



ANCEBOLOGNA

Collegio Costruttori Edili

“LA NUOVA DISCIPLINA DEI PRELIMINARI DI VENDITA, POTENZIAMENTO DELLA TUTELA DEGLI ACQUIRENTI E RISCHI OPERATIVI PER L’IMPRESA VENDITRICE. GLI INCENTIVI FISCALI ALLA RIGENERAZIONE URBANA PREVISTI DAL D.L. CRESCITA”

Mercoledì 8 maggio 2019



ANCEBOLOGNA

Collegio Costruttori Edili

**GLI INCENTIVI FISCALI ALLA RIGENERAZIONE
URBANA PREVISTI DAGLI ARTICOLI 7, 8 E 10
D.L. CRESCITA**

CARMINE PREZIOSI

Direttore ANCEBOLOGNA - Collegio Costruttori Edili

IL D.L. 30 APRILE 2019 N. 34 C.D. “**D.L. CRESCITA**” È STATO PUBBLICATO SULLA GAZZETTA UFFICIALE N. 100 DEL 30 APRILE SCORSO ED È ENTRATO **IN VIGORE LO SCORSO 1° MAGGIO 2019**. IL DECRETO LEGGE N. 34/2019 ACCOGLIE LE PROPOSTE DA TEMPO AVANZATE DALLA NOSTRA ASSOCIAZIONE PER FAVORIRE LA RIGENERAZIONE URBANA DEGLI EDIFICI ESISTENTI.

LE SINTETIZZIAMO, DI SEGUITO, E NE SVILUPPIAMO UN PRIMO RAPIDO COMMENTO NONCHÉ ALCUNE VALUTAZIONI. SI STRATTA DELLE SEGUENTI PREVISIONI:

- **INCENTIVI ALLA RIGENERAZIONE URBANA.** APPLICAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO, IPOTECARIA E CATASTALE IN MISURA FISSA PER I TRASFERIMENTI DI INTERI FABBRICATI A FAVORE DELLE IMPRESE DI COSTRUZIONE CHE, ENTRO I SUCCESSIVI 10 ANNI, PROVVEDANO A DEMOLIRLI E RICOSTRUIRLI IN CHIAVE ANTISISMICA ED ENERGETICA (ANCHE CON VARIAZIONE VOLUMETRICA) ED A RIVENDERLI (ART. 7);
- **ESTENSIONE SISMABONUS ACQUISTI** ALLE ZONE A RISCHIO SISMICO 2 E 3 DELLA DETRAZIONE RICONOSCIUTA PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI ANTISISMICI - C.D. SISMABONUS ACQUISTI (ART. 8);
- **SCONTO SUL PREZZO CORRISPONDENTE ALLA DETRAZIONE.** MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DEGLI INCENTIVI PER GLI INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA E RISCHIO SISMICO (ART. 10).

INCENTIVI ALLA RIGENERAZIONE URBANA. Applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa per i trasferimenti di interi fabbricati a favore delle imprese di costruzione che, entro i successivi 10 anni, provvedano a demolirli e ricostruirli in chiave antisismica ed energetica (anche con variazione volumetrica) ed a rivenderli (art. 7)

Con questa norma viene recepita la proposta della nostra Associazione in merito all'applicazione, sino al 31 dicembre 2021, dell'imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna (in luogo dell'ordinaria aliquota del 9% del valore dichiarato in atto), **per i trasferimenti di interi fabbricati a favore di imprese di costruzione e di ristrutturazione immobiliare** che, entro i successivi 10 anni, **provvedano alla demolizione e ricostruzione degli stessi in chiave antisismica ed in classe energetica A o B, anche con variazione volumetrica rispetto al fabbricato preesistente, nonché alla loro alienazione.**

Valutazioni e prospettive

La misura recepisce pienamente la nostra proposta volta a favorire interventi complessi di rigenerazione urbana, attraverso incentivi alla sostituzione edilizia, abbattendo al massimo l'incidenza della variabile fiscale sull'acquisto dei fabbricati da demolire e ricostruire.

Si tratta di un risultato normativo molto importante, essenziale per promuovere la rigenerazione urbana degli edifici esistenti, soprattutto quando le transazioni relative agli stessi sono sottoposte all'imposta di registro 9% che, come è noto, non può essere recuperata/compensata dalle imprese di costruzione e ristrutturazione.

Il termine dell'agevolazione al 31 dicembre 2021 rischia di compromettere l'efficacia dell'incentivo, tenuto conto che la complessità degli interventi di rigenerazione urbana (acquisto del vecchio, progettazione, richiesta e rilascio del titolo edilizio abilitativo, realizzazione dell'intervento e successiva vendita del fabbricato ricostruito), richiede tempi di istruttoria per arrivare al rogito spesso più dilatati rispetto ai residui 2 anni e 7 mesi.

L'Associazione opererà per estendere il termine di vigenza dell'agevolazione.

ESTENSIONE SISMABONUS ACQUISTI alle zone a rischio sismico 2 e 3 della detrazione riconosciuta per l'acquisto di immobili antisismici - c.d. Sismabonus Acquisti (art. 8)

Il provvedimento recepisce la proposta dell'Associazione in merito all'estensione, anche alle zone di rischio sismico 2 e 3, del bonus previsto per l'acquisto di immobili antisismici (c.d. Sismabonus Acquisti), sinora applicabile solo per le zone 1. **In seguito alle previsioni del D.L. 34/20019 oggi è perciò ricompreso l'intero territorio metropolitano di Bologna.**

Si tratta, in particolare, della detrazione riconosciuta per gli acquisti di unità immobiliari facenti parte di edifici demoliti e ricostruiti, anche con variazione volumetrica e con miglioramento di 1 o 2 classi sismiche, cedute dalle imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che hanno eseguito l'intervento.

La detrazione è riconosciuta all'acquirente nella misura pari al 75%, o all'85% (a seconda della riduzione del rischio sismico rispettivamente pari a 1 o 2 classi), del prezzo d'acquisto sino ad un massimo di 96.000 euro per unità immobiliare, e va ripartita in cinque quote annuali di pari importo.

L'agevolazione è concessa sino al 31 dicembre 2021 ed è possibile, per l'acquirente, cedere la detrazione sotto forma di credito d'imposta o di detrazione diretta qualora risultasse applicabile anche alle cessioni di immobili adeguati sul piano energetico e sismico la detrazione diretta di cui al successivo punto 3.

Valutazioni e prospettive

L'estensione dell'agevolazione in commento anche alle zone con pericolosità sismica 2 e 3 recepisce pienamente la proposta della nostra Associazione, volta a favorire interventi di rigenerazione urbana, attraverso incentivi all'acquisto di unità immobiliari antisismiche, facenti parte di edifici demoliti e ricostruiti anche con variazione volumetrica rispetto al preesistente.

Anche in questo caso il termine dell'agevolazione al 31 dicembre 2021 rischia di compromettere l'efficacia dell'incentivo, tenuto conto che la complessità degli interventi di rigenerazione urbana (acquisto del vecchio, progettazione, richiesta e rilascio del titolo edilizio abilitativo, realizzazione dell'intervento e successiva vendita del fabbricato ricostruito), richiede tempi di istruttoria per arrivare al rogito spesso più dilatati rispetto ai residui 2 anni e 7 mesi.

L'Associazione opererà per estendere il termine di vigenza dell'agevolazione.

SCONTO SUL PREZZO CORRISPONDENTE ALLA DETRAZIONE. Modifiche alla disciplina degli incentivi per gli interventi di efficienza energetica e rischio sismico (art. 10)

Viene inserita la possibilità, sia per i lavori di risparmio energetico che per quelli di messa in sicurezza sismica che danno diritto rispettivamente all'Ecobonus e al Sismabonus (la possibilità di applicare lo sconto dal 50% minimo fino all'85% del corrispettivo dovuto all'impresa fornitrice, compresi gli interventi di prevenzione sismica eseguiti anche su singoli immobili, che danno diritto alla detrazione nella misura "base" non cedibile sotto forma di credito d'imposta - 50% in caso di interventi che non comportino miglioramento delle classi sismiche; 70% in caso di miglioramento di 1 classe di rischio e 80% nell'ipotesi di miglioramento di 2 classi di rischio - art. 16, co. 1bis-1quater, D.L. 63/2013, convertito nella Legge 90/2013), di fruire, in alternativa alla detrazione e alla cessione del credito, di uno **sconto corrispondente all'importo detraibile anticipato dall'impresa esecutrice dei lavori e/o venditrice dell'immobile, qualora la detrazione diretta risultasse applicabile anche alle cessioni di immobili adeguati sul piano energetico e sismico.**

Lo sconto viene rimborsato all'impresa sotto forma di credito di imposta e recuperato "esclusivamente" mediante compensazione (tramite F24) in 5 quote annuali di pari importo; **semberebbe perciò esclusa per l'impresa la facoltà di cedere il credito di imposta acquisito.**

Le modalità applicative della misura saranno definite con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate da adottare entro 30 giorni dalla conversione in legge del D.L. 34/2019.

Valutazioni e prospettive

L'opportunità risulta di sicuro interesse per ampliare la capacità negoziale dell'impresa nell'acquisizione del lavoro di efficienza energetica e/o sicurezza sismica e/o di cessione dell'immobile adeguato sul piano energetico e sismico.

Occorrerà valutare la capacità finanziaria delle imprese edili di gestire sul piano finanziario ed operativo lo sconto al committente/acquirente e la compensazione acquisita diluita in 5 anni, considerando che la compensazione in F24 coinvolge sul lato attivo (somme da versare) imposte (IVA/IRPEF/IRES) e contributi previdenziali/assicurativi (INPS/INAIL).

L'Associazione opererà per favorire il consolidarsi di questa prospettiva introducendo per l'impresa la possibilità di cedere la detrazione acquisita tramite lo sconto effettuato al committente/acquirente.