

AGEVOLAZIONI

Immobili all'asta: regime agevolato esteso fino al 30 giugno

di Raffaele Pellino

Più tempo alle imprese per beneficiare **dell'agevolazione fiscale riguardante i trasferimenti di immobili nell'ambito delle vendite giudiziarie**. La Legge di Bilancio 2017, infatti, nel modificare l'[articolo 16 del D.L. 18/2016](#), ha **prolungato la validità della norma agli atti emessi fino al 30/06/2017** nonché **aumentato a 5 anni** (in luogo dei precedenti 2 anni) **il periodo entro il quale va effettuato il "ri-trasferimento"** dell'immobile acquisito con imposizione indiretta agevolata. Ove non si realizzi la condizione del "ri-trasferimento" entro il termine quinquennale, le imposte di registro e ipo-catastali sono dovute nella misura ordinaria e si applica una sanzione amministrativa del 30% oltre agli interessi moratori.

Agevolazione per vendite giudiziarie alle imprese

Come noto, l'[articolo 16 del D.L. 18/2016](#) ha introdotto un'agevolazione fiscale a favore **delle imprese che acquistano immobili** (sia abitativi che strumentali) **nell'ambito di una procedura giudiziaria di espropriazione immobiliare** (di cui al Libro III, Titolo II, Capo IV c.p.c.) ovvero di una procedura di vendita di cui all'[articolo 107 del RD 267/1942](#) (legge fallimentare). Tali atti, secondo la nuova formulazione della norma, **sono assoggettati "alle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna a condizione che l'acquirente dichiari che intende trasferirli entro cinque anni"**.

Pertanto, la sola condizione prevista ai fini del beneficio è che l'acquirente si impegni, dichiarandolo in atto, a ri-trasferire l'immobile acquistato all'asta giudiziaria entro 5 anni.

Si ricorda che detta disciplina agevolativa:

- riguarda gli atti ed i provvedimenti recanti il **trasferimento della proprietà o di diritti reali su beni immobili** (uso, usufrutto, abitazione, superficie, enfiteusi, servitù);
- **trova applicazione fino al prossimo 30 giugno 2017** (termine prorogato rispetto all'originario 31/12/2016).

Tuttavia, laddove l'acquirente dell'immobile **non provveda al "ri-trasferimento"** dello stesso nel termine quinquennale, **le imposte di registro, ipotecaria e catastale tornano ad essere dovute nella misura "ordinaria"** ed è dovuta una sanzione del 30%, oltre agli interessi di mora. Dalla scadenza del quinquennio decorre il termine per il recupero delle imposte ordinarie da parte dell'Amministrazione finanziaria.

Sul punto, si fa presente che la [circolare AdE 27/E/2016](#) ha precisato che: *“analogamente a quanto previsto in materia di “prima casa”... qualora **il contribuente** si trovi nella condizione di non poter o voler rispettare l’impegno assunto, **può**, in pendenza del termine previsto per procedere all’alienazione, **rivolgere apposita istanza all’ufficio dell’Agenzia delle Entrate**, secondo le procedure previste dalle risoluzioni 102/E e 115/E del 2012, **al fine di ottenere la riliquidazione dell’imposta in misura ordinaria e dei relativi interessi**”*. Diversamente, qualora si realizzi la decadenza dall’agevolazione: *“l’interessato che intende avvalersi **dell’istituto del ravvedimento operoso**, presenta apposita istanza all’ufficio dell’Agenzia delle Entrate, presso il quale è stato registrato l’atto, con la quale dichiarare l’intervenuta decadenza dall’agevolazione. Al riguardo, si precisa che i diversi termini a cui l’articolo 13 del D.Lgs. n. 472 del 1997 ricollega differenti riduzioni delle sanzioni, decorrono dal giorno in cui si è verificata la decadenza dall’agevolazione”*.

Agevolazione vendite giudiziarie “prima casa”

Tenuto conto della nuova formulazione della norma, appare opportuno ricordare che **la medesima agevolazione** (imposte di registro, ipo-catastali in misura “fissa”) **è applicabile anche ai soggetti che “non svolgono attività d’impresa”** purché in capo all’acquirente dell’immobile all’asta **ricorran le condizioni previste per la “prima casa”** ([Nota II-bis all’articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986](#)).

Restano ferme le ordinarie disposizioni previste in caso di dichiarazione mendace nell’atto di acquisto ovvero di rivendita nel quinquennio dalla data dell’atto previste per la decadenza dall’agevolazione “prima casa”.

Anche per tale fattispecie, la legge di Bilancio 2017 **ha esteso al 30/06/2017** il periodo entro cui è possibile beneficiare dell’**imposizione indiretta agevolata**, mentre non opera la condizione del “ri-trasferimento” entro il quinquennio in quanto concernente le sole vendite a favore di imprese.

Master di specializzazione

**L'ATTIVITÀ DEL COMMERCIALISTA NEL RUOLO DI
PROFESSIONISTA DELEGATO NELLE VENDITE IMMOBILIARI**

Scopri le sedi in programmazione >