

L'avvocato Tartaglia, segretario dell'Associazione custodi giudiziari: forti incentivi per aumentare le vendite dei beni sottoposti a procedura esecutiva o concorsuale

# La prima casa? Compriamola all'asta

► Ha lo "sconto" del 25%, grazie alla riforma che consente di aggiudicare l'immobile ad un prezzo inferiore rispetto a quello base

## L'INTERVENTO

**S**ono molte le novità che semplificano in modo consistente l'iter delle procedure di vendita nelle aste giudiziarie. Un iter finora costellato di ostacoli e difficoltà spesso insormontabili per chi non aveva dimestichezza con quel mondo e non trovava il coraggio di partecipare ad un acquisto, anche se interessante. Ma ora l'acquisto è più facile e chiunque può presentare un'offerta. «Tutti i più recenti interventi legislativi in materia di esecuzioni immobiliari hanno - osserva l'avvocato Roberto Tartaglia, segretario dell'Associazione custodi giudiziari e delegati alle vendite, quale comune denominatore lo scopo di incentivare la partecipazione dei potenziali offerenti alla vendita e, con esso, l'ulteriore obiettivo di velocizzare il corso della procedura esecutiva».

«Il raggiungimento dei suddetti fini - spiega l'avvocato Tartaglia - consente, anzitutto, di ottenere una migliore possibilità di soddisfacimento degli interessi dei creditori e, contemporaneamente, di incrementare lo sviluppo del mercato immobiliare. In questo senso il legislatore ha apportato alcune importanti novità, specificatamente rivolte al raggiungimento degli obiettivi sopra indicati».

### Offerta inferiore al prezzo base

«La prima delle novità - sottolinea l'avvocato Tartaglia - è costituita dalla modifica dell'art. 571, II° comma c.p.c. - introdotto dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 (entrato in vigore il 27 giugno 2015), convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132 - il quale prevede ora la possibilità, per chi intenda partecipare alla vendita, di offrire un prezzo di aggiudicazione inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, purché sia, tuttavia, pari almeno al 75% del prezzo base medesimo».

Si tratta di una novità assai rilevante, laddove si consideri che, prima dell'introduzione della suddetta modifica, l'offerta era considerata irrimediabilmente inefficace, laddove fosse comunque inferiore al prezzo stabilito nel provvedimento giudiziale di vendita.

### Con gli incentivi partecipazione più ampia

L'avvocato Tartaglia continua: «Evidente appare lo scopo di tale norma, che è, appunto, quello di incoraggiare ed ampliare la partecipazione alla vendita dei possibili offerenti, mediante la possibilità di divenire aggiudicatari dell'immobile ad un prezzo che - ridotto, appunto, del 25% - rende il bene particolarmente appetibile. Altra importante novità - riguardante, in particolare, gli adempimenti successivi alla vendita - è costituita dalla possibilità, per l'aggiudicatario, di usufruire di una tassazione agevolata dell'imposta di registro relativa al Decreto di Trasferimento dell'immobile aggiudicato».

### Obiettivo: aumentare le vendite giudiziarie

«La possibilità di avere una tassazione agevolata - spiega l'avvocato Tartaglia - è stata, inizialmente, introdotta dall'art. 16 del D.L. n. 18/2016, prevedente che le imposte di registro, ipotecaria e catastale, vengano corrisposte in misura fissa di 200 euro, ciascuna (per un totale, quindi, di 600 euro), laddove l'aggiudicatario eserciti attività di impresa ed a condizione che questi dichiarari che intende ritrasferire l'immobile entro due anni. Anche in tal caso, la norma - riducendo gli oneri di acquisto degli immobili ed agendo sulla leva fiscale - costituisce un forte stimolo al fine di incrementare le attività di investimento nel settore immobiliare, e, nel contempo, costituisce un valido strumento per aumentare le vendite dei beni sottoposti a procedura esecutiva immobiliare o a procedura concorsuale».

### Giù le imposte di registro, ipotecaria e catastale

«L'agevolazione - sottolinea l'avvocato Tartaglia - riguarda, ovviamente, solo le imposte di registro, ipotecarie e catastali e non anche gli eventuali guadagni derivanti dalla successiva rivendita, che saranno, invece, assoggettati alle imposte sui redditi, in base alle norme ordinarie. Laddove l'aggiudicatario non adempia all'onere di ritrasferire l'immobile entro il biennio, dovrà

versare le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria (ovvero il 9% per l'imposta di registro e 100 euro ciascuna per le imposte ipotecaria e catastale), oltre al pagamento di una sanzione amministrativa pari al 30% ed agli interessi di mora».

«Infine - osserva l'avvocato Tartaglia - la recentissima Legge di conversione n. 49/2016 - introducendo il comma 2-bis all'art. 16 del D.L. n. 18/2016 - ha esteso la suddetta agevolazione anche a favore degli aggiudicatari che non svolgano attività d'impresa, ma per i quali ricorrono, invece, i requisiti richiesti dalla legge per usufruire dell'agevolazione fiscale cosiddetta "prima casa" di cui all'art. 1, nota II-bis del D.P.R. 131/1986 (Testo unico dell'imposta di registro).

### Ecco i requisiti per avere lo sgravio

Immobile non di lusso, sito nel Comune ove l'acquirente ha o stabilisca, entro 18 mesi, la propria residenza non essere proprietario di altro immobile nel comune ove si trovi il bene acquistato, né proprietario, in tutto il territorio nazionale, di altro immobile già acquistato con le predette agevolazioni

«Quindi, rispetto alla originaria formulazione del suindicato art. 16 del DL 18/2016, l'agevolazione - conclude l'avvocato Tartaglia - viene riconosciuta anche a favore delle persone fisiche, che destinano il bene come "prima casa", con la conseguenza che in tal caso viene meno, nei loro confronti, l'obbligo di rivendere l'immobile entro due anni dall'acquisto, mantenendosi, nel contempo, l'obbligo di non ritrasferire il bene entro cinque anni. Anche in tal caso, se venisse fatta una dichiarazione mendace nell'atto di acquisto, ovvero nell'ipotesi di rivendita del bene entro il quinquennio dalla data dell'atto, verranno applicate le sanzioni previste e quindi saranno dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sanzione pecuniaria pari al 30% delle imposte medesime. Le suddette agevolazioni fiscali resteranno in vigore sino al 31 dicembre 2016. Anche in tal caso appare evidente lo scopo della nuova disciplina, volta a favorire la partecipazione alle vendite immobiliari, riducendo i conseguenti oneri fiscali e rendendo così particolarmente vantaggioso l'acquisto».

## LE AGEVOLAZIONI

**ACGV** ASSOCIAZIONE CUSTODI GIUDIZIARI e DELEGATI alle VENDITE

### A prezzo inferiore acquisto più appetibile

Il bene può essere aggiudicato ad un prezzo "scontato" del 25%. I partecipanti alla vendita possono offrire un prezzo inferiore a quello stabilito nell'ordinanza, purché sia pari almeno al 75% del prezzo base.

### Sgravi fiscali anche nella vendita forzata

Per la prima volta ridotti gli oneri di acquisto, l'aggiudicatario usufruirà di una tassazione agevolata delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, ciascuna in misura fissa di 200 €, per un totale di 600 €.

### Nella procedura entra il "bonus" prima casa

L'aggiudicatario di un immobile acquistato all'asta non dovrà più rinunciare ai benefici previsti per la "prima casa". Tra i requisiti necessari: abitazione non di lusso e trasferimento della residenza entro 18 mesi.

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.