

A agevolazioni fiscali:

un errore escludere

i privati proprietari di prima casa

Fino al 30 giugno 2017 – come abbiamo ricordato la scorsa settimana - sarà possibile beneficiare della tassazione agevolata sulle compravendite di immobili a seguito di aste giudiziarie. È quanto prevede la legge di bilancio, informa l'avv. Valeria Zeppelli del sito web Studio Castaldi, dalla quale emerge, infatti che resterà per sei mesi in più del previsto l'imposta in misura fissa di duecento euro, sostitutiva di quelle di registro, ipotecarie e catastali, introdotta dal dl banche della quale abbiamo più volte informato. «Ad essere modificati, a seguito delle limature dell'ultima ora apportate alla manovra per il prossimo anno – informava l'avv. Valeria Zeppelli del sito web Studio Castaldi - saranno anche i tempi di "accesso" nella nuova abitazione. I due anni entro i quali l'acquirente deve trasferire l'immobile per non decadere dal beneficio dell'imposta agevolata e pagare gli interessi di mora e la sanzione amministrativa passeranno, infatti, a cinque».

Sull'argomento ora si sofferma il sito Altalex con l'intervento dell'avv. Simone Luchini autore del libro «Le aste immobiliari guida all'acquisto di immobili nelle procedure esecutive». L'autore commenta il Decreto Legge n. 18/2016 convertito, con modificazioni, nella Legge n. 49 dell'8 aprile 2016, «recante misure urgenti concernenti la riforma delle banche di credito cooperativo, la garanzia sulla cartolarizzazione delle sofferenze, il regime fiscale relativo alle procedure di crisi e la gestione collettiva del risparmio».

Anticipiamo la conclusione dell'avvocato che ci è parsa di una logica stringente e interessante per la maggior parte dei lettori, rispetto alla precedente più diretta a operatori, in particolare legati al settore immobiliare. Parte che in ogni caso ci riserviamo di pubblicare in seguito non potendolo fare ora per mancanza di spazio.

«Concludendo, un argomento che ho sollevato subito dopo la conversione in legge, ma che non è stato sufficientemente discusso, è che con la legge attuale si è tenuto fuori dall'agevolazione una intera categoria di acquirenti che mi risulta essere invece molto presente negli acquisti in asta: si tratta dei privati, già proprietari di prima casa, che vogliono acquistare, al pari delle imprese, per fare trading, quindi per poi rivendere. Non vedo il motivo per cui si permetta ad una impresa di pagare una imposta estremamente agevolata, e la stessa concessione non sia permessa al privato che acquista con

il medesimo scopo. Non è raro infatti che alle aste giudiziarie acquistino soggetti facoltosi, già proprietari di una prima casa di abitazione (o spesso di più case), che possono acquistare per contanti senza perdere tempo con finanziamenti bancari, e potendo spesso permettersi anche tempi più lunghi per la liberazione dell'immobile o anche per la semplice emissione del decreto, non dovendo pagare doppie rate di mutuo o affitti in contemporanea alle rate del mutuo. Infatti purtroppo molti potenziali acquirenti che non hanno la liquidità necessaria per l'anticipo della cauzione, che non possono permettersi di attendere 6 mesi per l'emissione del decreto, e magari un anno per liberare l'immobile occupato, si tengono alla larga da questo mercato, che è ideale invece per coloro che dispongono di liquidità e non hanno fretta di impossessarsi del bene. Perché vietare a costoro di godere dell'agevolazione al pari delle imprese? L'augurio è che, in un eventuale comma di proroga del beneficio fiscale, si possa estendere il beneficio anche a questi soggetti, dimenticati dalla conversione in legge (sono ancora convinto che si sia trattata di una svista o di una dimenticanza, perché continuo a non trovare un valido motivo che giustifichi la sua esclusione)».

Ed ecco ora la prima parte (parziale) dell'intervento dell'avv. Luchini, altrettanto interessante.

«Il provvedimento citato (il Decreto Legge riportato sopra n. d. r.) ha introdotto, tra le altre cose, la possibilità, in presenza di determinati requisiti, di usufruire di una tassazione agevolata per i trasferimenti immobiliari nelle aggiudicazioni o assegnazioni in sede di aste giudiziarie (esecuzione individuali e concorsuali). Recita infatti l'art. 16 del citato decreto legge, al comma 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 due anni."

Al comma 2 si indica la penalizzazione a cui si va incontro se il trasferimento di cui al comma 1 non avviene (approfondiremo meglio in seguito questo aspetto), ed al comma 2-bis, introdotto con la conversione in legge del decreto, si estende la possibilità di applicare l'imposta agevolata anche in presenza di un altro requisito, alternativo al primo, cioè che ad

aggiudicarsi (o a farsi assegnare) l'immobile in asta siano "soggetti che non svolgono attività d'impresa [...], 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".

Questo comma, fortemente voluto dopo le critiche alla prima versione del decreto, che concedeva (anche ai privati) l'agevolazione a condizione che si rivendesse l'immobile entro due anni dall'acquisto (e pertanto sembrava voler privilegiare la speculazione, perché si incentivava il "trading" immobiliare), ha permesso alla persona fisica, che non svolge attività d'impresa, di acquistare in asta usufruendo anch'essa delle agevolazioni pur senza l'obbligo di dover rivendere l'immobile entro due anni, ma dovendo possedere le caratteristiche indicate, tra cui: se l'immobile deve essere adibito a prima casa di abitazione (entro un anno dall'acquisto) non essere considerata di "lusso", essere di categoria catastale A (con eccezione delle categorie A1, A8 e A9), essere ubicato nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende l'acquirente deve dichiarare di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile». Prossimamente la seconda parte dell'intervento.

A. A.

I cambiamenti nelle vendite di immobili alle aste giudiziarie

