

Per imprese e privati (prima casa) benefici estendibili per altri sei mesi

Un importante stimolo verso il settore delle aste immobiliare è stato offerto dall'articolo 16 del decreto legge n. 18 del 14 febbraio 2016, quello che ha ridisegnato il settore delle banche di credito cooperativo. Nello specifico, la norma ha previsto che gli atti e i provvedimenti, relativi al trasferimento della proprietà o di diritti reali su beni immobili, emessi nell'ambito di un procedimento di espropriazione immobiliare ai sensi del Codice di procedura civile (Libro III, Titolo II, Capo IV) o di una procedura di vendita di cui all'art. 107 della legge 267/1942 (cosiddetta «Legge fallimentare») siano assoggettati alle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura di 200 euro ciascuna (prima si pagava il 9% del valore dell'immobile) a condizione che l'acquirente dichiari l'intenzione di trasferirli entro due anni.

L'acquirente deve in questo caso essere un soggetto che svolge attività d'impresa. Da segnalare anche che la legge di conversione del dl (la numero 49 del 2016), ha introdotto il comma 2-bis all'art. 16, ai sensi del quale i trasferimenti immobiliari nell'ambito di vendite giudiziarie emessi a favore di soggetti che non svolgono attività d'impresa, ma sono cittadini comuni che (senza avere l'obbligo di rivendere l'immobile entro due anni) sono anch'essi assoggettati alle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro, ove ricorrano i requisiti richiesti dalla legge per usufruire dell'agevolazione fiscale «prima casa». Questo significa che l'immobile deve: essere adibito a prima casa di abitazione (entro un anno dall'acquisto), non essere considerata di «lusso», appartenere alla categoria catastale A (con eccezione delle categorie A1, A8 e A9) e infine 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.

Come previsto dalla stessa norma di riforma delle Bcc però, i suoi effetti termineranno il 31 dicembre 2016 e questo significa che – a causa dei tempi non propriamente brevi di queste procedure – chi stia pensando in questi giorni di approfittare di un'asta immobiliare non potrà già più godere dei benefici fiscali di cui sopra. Nel frattempo, le istanze degli operatori di settore sono state accolte da una proroga inserita nell'articolo 7 della legge di Bilancio 2017, così come presentata dal governo (attualmente il testo è all'esame della Camera dei Deputati).

L'articolo in questione, infatti, prevede l'allungamento dei termini di legge per il ritrasferimento obbligatorio degli immobili ceduti alle imprese, in seno a procedure giudiziarie, con imposizione indiretta agevolata. La proroga è di sei mesi. I benefici fiscali, infatti, si applicheranno ai trasferimenti stipulati entro il 30 giugno 2017 (e non più entro il 31 dicembre 2016) e il prolungamento dei termini delle agevolazioni riguarderà sia le imprese che gli acquirenti non imprenditori in possesso dei requisiti di legge (acquisto «prima casa»).

Con le modifiche proposte nel testo della legge di Bilancio si interviene su diversi fronti. Prima di tutto, si allunga da due a cinque anni il periodo di tempo entro il quale l'acquirente imprenditore che ha usufruito dell'agevolazione è tenuto a ritrasferire i beni immobili oggetto della transazione. Viene poi anche modificato il comma 2 dello stesso articolo 16,

quello che si occupa delle misure sanzionatorie previste nel caso di mancato tempestivo ritrasferimento del bene: in tale ipotesi le imposte sono dovute nella misura ordinaria (9%) e si applica una sanzione amministrativa del 30% oltre agli interessi di mora. Con le norme in esame ora alla Camera, per l'opportuno coordinamento, le sanzioni sono applicate nel caso di mancato ritrasferimento entro il quinquennio (al posto del biennio).

«Purtroppo», lamenta Simone Luchini, tesoriere dell'Associazione T6 – Tavolo di studio sulle esecuzioni immobiliari, «anche nella proposta di proroga dei termini di validità della norma (peraltro molto risicati) sembra che si sia persa l'occasione di estendere la norma a una categoria di acquirenti in asta molto attiva ed importante: quella dei privati che però non possono ricorrere ai benefici prima casa, in quanto già possessori di altri immobili». Questa categoria, data la facilità di accesso al credito (o la liquidità disponibile), e la flessibilità temporale necessaria per attendere con serenità i tempi (spesso non trascurabili) di liberazione e consegna del bene, «è certamente il target ideale di una norma che si pone come obiettivo quello di aumentare la partecipazione in asta "sospendendo" per qualche anno la riscossione dei relativi tributi (imposta di registro) e recuperandola quando il soggetto acquirente rivenderà l'immobile nel tempo previsto dalla normativa», conclude Luchini.

