



Martedì 16/02/2016

Vendite immobiliari giudiziarie: acquisti con ritrasferimento nel biennio a 600 euro

A cura di: Meli e Associati

Norma temporanea valida per i trasferimenti dal 16 febbraio al 31 dicembre 2016

L'articolo 16 del Decreto Legge 14 febbraio 2016, n. 18, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.37 del 15-2-2016 ed in vigore da oggi 16 febbraio 2016 (in base all'art. 18 del medesimo decreto), denominato "Modifica alla disciplina fiscale dei trasferimenti immobiliari nell'ambito di vendite giudiziarie" costituisce un forte stimolo al capitale privato ad avviare attività di investimento nel settore immobiliare, a scopo speculativo e potrà costituire uno strumento per aumentare le vendite dei beni di soggetti sottoposti a procedura esecutiva immobiliare o a procedura concorsuale (fallimento e altro).

Considerando l'importanza di questa norma, si ritiene utile trascrivere i primi 3 commi dell'articolo 16 del citato D.L. 18/2016:

"1. 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, 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 due anni.

2. 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.

3. Le disposizioni del presente articolo hanno effetto per gli atti emessi dalla data di entrata in vigore del presente provvedimento fino al 31 dicembre 2016. "

Qual è il significato dell'articolo 16 del decreto legge 18/2016, in vigore da oggi e da convertire in legge nei 60 giorni successivi dalla pubblicazione sulla G.U. ?

Per cercare di aiutare i soggetti creditori, ed in primo luogo gli istituti di credito, a recuperare almeno in parte il proprio credito e ad accelerare le procedure di vendita dei beni, il legislatore è intervenuto negli ultimi otto mesi due volte:

1. Una prima volta con il D.L. 27.06.2015, n. 83 (convertito dalla legge 06.08.2015 n. 132), che aveva introdotto importanti modifiche al codice di procedura civile, in particolare all'art. 571, in tema di presentazione delle offerte di acquisto alle aste giudiziarie dei beni immobili pignorati, stabilendo la possibilità di offrire un prezzo inferiore al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita: tale offerta viene dichiarata inefficace solo se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza .

2. Con questo decreto 18/2016 che riduce gli oneri di acquisto degli immobili, agendo sulla leva fiscale. Il beneficio dell'acquisto di un bene con la riduzione delle imposte dovute a euro 600 può portare molti soggetti a decidere di investire in questo nuovo settore.

Per beneficiare di questa agevolazione è sufficiente che l'acquirente dichiari che intende ritrasferire l'immobile entro due anni.

Occorre precisare, per completezza, che l'agevolazione riguarda unicamente le imposte di registro, ipotecarie e catastali e non certamente gli eventuali guadagni conseguiti per effetto della rivendita, che



saranno assoggettate all'imposte sui redditi, in base alle norme ordinarie.

La norma, come già detto, è applicabile da oggi e pertanto anche a tutti i decreti di trasferimento che non sono ancora stati pubblicati, anche per assegnazioni già avvenute.

ATTENZIONE pertanto anche a questo periodo transitorio, perchè la volontà di utilizzare questa nuova disposizione deve essere recepita anche nel decreto di trasferimento alla firma del Giudice al quale, prima della firma, potrà essere sottoposta la dichiarazione.

Abbiamo predisposto un software che permette la gestione organizzata ed automatizzata on line degli incarichi affidati dai Giudici delle Esecuzioni del Tribunale ai professionisti ausiliari della procedura, che svolgono le attività di custode giudiziario, delegato alla vendita, consulente per il piano di riparto. [Clicca qui per accedere alla pagina del prodotto.](#)

Note:

Dott.ssa Francesca Oltolini