

## Vendite giudiziarie di immobili e agevolazioni

|                        |  |
|------------------------|--|
| Oggetto                | Esecuzioni immobiliari e vendite di immobili nell'ambito delle procedure concorsuali |
| Trattamento tributario | Imposta di registro e ipo-catastali in misura fissa (euro 200 cadauna)               |
| Obblighi               | Acquisto «temporaneo» con rivendita entro un biennio dal trasferimento dell'immobile |
| Effetti                | Fino al 31 dicembre 2016   |

*Il decreto legge sulle banche di credito fissa un'agevolazione alle vendite giudiziarie*

# Case all'asta, sconto di imposta Registro a 200 euro ma solo se si rivende in due anni

DI FABRIZIO G. POGGIANI

**A**gevolati i trasferimenti immobiliari nell'ambito delle esecuzioni e nelle procedure concorsuali. Fino al 31 dicembre di quest'anno, l'acquisizione di unità immobiliari, che l'acquirente s'impegna a ritrasferire entro due anni, sconta le imposte di registro e ipocatastali fisse (euro 200 cadauna).

Questa l'agevolazione inserita nel decreto legge sulle banche di credito cooperativo (dl 18/2016) che ha per oggetto l'applicazione dell'imposta di registro e di quelle d'atto in misura fissa al trasferimento degli immobili nell'ambito delle esecuzioni immobiliari e delle procedure concorsuali.

Infatti, il provvedimento in commento stabilisce che il trasferimento della proprietà o di diritti reali (usufrutto, uso e abitazione) nell'ambito di una procedura di espropriazione, di cui al libro III, titolo II, capo IV del codice di procedura civile o di una procedura di vendita (con incanto o senza incanto), di cui all'art. 107, rd 267/1942, è assoggettata alle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa (attualmente pari a euro 200), a condizione che l'acquirente si impegni a trasferire nuovamente l'immobile entro due anni.

La norma non mette limiti soggettivi in capo all'acquirente, potendo essere quest'ultimo una persona fisica o altro soggetto giuridico (società personale, di capitali, ente non commerciale o quant'altro), e risulta

una misura «a tempo», stante il fatto che, salvo future proroghe, le disposizioni in commento si rendono applicabili a tutti i trasferimenti di questo tipo, ma eseguiti entro il prossimo 31/12.

La misura sembra avere come obiettivo prioritario l'alleggerimento delle pratiche (vendite immobiliari, in particolare) ancora aperte nei vari tribunali italiani e la collocazione sul mercato degli immobili pignorati, giacché, in particolare, l'agevolazione

per l'applicazione dell'imposta di registro fissa, in luogo di quella ordinaria (9%), è un sicuro incentivo anche per le società di compravendita immobiliare, non escluse dall'articolo, che entrerebbero subito nella proprietà degli immobili, scontando le imposte di trasferimento nei minimi termini e assicurandosi un tempo abbastanza lungo per cedere nuovamente il bene, senza il pesante aggravio di sostenere le imposte di registro e ipocatastali in misura piena.

Nel caso in cui il trasferimento non avvenga entro due anni, le imposte indicate sono dovute nella misura ordinaria, con aggravio di una sanzione del 30% e degli interessi di mora; dalla scadenza del biennio, è scritto, decorre il termine per il recupero delle imposte da parte dell'Amministrazione finanziaria.

L'applicazione letterale della disciplina sanzionatoria desta qualche perplessità, giacché è previsto che se l'acquirente non riesce a ricollocare l'immobile alla scadenza del biennio, la

sanzione piena si applica automaticamente, ancorché sia lo stesso acquirente che, in maniera del tutto volontaria, proceda al riversamento della differenza, calcolata applicando la misura ordinaria

—© Riproduzione riservata—

