

Aste: provvidenziale aggiunta alle variazioni sul regime fiscale

Imposta di registro a 200 euro anche per la prima casa

Le variazioni sul regime fiscale sugli immobili acquistati alle aste giudiziarie decise di recente suscitano come prevedibile grande interesse. Ne sono una prova i quesiti proposti da un lettore pubblicati giovedì scorso con le relative risposte che hanno bisogno di un aggiornamento a causa di successivi provvedimenti (dei quali avevamo espresso l'opportunità). Ripubblichiamo un sunto dell'opportuno intervento del lettore che si riferiva «al pagamento fisso di 200 euro in caso di acquisti di immobili (terreni e fabbricati?), con l'impegno di rivendere l'immobile acquistato entro 2 anni». «Il Governo – proseguiva il lettore - intende facilitare le vendite per consentire ai creditori di rientrare in possesso più velocemente delle esposizioni, ma nello stesso tempo, entro due anni, vuol riavere con la rivendita dell'immobile quanto la tassazione prevede per le transazioni normali. Nell'articolo non veniva specificato se, all'atto dell'acquisizione, l'acquirente può optare per la tassazione normale nel caso che intenda tenere l'immobile acquisito (soprattutto se è prima casa) oppure se è obbligato a questa nuova normativa». Quindi l'ulteriore domanda, «Ancora, se l'acquirente opta per la nuova normativa e non riesca entro i due anni a rivendere l'immobile cosa succede? Pagherebbe le differenze fiscali dovute con eventuali penalizzazioni?», alla quale avevamo risposto grazie ad un comma del decreto legge che riteniamo utile riproporre. «Ove non si realizzi la condizione del ritrasferimento entro il biennio, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute nella misura ordinaria e si applica una sanzione amministrativa del 30 per cento oltre agli interessi di mora di cui all'articolo 55, comma 4, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131. Dalla scadenza del biennio decorre il termine per il recupero delle imposte ordinarie da parte dell'amministrazione finanziaria». Sul quesito che riguardava l'acquisto di una prima casa, quindi della possibilità di godere dei relativi benefici fiscali, trascurato dal decreto legge avevamo previsto che sarebbero giunte precisazioni. Non si poteva certo ammettere che il decreto beneficiasse solo gli speculatori punendo chi volesse acquistare un immobile per uso proprio. La "correzione" non si è fatta attendere. Il regime fiscale 'prima casa' può scattare anche per gli immobili acquistati

nell'ambito dei benefici concessi per il 2016 dal Dl banche. Un emendamento del relatore, Giovanni Sanga (Pd), approvato dalla commissione Finanze della Camera esonera gli acquirenti privati dall'obbligo di trasferimento dell'immobile entro i due anni dall'acquisto (in questo caso vale il divieto di vendita prima di cinque anni). La proposta di modifica precisa, inoltre, che l'imposta unica di 200 euro è riservata, oltre che per le operazioni 'prima casa', per chi svolge "attività d'impresa".

In altra forma la precisazione è stata riportata anche dal sito La Legge per tutti - Informazione e consulenza legale come sempre attento alle vendite di immobili alle aste giudiziarie.

La nota riporta l'argomento dall'inizio dell'emanazione del decreto legge e dalle manovre del Governo che accelerare le vendite all'asta (in modo da dare una mano alle banche ingolfate da sofferenze e da immobili ipotecati che perdono valore col passare degli anni sino alla loro vendita). «Solo 200 euro a titolo di imposta di registro per il privato che acquisterà casa da un'asta in tribunale, piuttosto che il 9% sul valore dell'immobile. La norma è stata appena inserita nel decreto "Banche" in corso di approvazione e costituisce una ghiotta novità per chi intende fare buoni affari immobiliari, un po' meno per chi ha la casa pignorata e spera che nessun offerente si faccia vivo. Si stringe la morsa del Governo e del Parlamento per vendere, nel più breve tempo possibile, le case sottoposte ad asta. Dopo l'approvazione della delega sulla riforma del processo civile - che prevede la possibilità di 3 aste più una quarta a "offerta libera" (rendendo così più facile l'aggiudicazione) - arriva ora una agevolazione fiscale che farà risparmiare diverse migliaia di euro a chi compra casa dal tribunale. L'imposta di registro, normalmente parametrata al valore dell'immobile e corrispondente al 9% (salvo le agevolazioni previste per la prima casa per cui il 9 diventa 2%), passa ora in misura fissa a 200 euro per il privato che compra casa a seguito della partecipazione all'asta giudiziaria. Tanto per farsi un'idea del risparmio, si pensi che, su un immobile pagato all'asta 500 mila euro, non si dovrà corrispondere all'erario 45 mila euro, ma solo 200 euro. La stessa norma è stata già pensata e sperimentata con un raggio di azione meno ampio per chi acquista e rivende entro due anni l'immobile ottenuto dal

tribunale. Nella nuova formulazione, invece, si prende in considerazione solo il privato (viene esclusa quindi la società, la banca o l'investitore): questi inoltre non avrà più l'obbligo di vendita entro due anni se "in capo all'acquirente ricorrono le condizioni" per usufruire delle agevolazioni prima casa. In buona sostanza, il bonus "prima casa" viene così esteso anche a chi acquista dall'asta giudiziaria».

La modifica è stata anche riportata con un tono polemico. «L'altro emendamento approvato il 17 marzo modifica l'articolo 16 del disegno di legge di conversione del decreto sul credito cooperativo, che prevede cioè una sostanziale esenzione fiscale per chi acquista un immobile nel corso di un'asta giudiziaria per poi rivenderlo entro due anni. Una norma che ha fatto scandalo perché rappresenta un gigantesco regalo alle banche e agli intermediari immobiliari (che si troveranno a pagare solo 200 euro a immobile anziché il 9%) e perché corre in parallelo con le norme sui mutui (poi modificate) che consentivano alle banche di vendere direttamente le case dei mutuatari inadempienti senza passare dal tribunale. Per cercare di indorare la pillola ai cittadini è stato allora deciso di estendere lo sconto fiscale anche ai privati a patto che l'immobile acquistato all'asta giudiziaria abbia le caratteristiche di "prima casa"». Compreso, come abbiamo accennato sopra, il divieto di vendita entro cinque anni.

Cogliamo l'occasione di ricordare un altro importante recente provvedimento. «Se il testo del decreto verrà confermato, le banche e i mutuatari potranno prevedere - in caso di mancato pagamento di 18 rate del mutuo e solo per i futuri contratti di mutuo - la possibilità di estinzione del debito residuo del mutuo tramite il trasferimento della proprietà dell'immobile o utilizzando i proventi della vendita dell'immobile stesso - spiega Stefano Rossini, ad di MutuiSupermarket.it - La valutazione dell'immobile per la vendita



Dir. Resp.: Giuseppe De Tomaso

sarebbe effettuata da un perito scelto di comune accordo fra banca e debitore insolvente e la vendita dell'immobile – anche ad un valore inferiore al valore del debito da restituire alla banca - comporterebbe la completa estinzione del debito in essere nei confronti della banca. In caso di eccedenza del ricavato della vendita dell'immobile rispetto al debito da rimborsare alla banca, la differenza sarebbe chiaramente riconosciuta al debitore insolvente».

A. A.