

Imposte fisse sull'edificio valorizzato anche se la società non è immobiliare

Agevolazione

Chi opera il recupero e poi rivende può non essere un'impresa di costruzione

Interpretazione estensiva della Cgt Forlì: prelievo ridotto per chi compra

Giorgio Gavelli

Per poter fruire dell'agevolazione disciplinata (sino al 31 dicembre 2021) dall'articolo 7 della legge n. 34/2019 – volta a favorire la valorizzazione edilizia tramite il recupero di fabbricati con criteri antisismici ed il conseguimento di una classe energetica di primo livello con successiva rivendita – non è necessario che l'impresa acquirente abbia come attività principale quel-

la di compravendita di beni immobili, essendo sufficiente che, in concreto, abbia operato la predetta valorizzazione del fabbricato conformemente alla norma agevolativa: così si è espressa, accogliendo il ricorso della società contro l'avviso di liquidazione delle maggiori imposte di registro, ipotecarie e catastali, la Corte di giustizia tributaria di primo grado di Forlì, con la sentenza n. 112/01/2024 (presidente Rispoli, relatrice Foiera).

La disposizione prevedeva l'assoggettamento alle imposte indirette in misura fissa (anche in caso di operazioni esenti Iva) per i trasferimenti di interi fabbricati a favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare, che:

- entro i successivi dieci anni, provvedessero alla demolizione e ricostruzione degli stessi, anche con variazione volumetrica rispetto al fabbricato preesistente;
- ovvero eseguissero, sui medesimi fabbricati, gli interventi edilizi previsti dall'articolo 3, comma 1,

lettere b), c) e d), del Dpr n. 380/2001, in entrambi i casi conformemente alla normativa antisismica e con il conseguimento della classe energetica NZEB, A o B,

- e procedessero alla successiva alienazione degli stessi, anche se suddivisi in più unità immobiliari qualora l'alienazione riguardasse almeno il 75 per cento del volume del nuovo fabbricato.

Secondo l'agenzia delle Entrate, nel caso di specie l'agevolazione non poteva essere riconosciuta perché la società acquirente non aveva come attività principale quella di compravendita di beni immobili.

La società ricorrente eccepiva che né la norma né la relazione illustrativa della stessa prevedessero un requisito di esclusività o preva-

lenza dell'attività di costruzione e/o ristrutturazione ovvero della necessità di disporre di una struttura organizzativa interna per gestire tali attività, potendo essere affidate a terzi in appalto.

Nel condividere queste affermazioni, la Corte afferma la necessità, a questi fini, di una interpretazione estensiva ed evolutiva del concetto di imprese edili di costruzione e ristrutturazione, facendovi rientrare anche le imprese che, comunque, intervengono operativamente nel processo di rigenerazione urbana con un'attività imprenditoriale di recupero del patrimonio in chiave antisismica e di risparmio energetico, con la finalità della rivendita dell'immobile.

Da notare che la Corte di Cassazione, con ordinanza n. 4254/2024, ha rinviato la trattazione in pubblica udienza del ricorso presentato da una Sicaf che, in situazione analoga, invocava l'agevolazione contestata dalle Entrate.



La norma favoriva gli acquisti finalizzati alla rigenerazione del patrimonio con alienazione successiva