

Valorizzazione edilizia – Esclusi i fondi immobiliari

4 marzo 2020 – circ.n.43

Negata la tassazione agevolata dei trasferimenti immobiliari a favore del fondo immobiliare che intende ristrutturare interi fabbricati per la successiva vendita. I fondi di investimento immobiliari, infatti, non sono assimilabili alle imprese di costruzione a cui è riconosciuta l'agevolazione connessa alla *valorizzazione edilizia*.

Il caso esaminato dall'Agenzia delle Entrate con la **Risposta n. 70 del 20 febbraio 2020** riguarda una Società di gestione di risparmio (SGR) che ha acquisto, con asta pubblica, un complesso immobiliare per conto di un fondo comune di investimento immobiliare (FIA), e che entro i 10 anni dalla compravendita, intende vendere i fabbricati ristrutturati attraverso una serie di interventi edilizi^[1].

La Società di gestione, nel caso di specie, si rivolge all'Agenzia delle Entrate per sapere se il **Fondo di investimento** immobiliare per conto del quale effettua la compravendita e procede agli interventi edilizi, **si possa qualificare come impresa di "costruzione o di ristrutturazione immobiliare"** ai fini dell'applicazione del regime di tassazione agevolato riconosciuto alle suddette imprese dall'art. 7 del DL 34/2019^[2].

Sul punto **l'Agenzia delle Entrate si pronuncia in senso negativo**.

Si ricorda che il regime agevolato introdotto dall'art. 7 sopra citato prevede che, fino al 2021, per i trasferimenti di interi fabbricati, a favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare che, entro i 10 anni successivi, provvedano alla loro demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica, o alla realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia e alla vendita di almeno il 75% del volume del nuovo fabbricato, sia possibile pagare le imposte di Registro e Ipo-catastali nella misura fissa di 200 euro ciascuna.

Affinché il regime agevolato possa trovare applicazione, quindi, devono ricorrere alcune condizioni:

- **l'acquisto deve essere fatto entro il 31 dicembre 2021 da un'impresa di costruzione o di ristrutturazione immobiliare e deve riguardare "interi fabbricati";**
- **entro 10 anni:**
- **devono essere effettuati gli interventi** di demolizione e costruzione o di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, e comunque devono essere conformi alla normativa antisismica e devono conseguire la classe energetica NZEB, A o B;
- **deve avvenire vendita del fabbricato**, o in caso di fabbricati suddivisi in più unità immobiliari, all'alienazione di almeno il 75% del nuovo volume.

Il quesito posto all'Agenzia da parte della Società di gestione **verte sulla possibilità di fruire dell'agevolazione** partendo dal presupposto che sia possibile **equiparare il fondo comune d'investimento**, per conto del quale viene acquistato il complesso immobiliare, **alle imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare**.

La **risposta negativa dell'Amministrazione** finanziaria si basa sull'espresso **divieto** previsto dal Regolamento sulla gestione collettiva del Risparmio^[3] **per il FIA chiuso di svolgere, nella propria attività di gestione, "diretta attività di costruzione di beni immobili"**.

Ma **più in generale**, il diniego dell'Agenzia delle Entrate parte dalla **considerazione** che, ai fini del riconoscimento delle agevolazioni fiscali espressamente previste a favore di imprese di costruzione, **l'espressione "impresa di costruzione o ristrutturazione immobiliare" può includere anche le imprese che eseguono i lavori, a cui sono connessi i benefici, tramite appalto, solo quando queste ultime siano astrattamente legittimate a realizzarli**. Tale circostanza si verifica quando, ad esempio, l'attività di costruzione è prevista, tra le altre, nell'oggetto sociale dell'impresa^[4].

[1] Si tratta, in particolare, di interventi di demolizione e ricostruzione e di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lettere b), c) e/o d) del D.P.R. 380/2001("TUE") realizzati in conformità alla normativa antisismica e con il conseguimento della classe energetica "NZEB", "A" o "B".

[2] Convertito nella legge n.58/2019, vedi sul punto ANCE "D.L. 34/2019 – cd. "D.L. Crescita" – Pubblicazione in Gazzetta Ufficiale" - ID N. 36496 del 1° luglio 2019".

[3] Cfr. Regolamento sulla gestione collettiva del Risparmio (provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015), Sezione V, paragrafo 2.

[4] A titolo esemplificativo vedi la Risposta 279/2019. Cfr. "Bonus Edilizia – Definizione di "impresa di costruzione e ristrutturazione" - ID N. 36730 del 23 luglio 2019.