



Le principali novità in ambito immobiliare previste nel Decreto «crescita» d.l. 34/2019

Trento - Sala Assemblee Palazzo Stella 8 Agosto 2019

Decreto Crescita - Novità

Le novità oggetto del presente intervento:

1. Agevolazioni per le imposte di registro/ipotecarie e catastali su alcune compravendite immobiliari (art. 7 DL 34/2019)
2. Potenziamento del sisma-bonus per l'acquisto di unità immobiliari (art. 8 DL 34/2019)
3. Introduzione del meccanismo dello sconto sul corrispettivo in luogo della cessione del credito (art. 10 – DL 34/2019)

Incentivi per la valorizzazione edilizia

- *Cosa?* Per i trasferimenti (anche in permuta) di interi fabbricati operati dal 1° maggio 2019 al 31 dicembre 2021
- *Chi?* Acquirente: «imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare».
Venditore: per cessioni operate sia da privati che da soggetti IVA.

**IMPOSTA DI REGISTRO, IPOTECARIA
E CATASTALE IN MISURA FISSA
(Euro 200 ciascuna)**

Condizioni

Acquisto

- Di interi fabbricati
- Dal 01/05/2019 al 31/12/2021

Acquisto

Interventi art 3 co.
1 lett. b) c) e d)
DPR 380/2001

(manut.straordinaria,
ristrutturazione e restauro)

- Conformemente alle norme antisismiche e con conseguimento di classe energetica NZEB, A o B

Demolizione e
ricostruzione (anche
con variazione volumetrica)

Vendita

- Ammessa la vendita frazionata, purché sia alienato almeno il 75% del nuovo fabbricato entro 10 anni

Vendita

Agevolazioni fiscali

	Trattamento impositivo ordinario	Trattamento impositivo ex «Decreto Crescita»
Cessione di fabbricati abitativi o strumentali da parte di privato (no soggetto IVA)	Registro: 9% (min. 1000 euro) Ipotecaria: 50 euro Catastale: 50 euro	Registro: 200 euro Ipotecaria: 200 euro Catastale: 200 euro
Cessione di fabbricati abitativi in esenzione da IVA	Registro: 9% (min. 1000 euro) Ipotecaria: 50 euro Catastale: 50 euro	Registro: 200 euro Ipotecaria: 200 euro Catastale: 200 euro
Cessione di fabbricati abitativi con applicazione IVA	Registro: 200 euro Ipotecaria: 200 euro Catastale: 200 euro	Registro: 200 euro Ipotecaria: 200 euro Catastale: 200 euro
Cessione di fabbricati strumentali, esenti o imponibili IVA	Registro: 200 euro Ipotecaria: 3% Catastale: 1%	Registro: 200 euro Ipotecaria: 200 euro Catastale: 200 euro

Fonte: A. Mauro, Imposte d'atto agevolate anche in caso di acquisto, ristrutturazione e rivendita 08/07/2019.
Su Eutekne.it

Ampliamento del «sisma bonus»

- Cosa? Per gli acquisti di unità immobiliari (abitativi o strumentali) entro i 18 mesi dalla conclusione dei lavori (nelle zone a rischio 2 e 3 compravendite dopo il 01/05/2019).
- Chi? Acquirente: Privati o Società
Venditore: imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare che hanno demolito e ricostruito l'edificio (anche con variazione volumetrica)
- Dove? Nei Comuni ricadenti nelle zone a rischio sismico 1, 2 e 3 (il decreto ha previsto l'ampliamento di tale agevolazione alle zone a rischio sismico 2 e 3)

DETRAZIONE DEL 75% O 85%
(IRPEF, IRES)

- La detrazione è calcolata sul prezzo di acquisto della singola unità immobiliare
- L'ammontare massimo di spesa riconosciuto è pari a **96.000 Euro** per unità
- La detrazione è ripartita in 5 quote annuali di pari importo
- Gli interventi devono essere effettuati entro il 31/12/2021

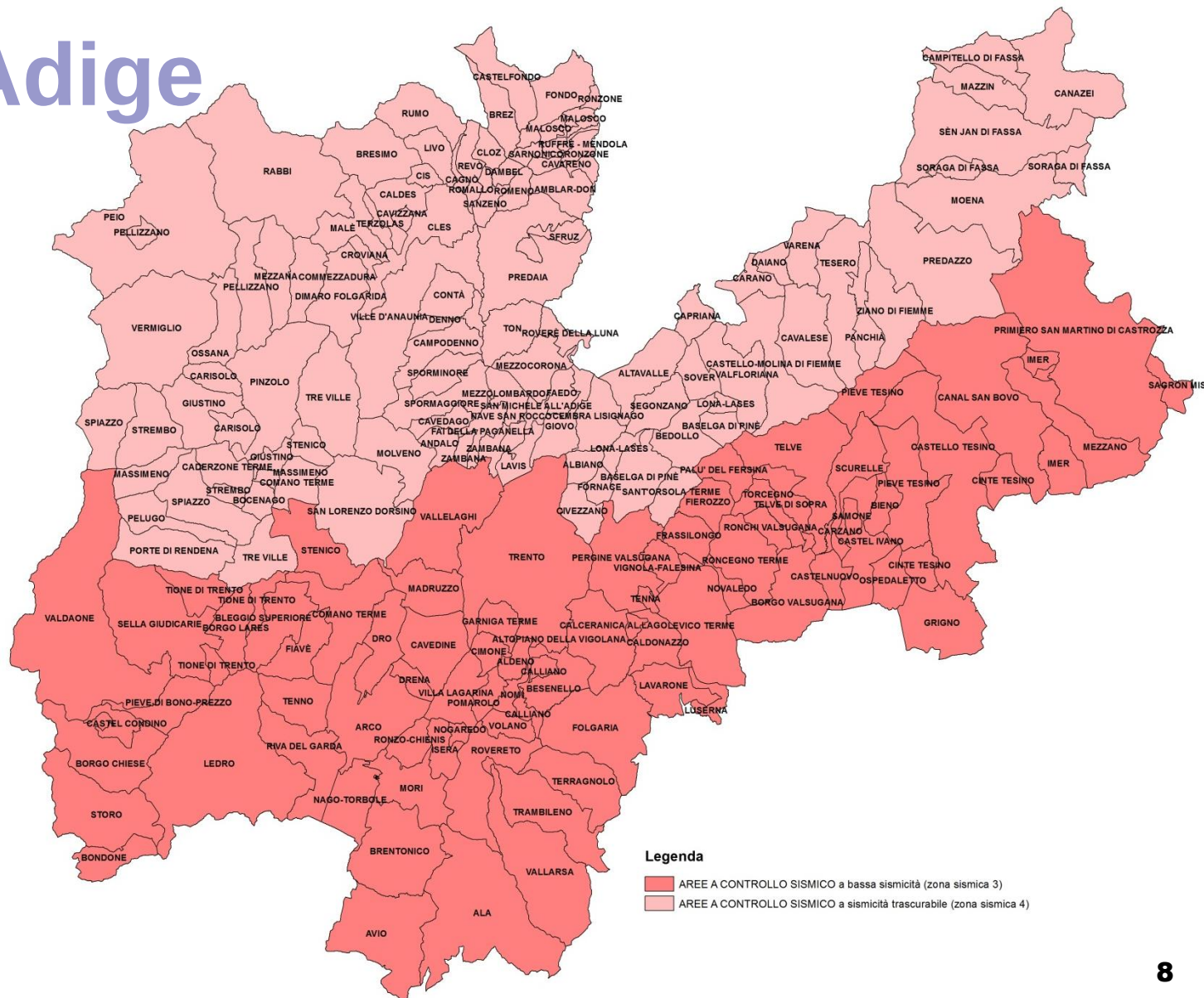
Riduzione del rischio sismico con passaggio a UNA classe di rischio inferiore

DETRAZIONE
DEL 75%

Riduzione del rischio sismico con passaggio a DUE classi di rischio inferiore

DETRAZIONE
DEL 85%

Zone a rischio sismico in Trentino-Alto Adige



Link alle mappe di rischio sismico:

- Trentino-Alto Adige:

<http://www.protezionecivile.tn.it/territorio/Sismologia/-Classificazioni/pagina8.html>

- Italia:

<http://www.protezionecivile.gov.it/attivita-rischi/rischio-sismico/attivita/classificazione-sismica>

Sconto sul corrispettivo

- Cosa? Possibilità di optare per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dei lavori, in luogo dell'utilizzo diretto delle detrazioni o della cessione del credito d'imposta
- *Per quali interventi ?* Riqualficazione energetica (art. 14 DL 63/2013) ed Antisismici (art. 16 DL 63/2013)
- *Quanto?* Lo sconto è pari all'ammontare della detrazione di cui avrebbe usufruito il soggetto
- *Chi?* Lo sconto viene anticipato dal fornitore che potrà utilizzarlo sotto forma di credito imposta da utilizzare in compensazione in 5 quote annuali di pari importo, ovvero cederlo ai propri fornitori di beni e servizi

Modalità applicative

(Prov. del 31/07/2019)

- ESERCIZIO DELL'OPZIONE: da parte dell'avente diritto entro il 28 febbraio dell'anno successivo a quello di sostenimento della spesa
→ l'esercizio dell'opzione va poi confermato anche dal fornitore
- MODALITA' DI COMUNICAZIONE: le comunicazioni di opzione vanno effettuate utilizzando l'area riservata del sito dell'Agenzia Entrate ovvero anche via Pec compilando il modulo allegato al provvedimento
- COMPENSAZIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA (da parte del fornitore): dal 10 del mese successivo a quello della comunicazione, attraverso il modello F24, in cinque quote annuali
- In alternativa all'utilizzo diretto del credito d'imposta, il fornitore può CEDERLO ai propri fornitori anche indiretti di beni o servizi, con esclusione della possibilità di ulteriori cessioni da parte di questi ultimi

Interventi detrazione/cessione/sconto

TIPLOGIA INTERVENTO	DETRAZIONE	CESSIONE	SCONTO CORRISPETTIVO
Interventi di risparmio energetico «qualificato» su singole unità o su parti comuni (<i>art 14 DL 63/2013</i>)	50-65-70-75% in 10 anni	Ammessa	Possibile
Interventi su parti comuni di edifici condominiali, finalizzate congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e riqualificazione energetica (<i>art 14 co. 2-quater.1, DL 63/2013</i>)	80-85% in 10 anni	Ammessa	Possibile
Misure antisismiche su abitazioni o attività produttive (<i>art 16 co. 1-bis, 1-ter e 1-quater, DL 63/2013</i>)	50-70-80 % in 5 anni	Non ammessa	Possibile
Misure antisismiche su parti comuni di edifici condominiali (<i>art 16 co. 1-quinquies, DL 63/2013</i>)	75-85% in 5 anni	Ammessa	Possibile
Acquisto di edifici demoliti e ricostruiti (<i>art 16 co. 1-septies, DL 63/2013</i>)	75-85% in 5 anni	Ammessa	Possibile
Interventi di risparmio energetico «non qualificato» (<i>art 16-bis, comma 1, lettera h) DPR 917/86</i>)	50% in 10 anni	Ammessa (solo al fornitore)	Non possibile

Modifiche al D.Lgs. 122/2005

Con l'entrata in vigore del D.Lgs. 14/2019 (codice della crisi d'impresa) sono state introdotte, con riferimento agli immobili da costruire per quali il titolo abilitativo edilizio sia richiesto/presentato dopo il 16/03/2019, alcune novità:

- il contratto preliminare di compravendita deve essere stipulato per atto pubblico o scrittura privata autenticata;
- la fidejussione va necessariamente rilasciata da banche od assicurazioni;
- nel contratto preliminare, oltre all'indicazione degli estremi della fideiussione, va attestata la conformità della fideiussione al modello standard;
- la mancata consegna dell'assicurazione postuma decennale sarà motivo di escussione della fidejussione e nullità del contratto;
- l'acquirente non può rinunciare a queste tutele, ogni accordo contrario è nullo.