

Agevolazioni fiscali per gli immobili: cosa prevede il decreto Crescita

Bruno Pagamici - Dottore commercialista in Macerata

Il decreto Crescita introduce, fino al 31 dicembre 2021, un regime di tassazione agevolata per i trasferimenti di interi fabbricati a favore delle imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare che, entro i successivi 10 anni, provvedano alla loro demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica rispetto al fabbricato preesistente e alla loro successiva vendita. Prevista, inoltre, l'estensione alle zone a rischio 2 e 3 del sisma bonus per l'acquisto di case antisismiche. Arriva anche il rifinanziamento del Fondo di garanzia per l'acquisto della prima casa.

Regime di **tassazione agevolata** ai trasferimenti di interi fabbricati a favore di **imprese edili** e alla loro successiva vendita. E' una delle misure a **sostegno del settore immobiliare** che arriva con il **decreto Crescita** .

Ed ancora, estensione del **sisma bonus** per l'acquisto di case antisismiche agli immobili situati nelle zone classificate a rischio sismico 2 e 3. Possibilità per il contribuente che sostiene le spese per gli interventi legati all'**efficienza energetica** e di prevenzione di rischio sismico, di ricevere, in luogo dell'utilizzo diretto del sisma ed ecobonus, un contributo, anticipato dal fornitore che ha effettuato l'intervento, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto. Rifinanziamento del Fondo di garanzia prima casa.

Regime di tassazione agevolata

Una misura di rilevante importanza prevista dal decreto Crescita finalizzata ad avviare un processo di rigenerazione urbana è l'introduzione, in via temporanea, di un regime di tassazione agevolata per le imprese edili che **rilevano interi fabbricati per ristrutturarli** .

Il regime fiscale finora vigente prevedeva l'applicazione dell'imposta di registro pari al 9% del valore dell'immobile dichiarato in atto, più le ipotecarie e catastali complessivamente pari a 100 euro. Si tratta di imposte indetraibili per l'impresa che, come tali, incidono fortemente sui costi di costruzione.

Il nuovo regime di tassazione agevolata introdotto, che resterà in vigore fino al 31 dicembre 2021, invece, consiste nell'applicazione delle **imposte di registro, ipotecarie e catastali** in misura fissa di 200 euro ciascuna (per un importo complessivo di 600 euro) ai trasferimenti di interi fabbricati a favore delle imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare che, entro i successivi 10 anni, provvedano alla loro **demolizione e ricostruzione** , anche con variazione volumetrica rispetto al fabbricato preesistente (se le norme urbanistiche vigenti consentano tale variazione), e alla loro successiva vendita.

Nel caso di mancato rispetto di dette condizioni, l'impresa dovrà pagare le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una **sanzione pari al 30%** delle stesse imposte e gli interessi di mora a decorrere dall'acquisto dell'immobile.

Sisma bonus

Altra novità riguarda l'estensione alle zone a rischio sismico 2 e 3 del sisma bonus per l'**acquisto di case antisismiche** (beneficio finora riconosciuto per l'acquisto di abitazioni in zona 1).

L'agevolazione fiscale, istituita dal D.L. n. 50/2017 (art. 46-quater), consiste in una **detrazione dall'imposta lorda** e spetta agli acquirenti delle unità immobiliari di un edificio demolito e ricostruito con criteri antisismici da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare (la ricostruzione dell'edificio può determinare anche un aumento volumetrico rispetto a quello

preesistente, sempre che le norme urbanistiche in vigore permettano tale variazione).

Per beneficiare dell'agevolazione, che resterà in vigore fino al 31 dicembre 2021, le imprese devono vendere l'immobile **entro 18 mesi** dalla data di conclusione dei lavori.

La detrazione è pari al:

- **75%** del prezzo di acquisto della singola unità immobiliare, come riportato nell'atto pubblico di compravendita, se dalla realizzazione degli interventi deriva una **riduzione del rischio sismico** che determini il passaggio a una classe di rischio inferiore;

- **85%** del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita, se la realizzazione degli interventi comporta una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a due classi di rischio inferiore.

Lo sconto deve essere ripartito in **5 rate annuali** di pari importo e la spesa su cui applicare la percentuale non può superare il **limite di 96.000 euro** per unità immobiliare per ciascun anno.

In luogo della detrazione, i beneficiari possono optare per la **cessione del credito** alle imprese che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati esclusi gli istituti di credito e intermediari finanziari.

Novità per eco e sisma bonus

Il decreto Crescita prevede poi che per gli interventi di efficienza energetica e di adozione di misure antisismiche, il soggetto avente diritto all'eco e al sisma bonus, può optare, in luogo dell'utilizzo diretto delle detrazioni, per un **contributo** di pari ammontare, **anticipato dal fornitore** che ha effettuato l'intervento, sotto forma di sconto sul corrispettivo spettante.

Tale contributo è recuperato dal fornitore sotto forma di **credito d'imposta**, di pari ammontare, da utilizzare in compensazione, in 5 quote annuali di pari importo, senza l'applicazione dei limiti di compensabilità di 700.000 euro di cui all'articolo 34 della l. n. 388/2000 e di 250.000 euro di cui all'articolo 1, comma 53, l. n. 244/2007.

È demandato ad un provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da emanare entro 30 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto, il compito di fissare le modalità attuative per l'esercizio dell'opzione da effettuarsi d'intesa con il fornitore.

Fondo garanzia prima casa

Con il decreto Crescita arriva anche il rifinanziamento del Fondo di garanzia per l'acquisto della prima casa. Lo stanziamento autorizzato è di **100 milioni** nel 2019.

Attraverso il Fondo, istituito dalla legge di Stabilità 2014 (articolo 48, comma 1, legge 147/2013), sono concesse garanzie per l'**accensione di mutui ipotecari** (di importo non superiore a 250.000 euro e concessi da banche o un intermediario finanziario che hanno aderito all'iniziativa) per l'acquisto - ovvero per l'acquisto e per interventi di ristrutturazione e accrescimento di efficienza energetica - di unità immobiliari da adibire ad abitazione principale prima casa.

Il richiedente, alla data di presentazione della domanda di mutuo, non deve essere proprietario di altri immobili ad uso abitativo, salvo quelli acquistati per successione mortis causa, anche in comunione con altri successori, e in uso a titolo gratuito a genitori o fratelli.

La garanzia è riconosciuta nella misura del **50%** dell'importo del mutuo erogato ed è rilasciata esclusivamente nel caso di immobili ad uso abitativo non rientranti nelle **categorie catastali A1** (abitazioni di tipo signorile), **A8** (ville) e **A9** (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici) e non aventi le caratteristiche di lusso indicate nel decreto del Ministero dei lavori pubblici n. 1072 del 2 agosto 1969.

La **domanda di accesso** al Fondo deve presentata direttamente alla banca o dall'intermediario finanziario aderente all'iniziativa cui si richiede il mutuo.