

## IMPOSTE INDIRETTE

---

### ***La (decaduta) agevolazione per gli immobili acquistati all'asta***

di Fabio Garrini

Con la [risposta ad interpello n. 442 del 29 ottobre 2019](#) l'Agenzia esamina la disciplina agevolativa per **l'acquisto di immobili da parte di imprese da procedure esecutive**, prevista dal **D.L. 18/2016**, a patto di **rivendere** questi immobili entro un determinato lasso di tempo; tale lasso di tempo, originariamente previsto in due anni, è stato **portato a cinque** ad opera dell'[articolo 1, comma 32, L. 232/2016 \(Legge di bilancio per il 2017\)](#).

Si tratta di una previsione oggi **esaurita**, ma che nel breve lasso temporale in cui è risultata applicabile è stata utilizzata da molte imprese.

Con la pronuncia in commento l'Agenzia precisa che l'estensione a cinque anni riguarda anche soggetti che **già si erano aggiudicati gli immobili prima della modifica** della previsione in commento.

### ***La riduzione per le imprese che acquistano immobili all'asta***

L'[articolo 16, comma 1, D.L. 18/2016](#) stabiliva che gli atti e i provvedimenti recanti il trasferimento della proprietà o di diritti reali su beni immobili, emessi a favore di soggetti che svolgono attività d'impresa, nell'ambito di una procedura giudiziaria di espropriaione immobiliare, venivano assoggettati alle **imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna**, a condizione che l'acquirente dichiarasse l'impegno a **trasferirli entro cinque anni**.

Si trattava di una **previsione agevolativa** introdotta per **favorire la partecipazione alle procedure esecutive** da parte delle imprese che si occupavano di compravendita immobiliare, rendendo (temporaneamente) di fatto pressoché **detassato l'acquisto di immobili dalle procedure**.

Il successivo **comma 2** regolamentava anche il caso di **mancato rispetto** della **condizione** del nuovo trasferimento entro il termine previsto: al realizzarsi di tale condizione, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché la **sanzione amministrativa** prevista nella misura del **30%, oltre agli interessi di mora**.

Come osservato dalla [circolare 27/E/2016](#), analogamente a quanto previsto in materia di "prima casa", qualora il contribuente si trovi nella condizione di non poter, ovvero di non voler,

rispettare l'impegno assunto, può, **in pendenza del termine** previsto per procedere all'alienazione, rivolgere apposita istanza all'ufficio dell'Agenzia delle entrate al fine di ottenere la **riliquidazione dell'imposta** in misura ordinaria e dei relativi interessi.

Quindi, quando è il contribuente che palesa, per tempo, il non rispetto dei requisiti per applicare l'agevolazione, può ottenere la disapplicazione di tale beneficio **senza subire sanzioni**.

Come detto, nel diverso caso per cui il contribuente non si sia attivato nei modi descritti nei termini previsti, si realizza la **decadenza** dall'agevolazione precedentemente fruита. In tale situazione la situazione potrà essere sanata tramite l'istituto del **ravvedimento operoso**, azionabile tramite presentazione di istanza (questa volta tardivamente) all'Amministrazione Finanziaria, per ottenere il ricalcolo dell'imposta dovuta, oltre la sanzione ridotta.

La **misura della riduzione di tale sanzione** dipenderà dal tempo trascorso dalla data nella quale è spirato il termine previsto per la **rivendita dell'immobile** (cinque anni).

### Il termine per fruire dell'agevolazione

Come detto, tale previsione oggi non è più efficace in quanto (purtroppo) spirata al **30 giugno 2017**; l'[articolo 16, comma 3, L. 232/2016](#) ha posticipato il termine ultimo per beneficiare dell'agevolazione dal 31 dicembre 2016 al 30 giugno 2017, **prorogandolo quindi di 6 mesi**. Ma poi **non si è realizzata alcuna ulteriore proroga**.

Occorre però valutare quando si realizza la **decadenza da parte dei soggetti che hanno beneficiato** dell'agevolazione entro i termini richiamati.

Nel caso esaminato, un contribuente aveva beneficiato dell'agevolazione nell'**ottobre 2016** e chiede se egli possa considerare il termine per la rivendita **maggiorato a 5 anni**, oppure debba far riferimento quello precedente di **2 anni**.

**L'Agenzia sospa la soluzione favorevole al contribuente:** il dossier relativo alla **Legge di stabilità 2017** afferma che lo stesso comma che prevede l'allungamento dei termini di legge per il ritrasferimento obbligatorio degli immobili ceduti alle imprese in seno a procedure giudiziarie, **posticipa il termine per applicare l'agevolazione**.

Quindi, l'azienda istante potrà rivendere l'immobile senza incorrere nella decadenza sino al prossimo **ottobre 2021**.

Seminario di specializzazione

## **IMPRESA SOCIALE: STATUTO E NORME OBBLIGATORIE, FISCALITÀ, RAPPORTI SOCIALI E VIGILANZA**

[Scopri le sedi in programmazione >](#)