

Ai gentili clienti
Loro sedi

Agevolazione acquisti immobili all'asta fino al 30 giugno 2017

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarla che **è in scadenza il prossimo 30.06.2017 l'agevolazione di cui all'art. 16 del D.L. n. 18/2016** che consiste nella **possibilità di corrispondere le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa (€ 200 ciascuna) relativamente agli acquisti di immobili "prima casa" perfezionati nell'ambito di:**

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

Peraltro, una simile agevolazione è riconosciuta anche ai **soggetti che svolgono attività d'impresa che acquistano immobili** (sia abitativi che strumentali), sempre nell'ambito di una delle predette procedure esecutive. Anche **tali atti sono assoggettati alle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro**. Tuttavia, a dispetto di quanto previsto per le persone fisiche che acquistano un immobile abitativo all'asta da adibire ad abitazione principale, **l'agevolazione a favore di soggetti che svolgono attività d'impresa si applica a una specifica e unica condizione** ovvero che **l'acquirente si impegni**, dichiarandolo in atto, a **rivendere l'immobile acquistato all'asta entro 5 anni**.

Premessa

La legge di stabilità 2017, pubblicata in Gazzetta Ufficiale lo scorso 21.12.2016, **ha prorogato** – per tutti gli atti perfezionati **entro il prossimo 30.06.2017** (in luogo del precedente termine del 31.12.2016) - **l’agevolazione di cui all’art. 16 del D.L. n. 18/2016** che consiste nella **possibilità di corrispondere le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa (€ 200 ciascuna) relativamente agli acquisti di immobili perfezionati nell’ambito di una:**

→ **procedura giudiziaria di espropriazione immobiliare** di cui al libro III, titolo II, capo IV, del codice di procedura civile, ovvero;

→ **procedura di vendita** di cui all'articolo 107 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267.

Osserva

Come verrà approfondito meglio nel prosieguo, l’agevolazione è differente a seconda della **tipologia di promissario aggiudicatario** (privato o impresa).

L’agevolazione per i privati cittadini

L’articolo 16 del D.L. n. 18/2016 permette **alle persone fisiche agenti al di fuori dell’esercizio di un’attività d’impresa** di fruire di questo particolare sconto (imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa pari ad Euro 200 ciascuna), ma solo nell’ipotesi in cui l’acquirente avesse soddisfatto, relativamente all’immobile acquistato all’asta, **i requisiti “prima casa”**.

Osserva

Conseguentemente, non potrà fruire delle imposte di registro e ipo-catastali fisse, in quanto non ricorrono i requisiti “prima casa”, l’acquisto nell’ambito di un’asta fallimentare o esecuzione immobiliare:

→ di un **immobile “commerciale”** (ad esempio, un negozio), trattandosi di un **immobile non avente destinazione abitativa**.

→ di un **immobile abitativo qualificato di lusso** (categorie A/1, A/8 o A/9).

Va evidenziato che, relativamente agli acquisti di “prima casa” all’asta, perfezionati da “privati”, **non vi è alcun obbligo di rivendita dell’immobile entro un termine prestabilito**, come invece previsto per gli immobili acquistati da soggetti esercenti attività di impresa (a cui si rinvia al paragrafo successivo). In tali casi trovano, infatti, applicazione **le ordinarie regole previste per la decadenza dall’agevolazione “prima casa”**.

Come si desume dal mero tenore letterale della norma a beneficiare dell'agevolazione dovrebbero essere solamente **gli acquisti all'asta di immobili "prima casa"** esenti da IVA oppure fuori campo IVA. Pertanto, **nessun beneficio spetterà a chi acquista all'asta immobili "prima casa" soggetti ad IVA per obbligo o per opzione.** In quest'ultima fattispecie, sarà dovuta l'IVA, ancorché in misura agevolata del 4%, e le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa Euro 200,00.

Trattamento fiscale riservato alle cessione degli immobili abitativi a favore di privati che acquistano la loro "prima Casa"			
		Trattamento ordinario	Agevolazione DL 18/2016
Imponibilità per obbligo	Acquisti all'asta di fabbricati abitativi da imprese costruttrici o ristrutturatrici (esecutate o fallite) , a condizione che i lavori di costruzione o ristrutturazione siano stati ultimati non oltre i cinque anni precedenti alla data di cessione.	IVA: 4% Registro: 200 euro Ipotecaria: 200 euro Catastale: 200 euro	IVA: 4% Registro: 200 euro Ipotecaria: 200 euro Catastale: 200 euro
Imponibilità per opzione	Acquisti all'asta di fabbricati abitativi da imprese costruttrici o ristrutturatrici (esecutate o fallite) , oltre 5 anni dopo la conclusione dell'intervento o della costruzione, in presenza di opzione per l'imponibilità espressamente manifestata in atto dal cedente.	IVA: 4% Registro: 200 euro Ipotecaria: 200 euro Catastale: 200 euro	IVA: 4% Registro: 200 euro Ipotecaria: 200 euro Catastale: 200 euro
	Acquisti all'asta di alloggi sociali da qualsiasi soggetto Iva (esecutato o fallito) , in presenza di opzione per l'imponibilità espressamente manifestata in atto dall'impresa eseguita o dal curatore fallimentare.	IVA: 4% Registro: 200 euro Ipotecaria: 200 euro Catastale: 200 euro	IVA: 4% Registro: 200 euro Ipotecaria: 200 euro Catastale: 200 euro
Operazioni esenti da IVA	Acquisti all'asta di immobili abitativi da qualsiasi soggetto IVA (esecutato o fallito) purché diverso da imprese di costruzione	Registro: 2% (con il limite minimo di Euro 1.000) Ipotecaria: 50 euro	Registro: 200 euro Ipotecaria: 200 euro

	o ristrutturazione.	Catastale: 50 euro	Catastale: 200 euro
	Acquisti all'asta di immobili abitativi da imprese di costruzione o ristrutturazione (esecutate o fallite), oltre 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento, in assenza di opzione per l'imponibilità espressa in atto dall'impresa eseguita o dal curatore fallimentare.	Registro: 2% (con il limite minimo di Euro 1.000) Ipotecaria: 50 euro Catastale: 50	Registro: 200 euro Ipotecaria: 200 euro Catastale: 200 euro
Operazioni fuori campo IVA	Acquisti all'asta di immobili abitativi da privati (esecutati o falliti).	Registro: 2% (con il limite minimo di Euro 1.000) Ipotecaria: 50 euro Catastale: 50	Registro: 200 euro Ipotecaria: 200 euro Catastale: 200 euro

L'agevolazione per le imprese

Una simile agevolazione è stata prevista anche per i soggetti che svolgono attività d'impresa che acquistano immobili (sia abitativi che strumentali), sempre nell'ambito di una:

- **procedura giudiziaria di espropriazione immobiliare** di cui al libro III, titolo II, capo IV, del codice di procedura civile, ovvero;
- **procedura di vendita** di cui all'articolo 107 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267.

Anche **tali atti sono assoggettati alle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna**. 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 scontano l'imposta di registro del 9% (con il minimo di 1.000 euro) e le imposte ipotecaria e catastale di 100 euro totali.

Osserva

Per effetto delle novità apportate dalla Legge di stabilità 2017, l'agevolazione sarà anch'essa applicabile agli atti posti in essere fino al prossimo **30 giugno 2017**.

A dispetto di quanto previsto per le persone fisiche che acquistano un immobile abitativo all'asta da adibire ad abitazione principale, **l'agevolazione a favore di soggetti che svolgono attività d'impresa si applica a una specifica e unica condizione** ovvero che **l'acquirente si impegni**,

dichiarandolo in atto, a **rivendere l'immobile acquistato all'asta entro 5 anni**. Conseguentemente, ove la condizione del "ritrasferimento" non venga soddisfatta e, quindi, l'acquirente dell'immobile all'asta non lo rivenda entro **5 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.

Osserva

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 quinquennio per il ritrasferimento.

La tabella sottostante confronta **le imposte d'atto applicabili in via ordinaria agli acquisti di immobili all'asta** e le imposte applicabili dai soggetti passivi IVA esercenti arti e professioni, evidenziando il **risparmio** di imposta che ne può scaturire.

Trattamento fiscale degli immobili abitativi all'asta da parte dei soggetti passivi IVA			
Trattamento Iva riservato alle cessione degli immobili abitativi		Trattamento ordinario	Agevolazione DL 18/2016
Imponibilità per obbligo	Acquisti all'asta di fabbricati abitativi da imprese costruttrici o ristrutturatrici (esecutate o fallite) , a condizione che i lavori di costruzione o ristrutturazione siano stati ultimati non oltre i cinque anni precedenti alla data di cessione.	IVA 10% (o 22% se di lusso) Registro: 200 euro Ipotecaria: 200 euro Catastale: 200 euro NO REVERSE CHARGE	IVA 10% (o 22% se di lusso) Registro: 200 euro Ipotecaria: 200 euro Catastale: 200 euro NO REVERSE CHARGE
Imponibilità per opzione	Acquisti all'asta di fabbricati abitativi da imprese costruttrici o ristrutturatrici (esecutate o fallite) , oltre 5 anni dopo la conclusione dell'intervento o della costruzione, in presenza di opzione per l'imponibilità espressamente manifestata in	IVA 10% (22% se di lusso) CON APPLICAZIONE DEL REVERSE CHARGE Registro: 200 euro Ipotecaria: 200 euro Catastale: 200 euro	IVA 10% (22% se di lusso) CON APPLICAZIONE DEL REVERSE CHARGE Registro: 200 euro Ipotecaria: 200 euro Catastale: 200 euro

	atto dall'impresa eseguita o dal curatore fallimentare.		
	Acquisti all'asta di alloggi sociali da qualsiasi soggetto Iva (esecutato o fallito) , in presenza di opzione per l'imponibilità espressamente manifestata in atto dall'impresa eseguita o dal curatore fallimentare.	IVA 10% CON APPLICAZIONE DEL REVERSE CHARGE Registro: 200 euro Ipotecaria: 200 euro Catastale: 200 euro	IVA 10% CON APPLICAZIONE DEL REVERSE CHARGE Registro: 200 euro Ipotecaria: 200 euro Catastale: 200 euro
Operazioni esenti da IVA	Acquisti all'asta di immobili abitativi da qualsiasi soggetto IVA (esecutato o fallito) purché diverso da imprese di costruzione o ristrutturazione.	Registro: 9% (con il limite minimo di Euro 1.000) Ipotecaria: 50 euro Catastale: 50 euro	Registro: 200 euro Ipotecaria: 200 euro Catastale: 200 euro
	Acquisti all'asta di immobili abitativi da imprese di costruzione o ristrutturazione (esecutate o fallite), oltre 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento , in assenza di opzione per l'imponibilità espressa in atto dall'impresa eseguita o dal curatore fallimentare.	Registro: 9% (con il limite minimo di Euro 1.000) Ipotecaria: 50 euro Catastale: 50	Registro: 200 euro Ipotecaria: 200 euro Catastale: 200 euro
Operazioni fuori campo IVA	Acquisti all'asta di immobili abitativi da privati (esecutati o falliti).	Registro: 9% (con il limite minimo di Euro 1.000) Ipotecaria: 50 euro Catastale: 50	Registro: 200 euro Ipotecaria: 200 euro Catastale: 200 euro
Trattamento riservato alle cessione degli immobili strumentali		Trattamento ordinario	Agevolazione DL 16/2016
Imponibilità per obbligo	Acquisti all'asta di fabbricati strumentali da imprese costruttrici o ristrutturatrici (esecutate o fallite) , a condizione che i lavori di costruzione o	IVA 22% (o 10% se oggetto di ristrutturazione o restauro) Registro: 200 euro Ipotecaria: 3%	IVA 22% (o 10% se oggetto di ristrutturazione o restauro) Registro: 200 euro Ipotecaria: 200 euro

	ristrutturazione siano stati ultimati non oltre i cinque anni precedenti alla data di cessione.	(minimo 200 Euro) Catastale: 1% (minimo 200 Euro) NO REVERSE CHARGE	Catastale: 200 euro NO REVERSE CHARGE
Imponibilità per opzione	Acquisti all'asta di fabbricati strumentali da imprese costruttrici o ristrutturatrici (esecutate o fallite), oltre 5 anni dopo la conclusione dell'intervento o della costruzione, in presenza di opzione per l'imponibilità espressamente manifestata in atto dall'impresa eseguita o dal curatore fallimentare.	IVA 22% (o 10% se oggetto di ristrutturazione o restauro) CON APPLICAZIONE DEL REVERSE CHARGE Registro: 200 euro Ipotecaria: 3% (minimo 200 Euro) Catastale: 1% (minimo 200 Euro)	IVA 22% (o 10% se oggetto di ristrutturazione o restauro) CON APPLICAZIONE DEL REVERSE CHARGE Registro: 200 euro Ipotecaria: 200 euro Catastale: 200 euro
Operazioni esenti da IVA	Acquisti all'asta di immobili strumentali da qualsiasi soggetto IVA (esecutato o fallito) purché diverso da imprese di costruzione o ristrutturazione.	Registro: 200 euro Ipotecaria: 3% (minimo 200 Euro) Catastale: 1% (minimo 200 Euro)	Registro: 200 euro Ipotecaria: 200 euro Catastale: 200 euro
	Acquisti all'asta di immobili strumentali da imprese di costruzione o ristrutturazione (esecutate o fallite), oltre 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento, in assenza di opzione per l'imponibilità espressa in atto dall'impresa eseguita o dal curatore fallimentare.	Registro: 200 euro Ipotecaria: 3% (minimo 200 Euro) Catastale: 1% (minimo 200 Euro)	Registro: 200 euro Ipotecaria: 200 euro Catastale: 200 euro
Operazioni fuori campo IVA	Acquisti all'asta di immobili strumentali da privati (esecutati o falliti).	Registro: 9% (con il limite minimo di Euro 1.000) Ipotecaria: 50 euro Catastale: 50	Registro: 200 euro Ipotecaria: 200 euro Catastale: 200 euro

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse. Cordiali saluti

DOTTORESSA ANNA FAVERO