

IMPOSTE INDIRETTE

Le agevolazioni fiscali per gli acquisti di immobili all'asta

di **Cristoforo Florio**

L'articolo 16 del D.L. n. 18/2016, convertito dalla L. n. 49/2016, ha introdotto un regime di notevole favore per gli **acquisti di immobili all'asta** ma, ad oggi, lo sconto fiscale è previsto solo fino al 31 dicembre 2016.

L'agevolazione consiste nella possibilità di corrispondere le **imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa** (€ 200 ciascuna) relativamente agli acquisti di immobili perfezionati nell'ambito di una **procedura giudiziaria di espropriazione immobiliare** oppure **nell'ambito di una procedura fallimentare**.

In mancanza di tale agevolazione, l'acquirente dell'immobile all'asta sarebbe stato tenuto al pagamento dell'imposta di registro nella misura del 9% da applicarsi sul valore dell'immobile fiscalmente rilevante, unitamente alle imposte ipo-catastali in misura fissa di € 50, ordinariamente dovute per gli acquisti di "seconde case" o di immobili "commerciali".

Preliminarmente all'analisi della nuova agevolazione si vuole in questa sede evidenziare che, in relazione al concetto di "valore fiscalmente rilevante" per gli acquisti all'asta, la sentenza n. 6/2014 pronunciata dalla Corte Costituzionale, poi recepita dall'Agenzia delle Entrate con la circolare n. 2/2014, ha esteso il **criterio di determinazione della base imponibile del "prezzo valore"** (consistente nella quantificazione della base imponibile per l'applicazione delle imposte di registro e ipo-catastali in misura pari al valore catastale dell'immobile piuttosto che in misura pari al prezzo di compravendita) anche ai trasferimenti di immobili a uso abitativo e relative pertinenze **avvenuti in sede di espropriazione forzata o a seguito di pubblico incanto**.

Passando all'esame della "tassa piatta" per gli immobili venduti all'asta va specificato che le procedure interessate sono quelle di **espropriazione immobiliare** di cui al libro III, titolo II, capo IV del codice di procedura civile, o delle **procedure di vendita** di cui all'articolo 107 del R.D. n. 267/1942.

Considerato che la norma inizialmente in vigore ha subito alcune modifiche in fase di conversione di legge, è opportuno quindi riepilogare lo sviluppo normativo e le regole applicabili *ratione temporis*.

Va innanzitutto osservato che nel **testo originario** del decreto legge, **in vigore dal 16 febbraio 2016**, non venivano previste particolari restrizioni nell'accesso all'agevolazione fiscale, né in ordine alla qualità dei soggetti (persone fisiche o giuridiche, privati o esercenti imprese, arti o

professioni), né in ordine alla tipologia di immobili.

L'unica condizione per l'applicabilità delle imposte agevolate sull'acquisto era la **dichiarazione di impegno**, da rilasciarsi a cura dell'acquirente, al *ritrasferimento* degli immobili acquistati all'asta **entro i due anni successivi all'acquisto**.

Inoltre, veniva previsto - nell'ipotesi di mancato trasferimento entro il termine del biennio dall'acquisto - il **recupero delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura ordinaria**, unitamente agli interessi di mora e alla sanzione amministrativa del 30 per cento.

Infine, la stesura iniziale dell'articolo 16 precisava la decorrenza del termine triennale di decadenza per **l'azione di accertamento dell'Amministrazione finanziaria** finalizzata al recupero delle imposte ordinarie, da computarsi **a partire dalla fine del biennio** dall'acquisto all'asta.

La L. n. 49/2016, in fase di conversione del decreto legge n. 18/2016, ha tuttavia apportato una serie di modifiche, restringendo il campo di applicazione della norma.

A partire **dal 15 aprile 2016**, infatti, l'agevolazione fiscale per le aste immobiliari spetta solo relativamente agli **acquisti effettuati da soggetti che svolgono attività di impresa**.

Come regola generale, quindi, sono escluse dall'agevolazione gli acquisti effettuati dalle persone fisiche che intervengono all'asta immobiliare come "privati". In altri termini, potranno fruire dell'agevolazione fiscale **solo gli operatori professionali del settore**, ovvero coloro che acquistano il cespite all'asta nell'ambito dell'esercizio della loro attività d'impresa.

Per tali operatori resta **l'obbligo di rivendita dell'immobile entro i due anni dall'acquisto** e, in mancanza di *ritrasferimento* nel predetto termine, le imposte di registro, ipotecaria e catastale vengono recuperate nella misura ordinaria, con applicazione di una sanzione amministrativa del 30 per cento, oltre agli interessi di mora.

Tuttavia, i privati non sono sempre e comunque esclusi dal nuovo beneficio fiscale.

Infatti, il successivo comma 2-*bis* introdotto in fase di conversione in legge consente **anche alle persone fisiche agenti al di fuori dell'esercizio di un'attività d'impresa** di fruire di questo particolare sconto, ma solo nell'ipotesi in cui l'acquirente soddisfi, relativamente all'immobile acquistato all'asta, i **requisiti "prima casa"**, di cui alla nota II-*bis*) all'articolo 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. n. 131/1986.

Resta pertanto evidente che, salvo che per il periodo di vigenza del decreto legge, a partire dal 15 aprile 2016 l'acquisto nell'ambito di un'asta fallimentare di un immobile "commerciale" (ad esempio, un negozio) da parte di un privato non potrà più fruire delle imposte di registro e ipotecarie fisse, in quanto non ricorrono i requisiti "prima casa", trattandosi di un **immobile non avente destinazione abitativa**.

Lo stesso dicasi in caso di acquisto all'asta di un immobile abitativo qualificato di **lusso** (categorie A/1, A/8 o A/9); il privato non potrà fruire di agevolazioni fiscali, considerato che il richiamo alle condizioni previste per la concessione dell'agevolazione "prima casa" richiede che oggetto del trasferimento debba essere un'abitazione (e/o sue pertinenze, nei limiti prescritti dalla suddetta nota II-bis), **con l'esclusione delle abitazioni di categoria catastale A1, A8 e A9.**

Giova evidenziare che, relativamente agli acquisti di "prima casa" all'asta perfezionati da "privati", **non vi è alcun obbligo di rivendita dell'immobile entro il biennio successivo.**

In tali casi trovano infatti applicazione le ordinarie regole previste per la decadenza dall'agevolazione "prima casa"; ad esempio, in caso di **dichiarazioni mendaci** rese nell'atto di acquisto, vi sarà il recupero della maggiori imposte, oppure – in caso di **rivendita del bene prima del compimento del quinquennio dall'acquisto** – si verificherà la decadenza dall'agevolazione, salvo che il contribuente non provveda al riacquisto di un'abitazione principale nel termine di un anno dalla vendita.

Come anticipato in apertura del presente contributo, l'agevolazione fiscale in esame ha effetto solo per **gli atti emessi fino al 31 dicembre 2016**. È ragionevole ritenere che il Legislatore valuterà l'impatto sulle vendite giudiziarie dei prossimi mesi, per poi decidere se estendere ulteriormente il periodo agevolato.

Per approfondire le problematiche relative alla fiscalità immobiliare vi raccomandiamo il seguente master di specializzazione:



Master di specializzazione

LA FISCALITÀ IMMOBILIARE CASO PER CASO ▶▶

Firenze Milano Padova