

Fabbricati. Passa da due a cinque anni dall'acquisto il termine entro il quale le imprese devono rivendere il bene

Vendite giudiziarie, bonus immobili «ampio»

Giuseppe Rebecca

Il governo stalanciando timidi e sporadici segnali per lo sviluppo del depresso mercato immobiliare, e così ha messo in campo alcune agevolazioni ai fini delle imposte indirette, nei **trasferimenti di immobili** nelle **procedure esecutive** e nelle **vendite fallimentari** (Dl n. 18 del 14 febbraio 2016 convertito con modificazioni nella legge n. 49 dell'8 aprile). Ma, come già osservato (si veda Il Sole 24 Ore del 21 agosto 2016), si tratta di poca cosa, tra l'altro con scadenza 31 dicembre 2016.

Ora il **disegno di legge di bilancio 2017** all'articolo 7 allunga i termini concessi e sposta la scadenza per poter fruire dell'agevolazione di sei mesi, e quindi a tutto il 30 giugno 2017.

La norma consente, dal 15 aprile 2016, di assoggettare a imposta di registro, ipotecarie e catastali nella complessiva misura di 600 euro i tra-

sferimenti di immobili o diritti reali tramite procedure esecutive, fallimenti compresi, a due tipi di soggetti:

- le imprese, con l'impegno dichiarato di rivendere tali beni entro due anni dall'acquisto, che ora diventano cinque anni, se la legge di stabilità sarà approvata nei termini ad oggi noti;

- a privati, in caso di acquisto di prima casa non di lusso, da non rivendere prima di cinque anni.

L'agevolazione va in ogni caso esplicitamente richiesta.

La sanzione per le imprese, nel caso di mancata rivendita entro il termine dei due anni che ora diventano cinque anni, è del 30 per cento. Lo stesso per il privato, nel caso di dichiarazione mendace o rivendita del bene entro i cinque anni.

Il decreto legge inizialmente non aveva fatto alcuna distinzione tra soggetti acquirenti, prevedendo unicamen-

te la decadenza in caso di mancata rivendita entro due anni. Dal 16 febbraio anche i privati potevano quindi acquistare beni con le agevolazioni, acquisto ora non più possibile. L'agevolazione per la prima casa era stata inserita nella legge di conversione.

Relativamente all'applicazione della norma, l'agenzia delle Entrate ha emanato una circolare, la n. 27/E del 13 giugno, che al punto 3.2 ha confermato quanto già indicato dalle risoluzioni 105/E/2011 e 112/E/2012. Così, il contribuente (impresa o privato) che abbia chiesto di usufruire delle agevolazioni e che non intenda o non possa rispettare le condizioni poste può presentare agli uffici, prima della scadenza del termine, un'istanza di rinuncia. L'unica penalizzazione sarà l'applicazione degli interessi, dal giorno dell'atto, al pagamento delle differenze di imposta. Scaduto invece il termine, ci sarà pur

sempre la possibilità di ricorrere al ravvedimento operoso, con sanzioni ridotte.

C'è stata anche un'interrogazione parlamentare, la n. 58888 del 14 giugno, presentata dalla deputata Renate Gebhard. Era stato chiesto se l'impresa avrebbe potuto demolire, trasformare o dividere, in tutto o in parte, l'immobile prima della rivendita entro i due anni; la risposta del sottosegretario all'Economia, Pier Paolo Baretta, è stata positiva.

Altrettanto positiva è stata la risposta nel caso di agevolazione spettante anche a imprenditori agricoli.

In conclusione, il nuovo termine quinquennale proposto dalla legge di bilancio in corso di approvazione, in luogo del precedente, biennale, dovrebbe consentire quella applicazione della norma che invero a tutt'oggi è mancata, proprio per difficoltà oggettive, visti i tempi così ridotti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL CALENDARIO

La scadenza per assoggettare i trasferimenti all'imposta di 600 euro slitta dal 31 dicembre 2016 al 30 giugno 2017



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.