

IMMOBILI

# Imposte d'atto fisse per le vendite giudiziarie di immobili

L'agevolazione trova applicazione a condizione che l'immobile venga rivenduto entro due anni

/ Anita MAURO

/ Martedì 01 marzo 2016

Il “decreto salva banche” (DL 14 febbraio 2016 n. 18, da convertire entro il 15 aprile), ha introdotto un'importante **agevolazione** fiscale per le vendite di immobili all'asta giudiziaria.

La nuova norma (art. 16 del DL 18/2016) prevede, infatti, che le imposte di registro, ipotecaria e catastale trovino applicazione in misura **fissa** (200 euro ciascuna) agli atti di trasferimento della proprietà o di diritti reali immobiliari emessi nell'ambito di vendite giudiziarie, a condizione che l'immobile sia rivenduto entro due anni.

Il **risparmio fiscale** che deriva dall'agevolazione può risultare consistente, se si tiene conto del fatto che, ad esempio, le vendite di fabbricati fuori campo IVA, in assenza di agevolazioni, scontano l'imposta di registro del 9% (con il minimo di 1.000 euro) e le imposte ipotecaria e catastale di 100 euro totali.

D'altra parte, un risparmio, seppur inferiore, esiste anche per le vendite soggette ad **IVA**, che, se aventi ad oggetto fabbricati strumentali, sconterebbero le imposte ipotecaria e catastale nella misura del 3% e 1% e, invece, sulla base della nuova disciplina agevolativa, possono applicare le imposte ipotecaria e catastale nella misura complessiva di 400 euro (l'imposta di registro, in tali casi, è comunque dovuta nella misura fissa di 200 euro).

La novità è già operativa, essendo applicabile agli atti posti in essere dalla data di entrata in vigore del decreto legge, ovvero dal **16 febbraio**, ma non durerà “per sempre”, atteso che la norma ne prevede l'applicazione solo agli atti emessi fino al **31 dicembre 2016**.

Nello specifico, l'agevolazione compete per atti e provvedimenti recanti il trasferimento della proprietà o di diritti reali su beni immobili (uso, usufrutto, abitazione, superficie, enfiteusi, servitù) emessi nell'ambito di:

- una procedura giudiziaria di **espropriazione forzata** immobiliare di cui al libro III,

titolo II, capo IV c.p.c. (che disciplina, per l'appunto, l'esecuzione forzata immobiliare);

- una procedura di vendita di cui all'art. 107 del RD 267/42 (L. fall.), ovvero una vendita immobiliare fallimentare.

## Agevolazione per gli atti emessi fino al 31 dicembre 2016

L'agevolazione si applica a una specifica e unica condizione: che l'acquirente si impegni, dichiarandolo in atto, a **rivendere** l'immobile acquistato all'asta entro due anni.

Ove la condizione del "ritrasferimento" non venga soddisfatta e, quindi, l'acquirente dell'immobile all'asta non lo rivenda entro **due anni**, le imposte di registro, ipotecaria e catastale "tornano" dovute nella misura ordinaria ed è dovuta una sanzione del 30%, oltre agli interessi di mora.

La norma precisa che, in caso di **decadenza**, i termini (di tre anni) per il recupero delle imposte ordinarie da parte dell'Amministrazione finanziaria decorrono dalla scadenza del biennio per il ritrasferimento.

In questo modo, il legislatore evita tanti dei dubbi che, invece, sussistono in altri campi (come, ad esempio, quello della decadenza dall'agevolazione prima casa), sulla decorrenza dei termini per l'accertamento.

La tabella sottostante confronta le imposte d'atto applicabili in via ordinaria agli acquisti di immobili all'asta e le imposte applicabili in presenza delle condizioni agevolative su indicate, evidenziando il **risparmio** di imposta che ne può scaturire.

Tipo di atto		Acquisto di immobili all'asta senza agevolazioni	Acquisto di immobili all'asta giudiziaria con agevolazione di cui all'art. 16 del DL 18/2016
Immobile abitativo	Atto imponibile IVA	Registro: 200 euro Ipotecaria: 200 euro Catastale: 200 euro	Registro: 200 euro Ipotecaria: 200 euro Catastale: 200 euro
	Atto esente IVA	Registro: 9% o 2% (se prima casa) Ipotecaria: 50 euro Catastale: 50 euro	Registro: 200 euro Ipotecaria: 200 euro Catastale: 200 euro
	Atto fuori campo IVA	Registro: 9% o 2% (se prima casa) Ipotecaria: 50 euro Catastale: 50 euro	Registro: 200 euro Ipotecaria: 200 euro Catastale: 200 euro
Immobile strumentale	Atto imponibile IVA	Registro: 200 euro Ipotecaria: 3% Catastale: 1%	Registro: 200 euro Ipotecaria: 200 euro Catastale: 200 euro
	Atto esente IVA	Registro: 200 euro Ipotecaria: 3% Catastale: 1%	Registro: 200 euro Ipotecaria: 200 euro Catastale: 200 euro
		Registro: 9%	Registro: 200 euro

	Atto fuori campo IVA	Ipotecaria: 50 euro Catastale: 50 euro	Ipotecaria: 200 euro Catastale: 200 euro
--	-------------------------	---	---