

**Il regime fiscale.** Per il 2016 imposta di registro, catastale e ipotecaria in misura fissa se c'è l'impegno al trasferimento nei 24 mesi successivi

# Sconto per chi compra all'asta e rivende

**Angelo Busani**

■ Favorire nel 2016 le vendite giudiziarie di immobili mediante un abbattimento del carico impositivo dovuto da chi si aggiudica l'acquisto: è questo l'obiettivo del decreto-legge sulle banche di credito cooperativo nella parte in cui, nell'ambito delle «disposizioni fiscali relative alle procedure di crisi» si occupa di incentivare lo smobilizzo degli asset immobiliari sotto procedura esecutiva.

In particolare, la disciplina dispone l'abbattimento alla misura fissa (di 200 euro) delle imposte di registro, ipotecaria e catastale per gli atti e i provvedimenti recanti il trasferimento della proprietà o di diritti reali su beni immobili emessi nell'ambito: a) di una procedura giudiziaria di espropriazione immobiliare di cui al Libro terzo del Codice di procedura civile; b) di una procedura di vendita di cui all'arti-

colo 107 della legge fallimentare.

Il risparmio fiscale che la norma prospetta è consistente: a) nel caso di trasferimenti soggetti a imposta di registro, le tre imposte fisse (di complessivi 600 euro) sono dovute in sostituzione dell'applicazione dell'ordinaria aliquota del 9% (cui vanno aggiunte le imposte ipotecaria e catastale, che sono dovute per complessivi euro 100); b) nel caso di trasferimenti soggetti a Iva, il vantaggio concerne i casi (la vendita di fabbricati strumentali in regime di esenzione o di imponibilità a Iva) in cui le imposte ipotecaria e catastale sarebbero dovute, rispettivamente, con l'applicazione delle aliquote del 3 e dell'1 per cento.

Questo trattamento agevolato è però condizionato al fatto che l'acquirente dichiari che intende trasferire i beni acquistati con l'agevolazione entro due anni dal loro acquisto.

Al riguardo, viene prevista una pesante sanzione nel caso in cui il

ritrasferimento entro il biennio non si verifichi; è infatti disposto che in tale ipotesi: le imposte di registro, ipotecaria e catastale diventano dovute nella misura ordinaria; sulla differenza tra l'imposta ordinaria e l'imposta agevolata si deve applicare una sanzione amministrativa del 30% oltre agli interessi di mora.

L'agevolazione viene concessa a chi scommette sulla immediata rivendita; però, chi non riesce poi a rivendere, paga un prezzo salato per aver scommesso.

Come già accennato, l'agevolazione è peraltro limitata al solo 2016, più precisamente «per gli atti emessi... fino al 31 dicembre 2016». Quindi, vale solo per pochi mesi, il che genera legittime perplessità sulla sua reale efficacia. Invero, un'agevolazione del genere pare aver senso solo, se non disposta "a regime", qualora abbia un largo arco temporale di applicazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Il confronto

I conti relativi alla tassazione ordinaria e all'agevolazione e la sanzione in caso di decadenza dall'agevolazione

Valore del trasferimento	Bene venduto e tipo di imposizione	Tassazione ordinaria	Tassazione agevolata	Decadenza dall'agevolazione
500.000 €	Fabbricato strumentale ceduto fuori campo Iva	9% di 500.000 € (imposta di registro) + 100 € (imposte ipotecaria e catastale) = 45.100 €	200 € (imposta di registro) + 200 (imposta ipotecaria) + 200 (imposta catastale) = 600 €	45.100 € - 600 € = 44.500 + 30% = 57.850 € + interessi di mora
500.000 €	Fabbricato strumentale ceduto in regime di esenzione da Iva o di imponibilità a Iva	200 € + 4% di 500.000 € = 20.200 €	200 € (imposta di registro) + 200 (imposta ipotecaria) + 200 (imposta catastale) = 600 €	20.200 € - 600 € = 19.600 + 30% = 25.480 € + interessi di mora

