



Lunedì 11/04/2016

Agevolazioni per acquisti immobiliari giudiziari

A cura di: *Meli e Associati*

Riflessioni a seguito dell'entrata in vigore della legge 49/16.

L'articolo 16 del Decreto Legge 14 febbraio 2016, n. 18, in vigore dal 16 febbraio 2016 aveva introdotto un forte stimolo al capitale privato ad avviare attività di investimento nel settore immobiliare, a scopo speculativo. Sin dall'introduzione si è rivelato un valido strumento per aumentare le vendite dei beni di soggetti sottoposti a procedura esecutiva immobiliare o a procedura concorsuale (fallimento e altro).

La norma aveva previsto l'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale relative agli atti e ai provvedimenti recanti il trasferimento della proprietà o di diritti reali su beni immobili emessi 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) e la tassazione nella misura fissa di 200 euro ciascuna, a condizione che l'acquirente dichiarasse l'intenzione di ritrasferirli entro due anni.

Il beneficio dell'acquisto di un bene con la riduzione delle imposte dovute a euro 600 (euro 200 per 3), rivolto alla generalità dei possibili acquirenti, ha portato molti privati cittadini a decidere di investire in questo nuovo settore ed ha costituito, senza alcun dubbio, uno strumento che ha rivitalizzato le vendite immobiliari. Per beneficiare di questa agevolazione era infatti sufficiente che l'acquirente dichiarasse l'intenzione di ritrasferire l'immobile entro due anni.

Il decreto legge 18/2016, doveva essere convertito in legge nei 60 giorni successivi dalla pubblicazione sulla G.U. e l'approvazione della legge di conversione è avvenuta definitivamente, a seguito di modificazioni, il 6 aprile 2016. La pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della legge di conversione n. 49 dell'8 aprile 2016 (G.U. n. 87 del 14.04.2016) ha stabilito nel 15.04.2016 l'entrata in vigore ed ha introdotto importanti modifiche alla vigente normativa.

Vengono di seguito trascritti i primi tre commi del modificato articolo 16 del D.L. 18/2016 (diventati 4 commi per effetto dell'introduzione del comma 2 bis):

"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.

2. Ove non si realizzi la condizione del ritrasferimento entro il biennio, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute nella misura ordinaria e si applica una sanzione amministrativa del 30 per cento oltre agli interessi di mora di cui all'articolo 55, comma 4, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131. Dalla scadenza del biennio decorre il termine per il recupero delle imposte ordinarie da parte dell'amministrazione finanziaria.

2-bis. Gli atti e i provvedimenti di cui al comma 1 emessi a favore di soggetti che non svolgono attività



d'impresa sono assoggettati alle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna 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. In caso di dichiarazione mendace nell'atto di acquisto, ovvero di rivendita nel quinquennio dalla data dell'atto, si applicano le disposizioni indicate nella predetta nota.

3. Le disposizioni del presente articolo hanno effetto per gli atti emessi dalla data di entrata in vigore del presente decreto fino al 31 dicembre 2016. "

Durante l'esame parlamentare sono state pertanto inserite modifiche sostanziali al decreto legge 18/16, che vengono così riepilogate:

- i soggetti che svolgono attività d'impresa hanno la possibilità di acquisto della proprietà o di diritti reali su beni immobili nell'ambito di una procedura giudiziaria di espropriazione immobiliare ovvero di una procedura di vendita di cui all'articolo 107 Legge fallimentare, pagando imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa complessiva di 600 euro, in base alla sola dichiarazione di intenzione di rivendere i beni entro due anni;

- i soggetti che NON svolgono attività d'impresa hanno la possibilità di acquisto della proprietà o di diritti reali su beni immobili nell'ambito di una procedura giudiziaria di espropriazione immobiliare ovvero di una procedura di vendita di cui all'articolo 107 Legge fallimentare, pagando imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa complessiva di 600 euro, sempre che in capo all'acquirente ricorrano le condizioni per l'acquisto della "prima casa non di lusso" (ossia 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).

- i soggetti che NON svolgono attività d'impresa non hanno alcun beneficio fiscale se acquistano la proprietà o diritti reali su beni immobili diversi dalla "prima casa non di lusso".

Concludiamo con alcune riflessioni:

a. la norma agevolativa, che aveva rivitalizzato le vendite immobiliari, spostando gli investimenti finanziari dei privati sul settore delle vendite esecutive e fallimentari è stata eliminata dalla legge di conversione;

b. gli acquirenti "prima casa non di lusso" vengono agevolati in quanto potranno acquistare immobili dalle procedure esecutive immobiliari o dai fallimenti con il pagamento dell'imposta fissa di 600 euro. Fino all'entrata in vigore della nuova legge la tassazione per questi soggetti è pari al 2 % di imposta di registro oltre a 100 euro per imposte ipotecaria e catastale, con il minimo per ogni atto di euro 1.100 (1.000 per imposta proporzionale di registro e 100 per ipotecaria e catastale).

c. la legge di conversione pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale è pertanto diversa dal decreto legge e di questo occorrerà tener presente ai fini della tassazione di tutti gli atti ed i decreti di trasferimento emessi a partire dal 16 febbraio 2016.



AteneoWeb ha predisposto un software che permette la gestione organizzata ed automatizzata on line degli incarichi affidati dai Giudici delle Esecuzioni del Tribunale ai professionisti ausiliari della procedura, che svolgono le attività di custode giudiziario, delegato alla vendita, consulente per il piano di riparto. [Clicca qui per accedere alla pagina del prodotto.](#)

Abbiamo notato che il prospetto di calcolo excel che avevamo costruito per il calcolo del compenso del delegato alla vendita è stato adottato da diversi Tribunali italiani.

Mettiamo a disposizione GRATUITAMENTE di tutti gli utenti che lo chiedano, la possibilità di provare il calcolo del compenso del delegato alla vendita secondo il nuovo D.M. 227/15, collegato all'istanza di liquidazione del compenso e al provvedimento di liquidazione da parte del G.E.

Per ottenere i dati di accesso dovete inviare una mail all'indirizzo esecuzioni@ateneoweb.com, indicando il Tribunale nel quale svolgete l'attività. Vi verrà fornito un accesso DEMO, che vi permetterà la visione dell'intero software per la gestione delle esecuzioni immobiliari.

Buon lavoro !

Fonte: <http://www.studiomeli.it>