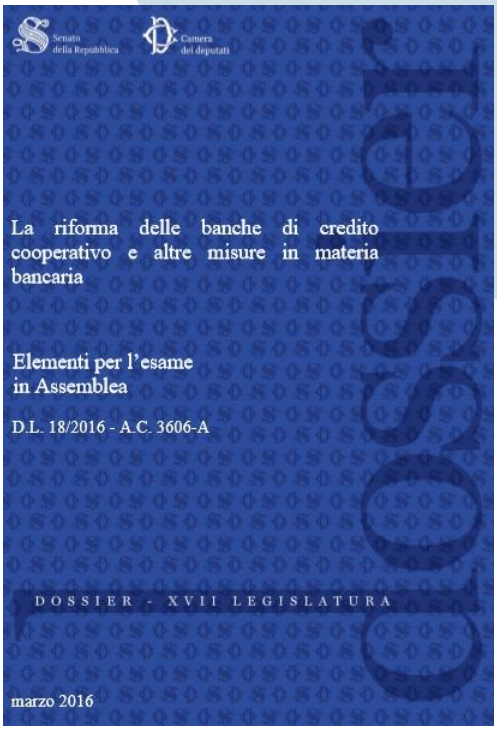
# La detassazione degli acquisti di immobili in asta giudiziaria - e il privato che vuol fare trading?

Edit ar

Published on March 22, 2016

Simone Luchini, MBA
Membro fondatore e Tesoriere at Associazione T6

14 2 4




Leggo testualmente dal sito della camera (http://www.camera.it/leg17/481 ):

Il **17 marzo 2016** la **VI Commissione finanze** della Camera ha **concluso l'esame** del disegno di legge di conversione (**A.C. 3606-A**) del decreto-legge 14 febbraio 2016, n. 18, che passa all'esame dell'Assemblea (vedi qui il dossier).

Scarico l'ottimo dossier (http://www.camera.it/temiap/2016/03/18/OCD177-1853.pdf ), lo leggo, e mi focalizzo sulle pagine 58 e ss, incentrate sull'art. 16 relativo alla detassazione degli acquisti in asta.

Leggo le modifiche apportate, che praticamente limitano ai soli soggetti "*che svolgono attività d'impresa*" l'agevolazione di cui al comma 1 ("flat tax" sul trasferimento per acquisto in asta purché ci si impegni a rivendere l'immobile entro 24 mesi). Vedo poi al comma 2 la specifica del pagamento della mancata imposta, della sanzione e degli interessi di mora se la rivendita non avviene nel tempo indicato).

Poi noto anche l'introduzione del comma 2bis, che estende l'agevolazione a tutti i titolari dei requisiti di cui al DPR 131 del 1986 (soggetti privati che non svolgono attività d'impresa in caso di acquisto "prima casa"), tacitando quindi le critiche ricevute nella prima formulazione.

Si specifica poi che, grazie alla recente legge di stabilità (art. 1, co. 55), possono acquistare con benefici prima casa anche coloro che già possiedono un immobile purché lo rivendano entro un anno dall'acquisto del secondo, e che in caso di rivendita entro 5 anni si perdono le agevolazioni prima casa.

Tutto molto bene. Ma ad una mia lettura, forse superficiale, vedo però che una terza categoria non può accedere alla tassazione agevolata: il privato che non svolge attività d'impresa, ma si impegnerebbe comunque a rivendere entro 24 mesi, cioè il privato che vuole fare trading. Se così fosse, il privato che ha già una prima casa, e comprerebbe solo per rivendere, dovrebbe pagare la tassazione ordinaria del 9% in quanto non avrebbe i requisiti indicati dal co. 1 né quelli indicati dal co. 2bis. Forse mi sfugge qualcosa?

**Simone Luchini, MBA**
Membro fondatore e Tesoriere at Associazione T6
6 articles

2 comments Recommended

Leave your thoughts here…

**Davide Scalisi** … 8mo
Engine for Social Innovation
In effetti da quanto dici
sembrerebbe scritto apposta per lasciare fuori i privati che vogliono far trading. Qual è il motivo mi è incomprensibile. Considerato che è scritto appositamente, tu riesci a immaginarlo ?
Like Reply | 1

**Simone Luchini, MBA**
Membro fondatore e Tesoriere at Associazione T6

…8mo

purtroppo temo la motivazione più
banale... la fretta? ☺ non riesco a vederci una volontà ma semmai una involontarietà

Like Reply

## Don't miss more articles by Simone Luchini, MBA

Già si parla (a mio avviso erroneamente) di "rivoluzione epocale" nel mondo delle esecuzioni immobili...

Simone Luchini, MBA on LinkedIn

Disegno di legge n. 2149: affidamento agli agenti immobiliari delle vendite in asta

Simone Luchini, MBA on LinkedIn

Precisazioni in tema di Mortgage Cre Directive e critiche conseguenti

Simone Luchini, MBA on LinkedIn

Looking for more of the latest headlines on LinkedIn?

**Discover more stories**

Help Center | About | Careers | Advertising | Talent Solutions | Sales Solutions | Small Business | Mobile | Language | **Upgrade Your Account**
LinkedIn Corporation © 2016 | User Agreement | Privacy Policy | Ad Choices | Community Guidelines | Cookie Policy | Copyright Policy | Send Feedback