

Le norme sui fallimenti. L'ipotesi della cancellazione dell'imposta di registro proporzionale del 9%

Spunta la tassa fissa da 200 euro per chi rivende l'immobile acquistato all'asta giudiziaria

IL MECCANISMO

Il beneficio del contributo fisso scatta a condizione che il bene acquisito venga rivenduto entro i 24 mesi successivi

Marco Mobili

ROMA

■ Addio all'imposta di registro per chi acquista immobili nelle aste giudiziarie: al posto del 9% chi compra dovrà versare soltanto una "tassa piatta" da 200 euro. Ma a una condizione ben precisa: il bene dovrà essere rivenduto nei 24 mesi successivi all'acquisto. Il Governo ricorre così alla leva fiscale per provare a rimettere in moto il mercato delle vendite giudiziarie e allo stesso tempo a ridurre la svalutazione almeno del 9% delle sofferenze bancarie legate agli immobili dati in garanzia per prestiti e mutui.

Stop sul filo di lana, invece, alle modifiche alle legge fallimentare e a possibili incentivi fiscali per le aggregazioni degli istituti di credito circolate negli ultimi giorni. Le possibili anticipazioni delle norme messe a punto dalla cosiddetta commissione Rordorf tornano di fatto in un disegno di legge di riforma del diritto fallimentare (si veda il servizio qui a fianco).

I dettagli della nuova agevolazione fiscale all'esame ieri del Consiglio dei ministri con

il tanto atteso "decreto banche" saranno presentati oggi dai tecnici del Mef in un briefing. La ratio del bonus punta sia a ridurre l'effetto zavorra che l'imposta di registro, oggi come detto al 9%, produce soprattutto sulla possibilità di rivendita di beni acquistati nelle aste giudiziarie, sia a spingere il mercato di questi beni evitando che gli immobili restino all'asta per lungo tempo. Una boccata d'ossigeno immediata per i bilanci degli istituti che si vedono così di colpo rivalutare almeno del 9% il valore del "collaterale".

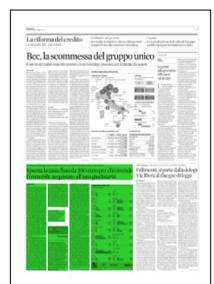
Se una banca si rivolge all'autorità giudiziaria per recuperare il suo credito si vede il bene posto a garanzia finire in un'asta giudiziaria che, per logiche di mercato oggi finalizzate a svalutare il prezzo del bene, finisce per andare deserta per lungo tempo. Dal canto suo, la stessa banca tende a non acquistare il bene fin che può proprio per non doversi caricare un onere fiscale aggiuntivo del 9 per cento. Per spingere le banche ad acquistarli il Governo introduce la "tassa piatta" da 200 euro ma con l'obbligo di rivendita del bene entro due anni dall'acquisto effettuato nella vendita giudiziaria. Non solo. L'agevolazione spetta per i beni acquistati entro il 31 dicembre 2016 e riguarderà an-

che le persone fisiche le quali, come gli istituti di credito e le imprese, dovranno sempre rivendere il bene nei due anni successivi. Ma, nel caso in cui non dovesse avvenire, torna pienamente operativa l'imposta di registro in misura proporzionale del 9 per cento.

Per fare un esempio la banca che si trova oggi un immobile da un milione di euro messo all'asta si trova ad acquistarlo versando il 9% di registro e dunque con un costo rivalutato dal fisco di un milione e 90mila euro. Con la nuova misura la stessa banca paga un "cip" da 200 euro e ha due anni di tempo per rimetterlo in vendita con un prezzo certamente più competitivo.

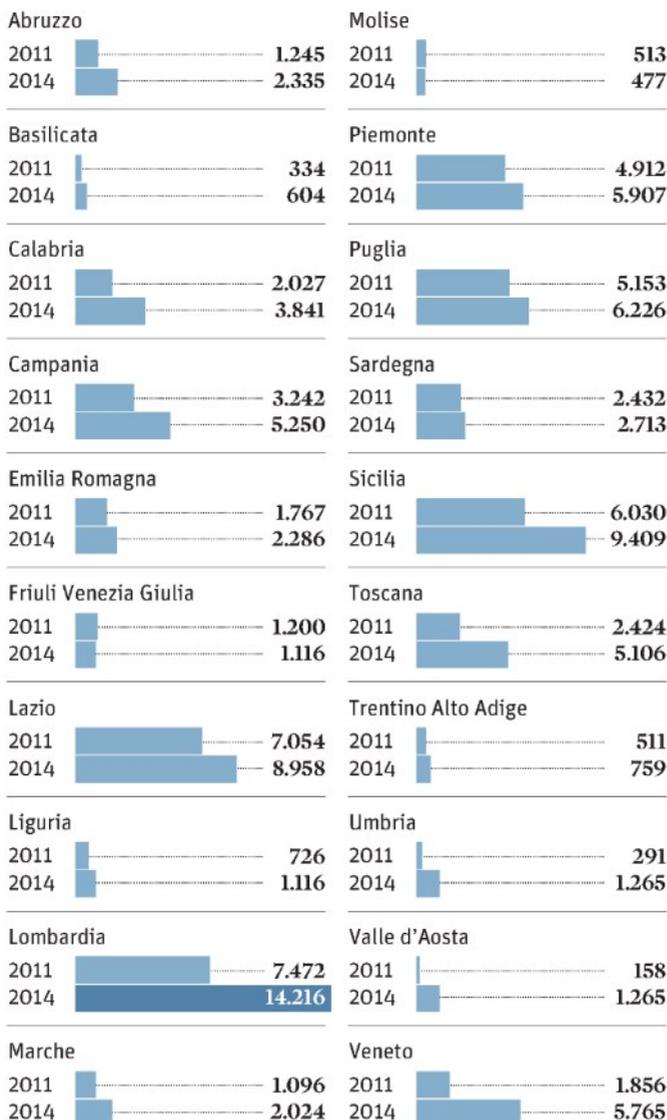
Sulla valutazione di impatto della norma, che secondo fonti di Governo al momento sarebbe stata coperta per qualche decina di milioni, l'Esecutivo si è riservato di valutare le dinamiche sulle vendite giudiziarie dei prossimi mesi. In questo senso va letto il vincolo temporale fissato al prossimo 31 dicembre per gli acquisti di immobili nelle vendite giudiziarie. E se le aspettative di un rilancio di questo particolare mercato immobiliare dovessero essere confermate lo stesso Governo sarebbe pronto, se necessario, a reperire eventuali nuove risorse.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



L'andamento delle aste

Confronto 2011-2014



Fonte: www.opicons.com



LA PAROLA
CHIAVE

Tassa piatta

● Tassa piatta, dall'inglese "flat tax", indica un sistema fiscale non progressivo in cui si applica una sola aliquota indipendentemente dal livello di reddito dei singoli. Sistemi di flat tax sono stati introdotti con la speranza di stimolare la crescita, inoltre semplificano il sistema rispetto a modelli con più aliquote. Per ridare impulso agli acquisti di immobili dei soggetti falliti il Governo punta alla cancellazione del registro. Il meccanismo prevede l'addio al versamento dell'imposta proporzionale del 9% destinata a essere sostituita con una «tassa piatta» di 200 euro