



Informativa per la clientela di studio
del 9 settembre 2019

Ai gentili Clienti
Loro sedi

Acquisto immobili da ricostruire/ristrutturare - Agevolazioni

Tra le novità introdotte dal c.d. “Decreto Crescita” è stata disposta un’importante agevolazione nell’ambito del settore edile.

Nel dettaglio, è stato previsto che:

- alle **cessioni di fabbricati** (indipendentemente dalla loro destinazione residenziale o meno), effettuate da qualsiasi soggetto (privato o titolare di partita IVA), dal **1° maggio 2019 e fino al 31 dicembre 2021** (data del rogito notarile);
- a favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare (è tale qualsiasi impresa titolare del provvedimento amministrativo che consenta la ricostruzione/ristrutturazione dell’immobile, anche se l’oggetto sociale è estraneo all’attività edile);
- che, entro i successivi 10 anni, provvedano alla **demolizione e ricostruzione** degli stessi, o alla loro **manutenzione straordinaria/restauro/risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia** (interventi ex art. 3, co. 1 lett. b), c) e d) del DPR 380/2001), in **chiave antisismica** e con il conseguimento della **classe energetica A o B**;
- e successivamente, sempre entro i 10 anni dal rogito di acquisto dell’immobile, provvedano all’alienazione del fabbricato stesso per intero o delle singole unità immobiliari di cui si compone (purché la cessione riguardi almeno il 75% del volume del nuovo fabbricato);
- si applicano l’imposta di **registro** e le **ipo-catastali in misura fissa di € 200 ciascuna**, anche in presenza di cessione esente IVA art.10 Dpr 633/72 (in assenza di agevolazione le imposte avrebbero trovato luogo nel solo caso di applicazione dell’Iva da parte del cedente).

E’ quindi un’agevolazione particolarmente favorevole in tutti i casi in cui, in luogo dell’imposte fisse (applicate solo nel caso di cessione assoggettata ad IVA), doveva applicarsi l’imposta di registro e le ipo-catastali in misura percentuale.

In assenza di tali condizioni (es: per mancata vendita entro il 10° anno successivo all’acquisto), sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura ordinaria; si applica una sanzione del 30% calcolata su tali e sono dovuti gli interessi di mora dalla data dell’acquisto dell’immobile.

Cordiali saluti

Sede legale e uffici:

TAGLIO DI PO (RO) - via Milite Ignoto n° 51

T. 0426 346429 r.a. - F. 0426 662322

info@studio-duo.it - www.studio-duo.it