



Giovedì 15/12/2016

Agevolazioni per acquisti immobiliari giudiziari: le novità dalla legge di bilancio 2017

A cura di: Studio Meli S.t.p. S.r.l.

Proroghe ed estensioni delle agevolazioni a seguito dell'approvazione della legge di bilancio 2017, in corso di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale.

La Legge di bilancio 2017(1) ha prorogato al 30 giugno 2017 le norme agevolative previste per gli atti e ai provvedimenti recanti il trasferimento della proprietà o di diritti reali su beni immobili emessi nell'ambito di una procedura giudiziaria di espropriazione immobiliare (di cui al libro III, titolo II, capo IV, del codice di procedura civile), ovvero di una procedura di vendita fallimentare di cui all'articolo 107 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267.

La norma agevolativa, in vigore dal 15.04.2016 ed originariamente limitata temporalmente al 31 dicembre 2016, è stata introdotta dalla legge 8 aprile 2016, n. 49, portante la Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 14 febbraio 2016, n. 18 e si è rivelata uno strumento molto potente per aumentare le vendite immobiliari in ambito giudiziario.

Le agevolazioni per gli acquisti giudiziari sono previste a favore di due categorie di soggetti:

1) SOGGETTI CHE SVOLGONO ATTIVITÀ D'IMPRESA.(2)

La norma ha previsto la tassazione con applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa (pari a 200 euro ciascuna e pertanto 600 euro per ogni atto) per gli atti e i provvedimenti recanti il trasferimento della proprietà o di diritti reali su beni immobili emessi nell'ambito di una procedura giudiziaria di espropriazione immobiliare (di cui al libro III, titolo II, capo IV, del codice di procedura civile, ovvero di una procedura di vendita di cui all'articolo 107 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267) a favore di soggetti che svolgono attività d'impresa.

Questa tassazione di favore, valida inizialmente solo fino al 31.12.2016, con impegno di rivendita nel biennio è stata prorogata al 30.06.2017 e l'impegno di rivendita è stato esteso al quinquennio dall'acquisto.

L'agevolazione riguarda tutti gli immobili ed unica condizione per usufruire del beneficio è che l'acquirente dichiari l'intenzione di ritrasferire gli immobili entro cinque anni.

Nel caso in cui non si realizzi il ritrasferimento dell'immobile entro il quinquennio, l'acquirente dovrà versare le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria (9% per l'imposta di registro e euro 100,00 ciascuna per le imposte ipotecaria e catastale, ossia euro 200,00) e versare la sanzione amministrativa pari al 30% delle imposte, oltre agli interessi di mora previsti dall'art. 55, comma 4, del D.P.R. 131/1986 (Testo unico dell'imposta di registro).

La seconda categoria di soggetti che beneficia delle agevolazioni per gli acquisti giudiziari è quella dei
2) SOGGETTI CHE ACQUISTANO LA PRIMA CASA NON DI LUSO (AL DI FUORI DELL'ATTIVITÀ D'IMPRESA)(3) .

Sono prorogate al 30 giugno 2017 anche le norme agevolative per i soggetti che NON svolgono attività d'impresa, i quali possono acquistare la proprietà o i diritti reali su beni immobili nell'ambito di una procedura giudiziaria di espropriazione immobiliare ovvero di una procedura di vendita di cui all'articolo 107 Legge fallimentare, pagando imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa complessiva di



600 euro.

L'agevolazione è condizionata alla ricorrenza, in capo all'acquirente, delle condizioni per l'acquisto della prima casa non di lusso (ossia le condizioni previste alla nota II-bis) all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131).

I soggetti che NON svolgono attività d'impresa non hanno alcun beneficio fiscale se acquistano la proprietà o diritti reali su beni immobili diversi dalla prima casa.

Buon lavoro!

Note:

(1) approvata dal Parlamento in data 07/12/2016 ed in attesa di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale

(2) Articolo 16 del D.L. 18/2016, convertito nella legge 8 aprile 2016, n. 49 e modificato dalla legge di Bilancio 2017: "1. Gli atti e i provvedimenti recanti il trasferimento della proprietà o di diritti reali su beni immobili emessi, a favore di soggetti che svolgono attività d'impresa, nell'ambito di una procedura giudiziaria di espropriazione immobiliare di cui al libro III, titolo II, capo IV, del codice di procedura civile, ovvero di una procedura di vendita di cui all'articolo 107 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, sono assoggettati alle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna a condizione che l'acquirente dichiari che intende trasferirli entro cinque anni.

2. Ove non si realizzi la condizione del ritrasferimento entro il quinquennio, 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 quinquennio decorre il termine per il recupero delle imposte ordinarie da parte dell'amministrazione finanziaria.

3. Le disposizioni del presente articolo hanno effetto per gli atti emessi dalla data di entrata in vigore del presente decreto fino al 30 giugno 2017 " .

(3) Articolo 16 del D.L. 18/2016, convertito nella legge 8 aprile 2016, n. 49 e modificato dalla legge di Bilancio 2017: "2-bis. Gli atti e i provvedimenti di cui al comma 1 emessi a favore di soggetti che non svolgono attività d'impresa sono assoggettati alle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna sempre che in capo all'acquirente ricorrano le condizioni previste alla nota II-bis) all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131. In caso di dichiarazione mendace nell'atto di acquisto, ovvero di rivendita nel quinquennio dalla data dell'atto, si applicano le disposizioni indicate nella predetta nota."

Dott. Franco Confalonieri