

News – 18/04/2016

"DL Banche" Legge di conversione 8 aprile 2016, n. 49 che conferma agevolazioni per acquisti immobiliari da aste giudiziarie – Nota Ance

Imposte Registro ed Ipo-Catastali misura fissa 200 euro a favore persone fisiche con requisiti "prima casa" medesima agevolazione imprese che acquistano in fase d'asta e che rivendano nei 2 anni successivi

Confermata l'applicazione, per il 2016, delle imposte di Registro ed Ipo-Catastali in misura fissa (ciascuna pari a 200 euro) a favore delle persone fisiche in possesso dei requisiti "prima casa" che acquistano abitazioni nell'ambito di aste giudiziarie o procedure analoghe.

La medesima agevolazione resta ferma anche per le imprese che acquistano, sempre in fase d'asta giudiziaria, beni immobili a condizione che siano rivenduti nei due anni successivi.

Lo prevede la **legge 8 aprile 2016, n.49**, di conversione, con modificazioni, del Decreto Legge 14 febbraio 2016, n.18 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*» (cd. "*DL Banche*"), pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* n.87 del 14 aprile 2016 ed in vigore dal 15 aprile 2016.

Come noto, durante la fase di conversione in legge, è stato riscritto l'art.16 del DL 18/2016, relativo al regime agevolativo di detassazione, ai fini delle imposte d'atto, per i trasferimenti immobiliari avvenuti nell'ambito di aste giudiziarie a seguito di procedure di espropriazione immobiliare o di procedure fallimentari. Si tratta, rispettivamente, delle procedure di espropriazione immobiliare di cui al libro III, titolo II, capo IV del codice di procedure civile, o di vendita, di cui all'art.107 del R.D. 267/1942. Per la modifica del regime di detassazione degli acquisti di immobili all'asta durante l'iter parlamentare di conversione in legge (CFR. News "Fiscale" 23/02/2016 Procedure di crisi e misure fiscali D.L. 18/2016 "riforma del credito cooperativo" immobili all'asta imposte fisse trasferimenti - Nota Ance)

In particolare, gli **acquisti** di immobili effettuati all'**asta** dal **16 febbraio 2016** al **31 dicembre 2016** vengono **agevolati** con l'applicazione delle imposte di **Registro** ed **Ipo-Catastali** in **misura fissa** (pari a 200 euro ciascuna) in favore degli **acquirenti**:

o **persone fisiche**, non esercenti attività d'impresa, in possesso dei **requisiti "prima casa"** (ai sensi della nota II-*bis* all'art.1, della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 131/1986).

In sostanza, l'**agevolazione** opera nei confronti delle **persone fisiche** che acquistino all'asta **abitazioni** da **destinare** a "**prima casa**".

In tale ipotesi, non opera l'obbligo di rivendere l'immobile entro due anni dall'acquisto, stabilito, invece, in caso di acquisto all'asta effettuato da imprese.

Resta fermo che si decade dal beneficio in caso di dichiarazione mendace nell'atto (relativa al possesso dei benefici "prima casa"), ovvero di rivendita dell'abitazione nel quinquennio, come previsto nella citata nota II-*bis*:

o **che svolgono attività d'impresa**, a condizione che la **rivendita** dello **stesso fabbricato** avvenga entro **ventiquattro mesi** dall'**acquisto**. Per non incorrere nella decadenza dai benefici, la società acquirente dovrà dichiarare nell'atto che intende rivendere il fabbricato nei due anni successivi. Dalla scadenza del biennio decorrono anche i termini per l'accertamento delle maggiori imposte dovute.

In caso di mancata rivendita entro il biennio, le imposte d'atto (Registro ed Ipo-Catastali) sono dovute nella misura ordinaria, con l'applicazione della sanzione amministrativa del 30%, nonché degli interessi di mora (art.55, co.4, del D.P.R. 131/1986 – TUR).

Allegati

» [Legge 8 aprile 2016, n. 49](#)

