

Vendite all'asta con lo sconto soltanto per chi vuole speculare

■ VINCENZO VECCHIO*

■ ■ ■ Con il decreto legge n. 18 del 14/02/16 (Misure urgenti per la riforma delle banche di credito cooperativo) è stata introdotta, all'art. 16, una disposizione che agevola la vendita nelle aste giudiziarie.

La nuova norma prevede che per i trasferimenti della proprietà o di altri diritti reali su beni immobili, nell'ambito di una procedura giudiziaria di espropriazione immobiliare (aste), le imposte da pagare (registro, ipotecaria e catastale) non sono nella misura ordinaria, che è complessivamente del 10%, ma nella misura fissa di 200 euro.

Come è evidente si consente, per chi acquista un immobile in sede di asta, di avere uno sconto fiscale considerevole. Per esempio se l'assegnazione ha per oggetto un immobile al prezzo di 200.000,00 euro il risparmio è di 18.000,00. Questa operazione determinerà per lo Stato una perdita del gettito fiscale quantificato nel decreto per 220 milioni di euro. Ovviamente questa mancanza di gettito dovrà essere coperta nel bilancio 2016 o attraverso riduzioni della spesa (cosa improbabile) o con l'aumento del debito (vietato dai vincoli europei, per fortuna) o con l'aumento di altre imposte (cosa più probabile).

La cosa più grave e che fa sorgere profili di incostituzionalità è la previsione che lo sconto fiscale è applicabile solo se l'immobile viene rivenduto entro due anni dall'assegnazione. Se la rivendita non avviene nel biennio successivo all'assegnazione l'assegnatario

dovrà pagare all'erario l'intera l'imposta a suo tempo scontata incrementata della sanzione del 30%.

È chiaro che i soggetti interessati a questo provvedimento, estremamente conveniente, sono pochi e ben individuati. Sono coloro che acquistano a prezzi di realizzo immobili nelle aste giudiziarie per poi rivendere al prezzo di libero mercato evitando di dover pagare nel primo passaggio imposte per il 9% del costo sostenuto.

Chiaramente i soggetti che porranno in atto queste operazioni speculative sono le grandi società immobiliari, ma soprattutto le banche che hanno già delle società di cartolarizzazione in cui far confluire gli immobili bloccati nelle aste giudiziarie. Questa operazione permetterebbe loro di accelerare i tempi delle vendite e nello stesso tempo lucrare sullo sconto di imposta.

È un provvedimento che viola le norme costituzionali sotto diversi profili in particolare per violazione dell'art 3, 42 e 53 della Costituzione e in ogni caso riconosce un privilegio fiscale immotivato a soggetti che non possono essere considerati deboli e meritevoli di tutela.

Ultima osservazione nel merito del provvedimento, la mancata previsione di una forma di pre deduzione per le manutenzioni pagate dai condomini per evitare il degrado degli immobili oggetto di esecuzione forzata.

Forse era opportuno affrontare anche questo aspetto non secondario che fa gravare sui condo-

mini virtuosi oneri impropri diretti a conservare il valore del bene che verrà poi assegnato nell'asta giudiziaria.

***Presidente APPC
Brescia**

