in base alle quali è stata concessa l'agevolazione in sede di acquisto del fabbricato, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute nella misura ordinaria con l'applicazione della sanzione del 30 per cento delle stesse imposte.

Considerato che la norma intende agevolare i trasferimenti di interi fabbricati, a favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare, si ritiene che nel

caso di trasferimento di un capannone agricolo, destinato a demolizione integrale, unitamente ad una porzione di terreno astrattamente edificabile, come nella fattispecie in esame, non può trovare applicazione la norma agevolativa di cui al citato articolo 7 del decreto legge 30 aprile 2019, n. 34.

Quanto sopra anche in considerazione del divieto di analogia sancito dall'art. 14 delle disposizioni preliminari al codice civile, per le leggi che fanno eccezione a regole generali o ad altre leggi, le norme che dispongono agevolazioni od esenzioni sono di stretta interpretazione, nel senso che "*...i benefici in esse contemplate non possono essere estesi oltre l'ambito di applicazione come rigorosamente identificato in base alla definizione normativa*" (Corte di Cassazione sentenza n. 11106 del 2008).

Diversamente, la norma di agevolazione in argomento potrebbe trovare applicazione nell'ipotesi in cui nell'atto notarile di acquisizione fossero specificamente distinte le operazioni di acquisto del capannone agricolo e della porzione di terreno: in tale caso, infatti, l'imposta di registro e imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 200 ciascuna, potrebbe trovare applicazione solo limitatamente al trasferimento dell'"intero fabbricato" che, nel caso di specie, coinciderebbe con il capannone agricolo. Per il trasferimento del terreno, invece, saranno dovute le ordinarie imposte di registro, ipotecaria e catastale.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)