

Dal trasferimento alla consegna possono passare molti giorni

Sulle agevolazioni fiscali concesse agli imprenditori che acquistano alle aste

I tempi della prevista vendita concessi per godere delle agevolazioni dovrebbero partire dalla reale entrata in possesso

Ed ecco la seconda parte dell'intervento diffuso dal sito Altalex di Simone Luchini autore, tra l'altro, del volume «Le aste immobiliari: guida all'acquisto di immobili nelle procedure esecutive». Prima di riportarla integralmente ricordiamo brevemente che nella prima parte pubblicata lo scorso giovedì 17 novembre l'autore, tra l'altro, a riguardo dei benefici fiscali concessi nell'acquisto di immobili alle aste per poi rivenderli, aveva sottolineato con logiche argomentazioni l'errore di voler escludere i privati risparmiatori da questa agevolazione. Ed ecco le ulteriori argomentazioni.

«Come accennato lo scorso giovedì 17 novembre, ricordiamo che in tema di "sanzioni" previste al comma 2 per quelle imprese che non trasferiscono la proprietà dell'immobile nei 24 mesi successivi all'acquisto (che decorre dalla data di emissione del decreto di trasferimento, che è sicuramente anteriore alla data della reale immissione nel possesso a seguito di liberazione del bene e consegna delle chiavi), è intervenuta la circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 27/E del 13 giugno 2016. Al punto 3.2 "Trasferimenti immobiliari nell'ambito delle vendite giudiziarie", si chiarisce appunto che "analogamente a quanto previsto in materia di 'prima casa', anche in tale ipotesi, dunque, qualora il contribuente si trovi nella condizione di non poter o voler rispettare l'impegno assunto, può, in pendenza del termine previsto per procedere all'alienazione, rivolgere apposita istanza all'ufficio dell'Agenzia delle entrate, secondo le procedure previste dalle risoluzioni 102/E e 115/E del 2012, al fine di ottenere la riliquidazione dell'imposta in misura ordinaria e dei relativi interessi.

In poche parole si fa correttamente appello al buon senso e si sancisce che, se per qualche motivo l'impresa si accorge di non poter (o non voler) rivendere entro il tempo prestabilito, può presentare una istanza all'Agenzia e richiedere di pagare la mancata imposta con i soli interessi, evitando appunto la sanzione.

Mi sembra una scelta corretta (ed anche dovuta), quella dell'amministrazione tributaria, perché sicuramente limita (anche se a mio avviso non evita completamente) il probabile contenzioso che ne sarebbe potuto derivare. Ci si immagina infatti due situazioni, molto

comuni, relative agli immobili trasferiti in sede di asta giudiziaria: abusi urbanistici e immobili occupati senza titolo. Nel primo caso sappiamo che, in deroga al divieto, previsto dal T.U. in materia edilizia, di commerciabilità di immobili in presenza di abusi edilizi o urbanistici, attraverso le vendite in sede di espropriazione forzata si può invece trasferire l'immobile, addirittura concedendo, a certe condizioni (su cui non ci soffermiamo) la possibilità di riaprire i termini del condono (quindi, potendo eventualmente sanare certi abusi e permettendo pertanto la successiva rivendita del cespite sul libero mercato). In caso invece di immobili occupati, e con difficoltà o ritardi nella liberazione, sono rese molto più difficili (se non quasi impossibili) tutte le attività di commercializzazione, promozione, regolarizzazione, ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso, e quant'altro utile o indispensabile a garantire una rivendita nel più breve tempo possibile. Se quindi per negligenza del custode, per ritardi del giudice, per imperizia del delegato, per inefficienza dell'ufficiale giudiziario o per mancata collaborazione

dei servizi sociali o della forza pubblica (sappiamo di situazioni particolarmente gravi o delicate in cui la prefettura decide di non far intervenire le forze di pubblica sicurezza), una casa acquistata con le agevolazioni non viene consegnata in un tempo ragionevole, come può il nuovo proprietario adoperarsi per regolarizzare eventuali abusi, renderla a norma, metterla in sicurezza, e commercializzarla in tempi congrui? Già si può dire che 24 mesi sono al giorno d'oggi un termine molto esiguo per poter portare a termine, con successo, una vendita immobiliare, ma se poi, una volta emesso il decreto, e fatto partire il conto alla rovescia, non si immette il proprietario anche nel pieno e libero possesso del bene acquisito, allora verosimilmente si rischia un notevole contenzioso quando si vada a richiedere a questo soggetto la mancata sanzione, gli interessi, ed anche - da previsione normativa - la sanzione del 30% sull'imposta non pagata. Un rischio abnorme, sia nella probabilità di accadere, sia nell'importo che l'acquirente si troverebbe a pagare in caso di non rivendita, tanto da rendere l'agevolazione appetibile solo in certi casi poco complessi (immobili dal facile

mercato, non occupati, e senza abusi da sanare, idealmente con già qualche diretto interessamento all'acquisto). In questi casi citati, definiti "di forza maggiore", sarebbe un insuccesso della macchina statale, l'unica in grado di garantire all'acquirente la certezza dell'acquisto (soprattutto del tempo di immissione nel possesso), non dovrebbe ripercuotersi (limitandola) su una giusta agevolazione fiscale nata con un ben determinato scopo.

La norma può rappresentare una ulteriore opportunità di facilitazione per un mercato che ha ancora bisogno di incentivi, attenzioni, e misure speciali, visto l'abnorme numero di immobili ormai sul mercato in asta giudiziaria. Mi accingevo, in questo articolo, a suggerire una timida estensione ad almeno 36 mesi del termine per la rivendita, che però dovrebbero decorrere dalla effettiva immissione nel possesso del bene, e non già dalla semplice emissione del decreto di trasferimento. Poi ho appreso invece, appena prima della pubblicazione, che sembra in discussione un allungamento ad addirittura 5 anni del termine per la rivendita. Complimenti pertanto all'estensore della proposta, è andato oltre ogni più rosea aspettativa. La domanda ulteriore che però adesso pongo sul tema è la seguente: qualora, auspicabilmente, venisse confermata tale estensione, questa norma sarebbe retroattiva? Potrebbero di fatto beneficiarne anche coloro che hanno acquistato in asta nell'anno 2016, allungando il loro periodo utile alla rivendita? Ed inoltre, in caso di trasferimento a società "controllata", "collegata", o comunque "facente parte" dello stesso gruppo della società acquirente, si potrebbero sollevare eccezioni da parte dell'amministrazione fiscale o tali atti sarebbero considerati trasferimenti regolari a tutti gli effetti? Sarebbe anche curioso capire se, rivendendo ad un prezzo di poco superiore a quello di acquisto (addirittura definito, talvolta, "vile prezzo"), visti i tempi stringenti per ri-trasferire la proprietà, si rischierebbero accertamenti fiscali basati sullo scostamento del prezzo di vendita dal corrente valore di mercato?»

A. A.