

Le cessioni/3

LE VENDITE IMMOBILIARI

Fisco, forfait di 600 euro per chi compra entro il 2016

Lo sconto vale solo per le operazioni concluse entro il 31 dicembre

PAGINA A CURA DI

Nicola Cavalluzzo

Valentina Martignoni

Importanti novità sono state introdotte dal legislatore nel corso del 2016, relativamente alle vendite immobiliari giudiziarie. La leva fiscale è stata infatti considerata un valido incentivo per incrementare le compravendite di immobili oggetto di procedure esecutive immobiliari e di procedura concorsuale.

L'agevolazione

L'articolo 16 del Dl 18/2016 (convertito, con modifiche, dalla legge 49/2016, in vigore dal 15 aprile dell'anno in corso), disciplina una agevolazione che, in sede di conversione, è stata estesa anche a soggetti che non svolgono attività di impresa.

L'articolo 16 prevede, per gli atti stipulati a partire dal 15 aprile 2016 fino al 31 dicembre 2016, che le operazioni di compravendita immobiliare giudiziarie, effettuate da soggetti che svolgono attività di impresa e da privati in possesso dei requisiti per l'acquisto della prima casa non di lusso, scontino l'imposta di registro, ipotecaria e catastale, nella forma fissa di 200 euro ciascuna (in totale 600 euro).

L'acquirente che interviene nello svolgimento dell'attività d'impresa, dovrà dichiarare nell'atto l'intenzione di rivendere i beni entro due anni dall'acquisto.

A titolo puramente indicativo, l'aggiudicatario potrà utilizzare la seguente clausola: «...ai fini e per gli effetti del disposto dell'articolo 16 del Dl 18/2016 convertito dalla leg-

ge 49/2016, l'aggiudicatario dichiara di agire nell'esercizio di un'attività di impresa e di avere intenzione di vendere il bene entro il termine di due anni e pertanto richiede l'applicazione dell'imposta fissa di registro, ipotecaria e catastale».

Per quanto invece riguarda i soggetti che non agiscono nell'esercizio di attività d'impresa (in primis le persone fisiche), affinché possano beneficiare di tali agevolazioni, devono ricorrere le condizioni previste nella nota II-bis dell'articolo 1 della tariffa allegata al decreto sull'imposta di registro e quindi deve trattarsi di abitazione non di lusso.

Assenza dei requisiti

Nel caso in cui non si concretizzino tali condizioni, all'acquirente sarà richiesta dall'amministrazione finanziaria l'imposta di registro del 9% sul prezzo o sul valore catastale (per la persona fisica), oltre alla sanzione del 30% e agli interessi.

A tal fine, quindi, appare utile invocare, già nell'atto di aggiudicazione, la cosiddetta clausola del prezzo-valore. Tale clausola potrebbe superflua, in quanto alla stipula, come evidenziato, si rendono dovute le imposte in misura fissa e quindi risulterebbe del tutto irrilevante l'eventuale base imponibile.

Invece tale precisazione tornerrebbe vantaggiosa laddove si decadde dai benefici e quindi si rendesse dovuta l'imposta in misura proporzionale, che appunto verrebbe conteggiata sul valore catastale e non sul prezzo di aggiudicazione, che normalmente è più elevato.

Vale comunque la pena di ricordare che in passato l'Agenzia aveva mostrato apertura verso le esigenze del contribuente, consentendogli di presentare istanza di rimborso, a seguito della sentenza della Corte costituzionale, con cui veniva bocciata la norma che non consentiva il ricorso al prezzo-valore

in caso di aggiudicazione.

Agevolati e non

Un'ultima riflessione relativamente alle persone giuridiche, alle quali la norma non concede alcun vantaggio. Sarà effettivamente agevolata l'impresa che cede l'immobile strumentale in regime di esenzione Iva a favore di un'altra impresa: in questo caso l'imposta ipotecaria e catastale sarà in misura fissa di 200 euro ciascuna, anziché rispettivamente del 3% e dell'1 per cento.

La norma è addirittura penalizzante nel caso in cui la vendita sia soggetta ad Iva in quanto, a parità di tassazione, il soggetto acquirente avrà l'aggravio di dover vendere l'immobile entro due anni.

La leva fiscale

Le operazioni immobiliari giudiziarie di compravendita effettuate tra il 15 aprile 2016 e il 31 dicembre 2016, effettuate da soggetti che svolgono attività di impresa e da privati in possesso dei requisiti per l'acquisto della prima casa non di lusso, scontano l'imposta di registro, ipotecaria e catastale, nella forma fissa di 200 euro ciascuna. L'acquirente che interviene nello svolgimento dell'attività d'impresa, dovrà dichiarare nell'atto l'intenzione di rivendere i beni entro due anni dall'acquisto