



C&P Account Management
Studio Associato Commerciale Tributario

Via Sabotino 46- 00195 Roma (Rm) - Tel. 06/97274634 Fax. 06/97274651
Via Orazio Coccanari, 45/47 - 00011 Tivoli (Rm) - Tel. 0774/533997- 0774/552218 Fax. 0774/509476
Via Consalvo da Cordova, 15 - 76121 Barletta (Bt) - Tel: 0883/825314 Fax: 0883/825310
Via Singen, 20 - 00040 Pomezia (Rm) - Tel: 06/91802320 - Fax 06/91802320
Via San Rocco, 42 - 80078 Pozzuoli (Na) - Tel: 081/5268374
E-mail: segreteria.roma@cpaccountmanagement.it
E-mail: segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it
E-mail: segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it
E-mail: segreteria.pomezia@cpaccountmanagement.it
E-mail: segreteria.pozzuoli@cpaccountmanagement.it

Ai gentili clienti e Loro Sedi

DL crescita: imposta di registro in misura fissa per le imprese che comprano fabbricati da demolire e ricostruire

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che **l'art. 7 del DL 34/2019** (DL "crescita"), **al fine di promuovere le operazioni di demolizione e ricostruzione immobiliare, ha introdotto una agevolazione per la "valorizzazione edilizia",** che consente **l'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa** (200,00 euro ciascuna) **ai trasferimenti di interi fabbricati da demolire e ricostruire.** In particolare, la norma dispone che, **fino al 31.12.2021, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa** per i trasferimenti: **i) di interi fabbricati; ii) a favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare; iii) a condizione che, nei 10 anni successivi all'acquisto, le imprese acquirenti provvedano alla demolizione, ricostruzione ed alienazione degli stessi; iv) purché la ricostruzione avvenga conformemente alla normativa antisismica e con il conseguimento della classe energetica A o B, anche con variazione volumetrica rispetto al fabbricato preesistente,** ove consentita dalle vigenti norme urbanistiche. Dal punto di vista soggettivo, **la norma fa riferimento ai trasferimenti a favore di "imprese di costruzione o di**

C&P ACCOUNT MANAGEMENT – STUDIO ASSOCIATO COMMERCIALE TRIBUTARIO

Via Sabotino 46- 00195 Roma (Rm) - Tel. 06/97274634 Fax. 06/97274651
Via Orazio Coccanari, 45/47 - 00011 Tivoli (Rm) -Tel. 0774/533997- 0774/552218 Fax. 0774/509476
Via Consalvo da Cordova, 15 - 76121 Barletta (Bt) - Tel: 0883/825314 Fax: 0883/825310
Via Singen, 20 - 00040 Pomezia (Rm) - Tel: 06/91802320 - Fax 06/91802320
Via San Rocco, 42 - 80078 Pozzuoli (Na) - Tel: 081/5268374
E-mail: segreteria.roma@cpaccountmanagement.it
E-mail: segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it
E-mail: segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it
E-mail: segreteria.pomezia@cpaccountmanagement.it
E-mail: segreteria.pozzuoli@cpaccountmanagement.it

ristrutturazione immobiliare", circoscrivendo il campo di applicazione ad alcune tipologie di acquirenti, **mentre non sembrerebbe porre alcun limite dal punto di vista del soggetto cedente**. Sebbene la relazione illustrativa, nel descrivere la nuova norma, sembrerebbe limitare il campo alle sole cessioni operate da privati, **la lettera normativa non pare escludere l'applicazione della disciplina anche alle cessioni operate da soggetti IVA**, con riferimento alle quali la novella è in grado di determinare importanti vantaggi fiscali, di cui si dirà nel contesto della presente informativa.

Premessa

Come noto, **i trasferimenti di immobili strumentali o abitativi sono soggetti ad un trattamento impositivo differente**, ai fini delle imposte d'atto, **strettamente correlato alla tipologia del soggetto cedente** (privato o impresa) **e alla tipologia del soggetto acquirente il fabbricato** (privato o soggetto passivo IVA). Nella particolare ipotesi in cui **l'acquirente del fabbricato (abitativo e strumentale) sia un soggetto passivo IVA** il trattamento impositivo, ai fini delle imposte indirette (IVA e registro) può essere schematizzato come segue:

	Trattamento Iva e registro riservato alle cessione degli immobili abitativi a favore di soggetti passivi IVA	Trattamento ordinario
Imponibilità IVA per obbligo	Acquisti di fabbricati abitativi da imprese costruttrici o ristrutturatrici a condizione che i lavori di costruzione o ristrutturazione siano stati ultimati non oltre i cinque anni precedenti alla data di cessione .	<ul style="list-style-type: none"> • IVA 10% (o 22% se di lusso) • Registro: 200 euro • Ipotecaria: 200 euro • Catastale: 200 euro • NO REVERSE CHARGE
Imponibilità IVA per opzione	Acquisti di fabbricati abitativi da imprese costruttrici o ristrutturatrici, oltre 5 anni dopo la conclusione dell'intervento o della costruzione, in presenza di opzione per l'imponibilità espressamente manifestata in atto dal cedente.	<ul style="list-style-type: none"> • IVA 10% (22% se di lusso) • CON APPLICAZIONE DEL REVERSE CHARGE • Registro: 200 euro • Ipotecaria: 200 euro • Catastale: 200 euro
	Acquisti di alloggi sociali da qualsiasi soggetto Iva , in presenza di opzione per l'imponibilità espressamente manifestata in atto dal cedente.	<ul style="list-style-type: none"> • IVA 10% • CON APPLICAZIONE DEL REVERSE CHARGE • Registro: 200 euro

C&P ACCOUNT MANAGEMENT – STUDIO ASSOCIATO COMMERCIALE TRIBUTARIO

Via Sabotino 46- 00195 Roma (Rm) - Tel. 06/97274634 Fax. 06/97274651

Via Orazio Coccianari, 45/47 - 00011 Tivoli (Rm) -Tel. 0774/533997- 0774/552218 Fax. 0774/509476

Via Consalvo da Cordova,15 – 76121 Barletta (Bt) – Tel: 0883/825314 Fax: 0883/825310

Via Singen, 20 - 00040 Pomezia (Rm) - Tel: 06/91802320 – Fax 06/91802320

Via San Rocco, 42 – 80078 Pozzuoli (Na) - Tel: 081/5268374

E-mail: segreteria.roma@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.pomezia@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.pozzuoli@cpaccountmanagement.it

		<ul style="list-style-type: none"> • Ipotecaria: 200 euro • Catastale: 200 euro
Operazioni esenti da IVA	Acquisti di immobili abitativi da qualsiasi soggetto IVA purché diverso da imprese di costruzione o ristrutturazione.	<ul style="list-style-type: none"> • Registro: 9% (con il limite minimo di Euro 1.000) • Ipotecaria: 50 euro • Catastale: 50 euro
	Acquisti di immobili abitativi da imprese di costruzione o ristrutturazione, oltre 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento, in assenza di opzione per l'imponibilità espressa in atto dal cedente.	<ul style="list-style-type: none"> • Registro: 9% (con il limite minimo di Euro 1.000) • Ipotecaria: 50 euro • Catastale: 50
Operazioni fuori campo IVA	Acquisti di immobili abitativi da privati	<ul style="list-style-type: none"> • Registro: 9% (con il limite minimo di Euro 1.000) • Ipotecaria: 50 euro • Catastale: 50
Trattamento Iva e registro riservato alle cessioni degli immobili strumentali a favore di soggetti passivi IVA		Trattamento ordinario
Imponibilità IVA per obbligo	Acquisti di fabbricati strumentali da imprese costruttrici o ristrutturatrici , a condizione che i lavori di costruzione o ristrutturazione siano stati ultimati non oltre i cinque anni precedenti alla data di cessione.	<ul style="list-style-type: none"> • IVA 22% (o 10% se oggetto di ristrutturazione o restauro) • Registro: 200 euro • Ipotecaria: 3% (minimo 200 Euro) • Catastale: 1% (minimo 200 Euro) • NO REVERSE CHARGE

Imponibilità IVA per opzione	Acquisti di fabbricati strumentali da imprese costruttrici o ristrutturatrici, oltre 5 anni dopo la conclusione dell'intervento o della costruzione, in presenza di opzione per l'imponibilità espressamente manifestata in atto dal cedente.	<ul style="list-style-type: none"> • IVA 22% (o 10% se oggetto di ristrutturazione o restauro) • CON APPLICAZIONE DEL REVERSE CHARGE • Registro: 200 euro • Ipotecaria: 3% (minimo 200 Euro) • Catastale: 1% (minimo 200 Euro)
Operazioni esenti da IVA	Acquisti di immobili strumentali da qualsiasi soggetto IVA purché diverso da imprese di costruzione o ristrutturazione.	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Registro: 200 euro ➔ Ipotecaria: 3% (minimo 200 Euro) ➔ Catastale: 1% (minimo 200 Euro)
	Acquisti di immobili strumentali da imprese di costruzione o ristrutturazione, oltre 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento, in assenza di opzione per l'imponibilità espressa in atto dal cedente.	<ul style="list-style-type: none"> • Registro: 200 euro • Ipotecaria: 3% (minimo 200 Euro) • Catastale: 1% (minimo 200 Euro)
Operazioni fuori campo IVA	Acquisti di immobili strumentali da privati.	<ul style="list-style-type: none"> • Registro: 9% • (con il limite minimo di Euro 1.000) • Ipotecaria: 50 euro • Catastale: 50

Novità del decreto crescita

In tale contesto impositivo interviene **l'art. 7 del DL 34/2019** (c.d. decreto "crescita") **introducendo una nuova agevolazione**, ancorché a carattere temporaneo, **con riferimento alle imposte di registro, ipotecaria e catastale**, al fine **di promuovere le operazioni di demolizione e ricostruzione immobiliare.**

Viene disposto, infatti, **che fino al 31 dicembre 2021, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa** (200 euro ciascuna), **per i trasferimenti di interi fabbricati**, operati a favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare, purché, nei 10 anni successivi all'acquisto, **le imprese acquirenti provvedano alla demolizione, ricostruzione** (nel rispetto di specifici parametri tecnici) **ed alienazione degli stessi**.

Requisiti soggettivi ed oggettivi

Dal punto di vista oggettivo, la **norma trova applicazione con riferimento ai trasferimenti** (anche in permuta):

- **di interi fabbricati;**
- **operati dal 1° maggio 2019 al 31 dicembre 2021.**

Dal punto di vista soggettivo, la norma fa riferimento ai trasferimenti a favore di **"imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare", intendendosi** per tali le imprese che:

- **con organizzazione e mezzi propri**, ovvero mediante appalto dei lavori a terzi, **hanno effettivamente edificato l'immobile;**
- **svolgono**, anche occasionalmente, **attività di costruzione di immobili** per la successiva rivendita;

Relativamente a tale impresa, **è bene ricordare che risulta ininfluente la modalità di esecuzione dei lavori**, nel senso che gli stessi possono essere affidati, in tutto o in parte, anche ad altre imprese (C.M. n. 45/E/1973 e C.M. n. 27/E/ 2006).

- **hanno fatto costruire l'immobile**, ma normalmente svolgono altra attività.

La **definizione di società immobiliare di costruzione comprende**, peraltro, anche le seguenti fattispecie:

- ✓ **società cooperative edilizie** (in tal caso, la costruzione avviene sia direttamente, sia tramite imprese terze, e gli alloggi sono successivamente assegnati ai soci);

- ✓ **impresa che esegue interventi di recupero**, ovvero l'impresa che, anche tramite appalto, **esegue gli interventi di recupero**, di cui alle lett. c), d) ed f), dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001.

Condizioni agevolative

Per quanto concerne le condizioni agevolative, la norma richiede che:

- **nei 10 anni successivi all'acquisto agevolato**, le imprese acquirenti provvedano alla demolizione, ricostruzione ed all'alienazione degli stessi immobili;
- la ricostruzione **avvenga conformemente alla normativa antisismica** e con il conseguimento **della classe energetica A o B**, anche con variazione volumetrica rispetto al fabbricato preesistente ove consentita dalle vigenti norme urbanistiche.

Osserva

In presenza delle condizioni individuate dalla norma, **le imposte di registro, ipotecaria e catastale sul trasferimento immobiliare, sono dovute in misura fissa di 200 euro ciascuna**, per un totale di 600 euro.

Vantaggi

La norma configura **un importante vantaggio fiscale con riferimento alle cessioni immobiliari operate da soggetti privati** a favore di imprese di costruzione o ristrutturazione, **le quali scontano ordinariamente:**

- ✓ **l'imposta di registro del 9%**, con il minimo di 1.000 euro;
- ✓ **l'imposta ipotecaria di 50 euro**;
- ✓ **l'imposta catastale di 50 euro**.

Come condivisibilmente sostenuto in dottrina, sebbene la relazione illustrativa, nel descrivere la nuova norma, **semberebbe limitare il campo alle sole cessioni operate da privati**, la lettera normativa non pare escludere l'applicazione della disciplina anche alle cessioni operate da soggetti IVA, con riferimento alle quali la novella è in grado di determinare importanti vantaggi fiscali. Infatti, come evidenziato nella tabella sottostante, **in base alle regole ordinarie, le cessioni, operate da soggetti IVA:**

- **di fabbricati abitativi**, se imponibili ad IVA scontano le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa di 200 euro ciascuna (in questo caso, dunque, la norma recata dall'art. 7 del DL 34/2019 non comporta alcun beneficio);

C&P ACCOUNT MANAGEMENT – STUDIO ASSOCIATO COMMERCIALE TRIBUTARIO

Via Sabotino 46- 00195 Roma (Rm) - Tel. 06/97274634 Fax. 06/97274651

Via Orazio Coccanari, 45/47 - 00011 Tivoli (Rm) - Tel. 0774/533997- 0774/552218 Fax. 0774/509476

Via Consalvo da Cordova, 15 - 76121 Barletta (Bt) - Tel: 0883/825314 Fax: 0883/825310

Via Singen, 20 - 00040 Pomezia (Rm) - Tel: 06/91802320 - Fax 06/91802320

Via San Rocco, 42 - 80078 Pozzuoli (Na) - Tel: 081/5268374

E-mail: segreteria.roma@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.pomezia@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.pozzuoli@cpaccountmanagement.it

- **di fabbricati abitativi, se esenti da IVA, scontano l'imposta di registro proporzionale** (9% per l'acquirente impresa di costruzione o ristrutturazione, non potendosi applicare le agevolazioni "prima casa") e **le imposte ipotecaria e catastale di 50 euro ciascuna** (in questo caso, la norma recata dall'art. 7 del DL 34/2019 comporterebbe un rilevante risparmio di imposta per l'imposta di registro);
- **di fabbricati strumentali, sia esenti che imponibili ad IVA, scontano l'imposta di registro fissa** (200 euro) e **le imposte ipotecaria e catastale rispettivamente del 3% e 1%** (anche in questo caso, dunque, la norma recata dall'art. 7 del DL 34/2019 risulterebbe vantaggiosa per il contribuente, consentendogli di risparmiare il 4% di imposte ipo-catastali).

Trattamento fiscale riservato agli immobili abitativi da demolire e ricostruire acquistati dalle imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare		Trattamento ordinario	Agevolazione art. 7 del DL 34/2019 (c.d. decreto "crescita")
Imponibilità per obbligo	Acquisti di fabbricati abitativi da imprese costruttrici o ristrutturatrici , a condizione che i lavori di costruzione o ristrutturazione siano stati ultimati non oltre i cinque anni precedenti alla data di cessione.	<ul style="list-style-type: none"> - IVA 10% (o 22% se di lusso) - NO REVERSE CHARGE - Registro: 200 euro - Ipotecaria: 200 euro - Catastale: 200 euro 	<ul style="list-style-type: none"> - IVA 10% (o 22% se di lusso) - NO REVERSE CHARGE - Registro: 200 euro - Ipotecaria: 200 euro - Catastale: 200 euro
Imponibilità per opzione	Acquisti di fabbricati abitativi da imprese costruttrici o ristrutturatrici, oltre 5 anni dopo la conclusione dell'intervento o della costruzione, in presenza di opzione per l'imponibilità espressamente manifestata in atto dal cedente.	<ul style="list-style-type: none"> - IVA 10% (22% se di lusso) - CON PPLICAZIONE DEL REVERSE CHARGE - Registro: 200 euro - Ipotecaria: 200 euro 	<ul style="list-style-type: none"> - IVA 10% (22% se di lusso) - CON APPLICAZIONE DEL REVERSE CHARGE - Registro: 200 euro - Ipotecaria: 200 euro

C&P ACCOUNT MANAGEMENT – STUDIO ASSOCIATO COMMERCIALE TRIBUTARIO

Via Sabotino 46- 00195 Roma (Rm) - Tel. 06/97274634 Fax. 06/97274651

Via Orazio Coccanari, 45/47 - 00011 Tivoli (Rm) -Tel. 0774/533997- 0774/552218 Fax. 0774/509476

Via Consalvo da Cordova,15 – 76121 Barletta (Bt) – Tel: 0883/825314 Fax: 0883/825310

Via Singen, 20 - 00040 Pomezia (Rm) - Tel: 06/91802320 – Fax 06/91802320

Via San Rocco, 42 – 80078 Pozzuoli (Na) - Tel: 081/5268374

E-mail: segreteria.roma@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.pomezia@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.pozzuoli@cpaccountmanagement.it

		- Catastale: 200 euro	- Catastale: 200 euro
	Acquisti di alloggi sociali da qualsiasi soggetto Iva , in presenza di opzione per l'imponibilità espressamente manifestata in atto dal cedente.	- IVA 10% - CON APPLICAZIONE DEL REVERSE CHARGE - Registro: 200 euro - Ipotecaria: 200 euro - Catastale: 200 euro	- IVA 10% - CON APPLICAZIONE DEL REVERSE CHARGE - Registro: 200 euro - Ipotecaria: 200 euro - Catastale: 200 euro
Operazioni esenti da IVA	Acquisti di immobili abitativi da qualsiasi soggetto IVA purché diverso da imprese di costruzione o ristrutturazione.	- Registro: 9% (con il limite minimo di Euro 1.000) - Ipotecaria: 50 euro - Catastale: 50 euro	- Registro: 200 euro - Ipotecaria: 200 euro - Catastale: 200 euro
	Acquisti di immobili abitativi da imprese di costruzione o ristrutturazione, oltre 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento , in assenza di opzione per l'imponibilità espressa in atto dal cedente.	- Registro: 9% (con il limite minimo di Euro 1.000) - Ipotecaria: 50 euro - Catastale: 50	- Registro: 200 euro - Ipotecaria: 200 euro - Catastale: 200 euro
Operazioni fuori campo IVA	Acquisti di immobili abitativi da demolire da privati.	- Registro: 9% (con il limite minimo di Euro 1.000) - Ipotecaria: 50	- Registro: 200 euro - Ipotecaria: 200 euro - Catastale: 200

C&P ACCOUNT MANAGEMENT – STUDIO ASSOCIATO COMMERCIALE TRIBUTARIO

Via Sabotino 46- 00195 Roma (Rm) - Tel. 06/97274634 Fax. 06/97274651

Via Orazio Coccanari, 45/47 - 00011 Tivoli (Rm) -Tel. 0774/533997- 0774/552218 Fax. 0774/509476

Via Consalvo da Cordova,15 – 76121 Barletta (Bt) – Tel: 0883/825314 Fax: 0883/825310

Via Singen, 20 - 00040 Pomezia (Rm) - Tel: 06/91802320 – Fax 06/91802320

Via San Rocco, 42 – 80078 Pozzuoli (Na) - Tel: 081/5268374

E-mail: segreteria.roma@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.pomezia@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.pozzuoli@cpaccountmanagement.it

		euro Catastale: 50	euro
	Trattamento fiscale riservato agli immobili strumentali da demolire e ricostruire acquistati dalle imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare	Trattamento ordinario	Agevolazione art. 7 del DL 34/2019 (c.d. decreto "crescita")
Imponibilità per obbligo	Acquisti di fabbricati strumentali da imprese costruttrici o ristrutturatrici , a condizione che i lavori di costruzione o ristrutturazione siano stati ultimati non oltre i cinque anni precedenti alla data di cessione.	<ul style="list-style-type: none"> - IVA 22% (o 10% se oggetto di ristrutturazione o restauro) - Registro: 200 euro - Ipotecaria: 3% (minimo 200 Euro) - Catastale: 1% (minimo 200 Euro) - NO REVERSE CHARGE 	<ul style="list-style-type: none"> - IVA 22% (o 10% se oggetto di ristrutturazione o restauro) - Registro: 200 euro - Ipotecaria: 200 euro - Catastale: 200 euro - NO REVERSE CHARGE
Imponibilità per opzione	Acquisti di fabbricati strumentali da imprese costruttrici o ristrutturatrici, oltre 5 anni dopo la conclusione dell'intervento o della costruzione, in presenza di opzione per l'imponibilità espressamente manifestata in atto dal cedente.	<ul style="list-style-type: none"> - IVA 22% (o 10% se oggetto di ristrutturazione o restauro) - CON PPLICAZIONE DEL REVERSE CHARGE - Registro: 200 euro - Ipotecaria: 3% (minimo 200 Euro) - Catastale: 1% (minimo 200 	<ul style="list-style-type: none"> - IVA 22% (o 10% se oggetto di ristrutturazione o restauro) - CON APPLICAZIONE DEL REVERSE CHARGE - Registro: 200 euro - Ipotecaria: 200 euro - Catastale: 200 euro

C&P ACCOUNT MANAGEMENT – STUDIO ASSOCIATO COMMERCIALE TRIBUTARIO

Via Sabotino 46- 00195 Roma (Rm) - Tel. 06/97274634 Fax. 06/97274651

Via Orazio Coccanari, 45/47 - 00011 Tivoli (Rm) -Tel. 0774/533997- 0774/552218 Fax. 0774/509476

Via Consalvo da Cordova,15 – 76121 Barletta (Bt) – Tel: 0883/825314 Fax: 0883/825310

Via Singen, 20 - 00040 Pomezia (Rm) - Tel: 06/91802320 – Fax 06/91802320

Via San Rocco, 42 – 80078 Pozzuoli (Na) - Tel: 081/5268374

E-mail: segreteria.roma@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.pomezia@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.pozzuoli@cpaccountmanagement.it

		Euro)	
Operazioni esenti da IVA	Acquisti di immobili strumentali da qualsiasi soggetto IVA , purché diverso da imprese di costruzione o ristrutturazione.	<ul style="list-style-type: none"> - Registro: 200 euro - Ipotecaria: 3% (minimo 200 Euro) - Catastale: 1% (minimo 200 Euro) 	<ul style="list-style-type: none"> - Registro: 200 euro - Ipotecaria: 200 euro - Catastale: 200 euro
	Acquisti di immobili strumentali da imprese di costruzione o ristrutturazione, oltre 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento, in assenza di opzione per l'imponibilità espressa in atto dal cedente.	<ul style="list-style-type: none"> - Registro: 200 euro - Ipotecaria: 3% (minimo 200 Euro) - Catastale: 1% (minimo 200 Euro) 	<ul style="list-style-type: none"> - Registro: 200 euro - Ipotecaria: 200 euro - Catastale: 200 euro
Operazioni fuori campo IVA	Acquisti di immobili strumentali da privati.	<ul style="list-style-type: none"> - Registro: 9% - (con il limite minimo di Euro 1.000) 	<ul style="list-style-type: none"> - Registro: 200 euro - Ipotecaria: 200 euro

		- Ipotecaria: 50 euro Catastale: 50	- Catastale: 200 euro
--	--	--	-----------------------

Decadenza del beneficio

Ove non siano soddisfatte le condizioni agevolative, si realizza la decadenza dal beneficio e sono dovuti:

- ✓ **le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura ordinaria;**
- ✓ **una sanzione del 30% delle stesse imposte;**
- ✓ **gli interessi di mora dalla data dell'acquisto dell'immobile.**

Osserva

Il riferimento, tra le condizioni agevolative, **alle tre fasi di "demolizione, ricostruzione e alienazione" degli immobili**, sembra implicare che, **nel termine di 10 anni debbano intervenire tutte e tre le fasi per evitare la decadenza**, mentre andrà chiarito se tutti gli immobili eventualmente ricavati dall'intero fabbricato demolito **debbono essere alienati per mantenere l'agevolazione**, ovvero se la decadenza possa realizzarsi limitatamente alla quota parte non alienata.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti