

DL “Banche” n.18/2016 – Registro agevolato per l’acquisto all’asta della 1° casa

18 Marzo 2016

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 beni immobili nell’ambito di aste giudiziarie o procedure analoghe.

Riconosciuta la medesima agevolazione delle imposte d’atto in misura fissa anche alle imprese che acquistano, sempre in fase d’asta giudiziaria, beni immobili a condizione che siano rivenduti nei due anni successivi.

Questi i principi contenuti nell’**emendamento n. 16.15**, presentato dal Relatore Giovanni Sanga – PD, approvato in Commissione Finanze della Camera, nel corso dell’iter di conversione in legge del DL n.18/2016 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” (DdL n. 3606/C).

In particolare, la nuova formulazione dell’art. 16 del DL 18/2016, modifica il 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^[1].

Come noto, tale disposizione prevede l’applicazione delle **imposte di Registro ed Ipo-Catastali in misura fissa** (200 euro ciascuna), per gli acquisti effettuati alle aste giudiziarie, **dal 16 febbraio 2016** (data di entrata in vigore del DL 18/2016) al **31 dicembre 2016** da banche, imprese, società, nonché persone fisiche, a condizione che la **rivendita dello stesso fabbricato** avvenga entro **ventiquattro mesi dall’acquisto, a pena di decadenza** dal beneficio.

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).

In merito, durante la conversione in legge del Provvedimento, è stato approvato l’emendamento n. 16.15 che modifica tale disciplina, prevedendo, sempre per gli acquisti effettuati all’asta dal **16 febbraio 2016 al 31 dicembre 2016**:

- l’estensione del beneficio delle imposte d’atto in misura fissa anche agli acquirenti persone fisiche, 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, rispetto alla formulazione originaria dell’art. 16 del DL 18/2016, l’agevolazione viene riconosciuta a favore delle persone fisiche che destinano il bene immobile a “prima casa”, venendo meno l’obbligo di rivendere il medesimo entro due anni dall’acquisto all’asta;

- l’applicabilità dell’agevolazione solo a favore dei soggetti che svolgono attività d’impresa, a condizione che la **rivendita dello stesso fabbricato** avvenga entro **ventiquattro mesi**

dall'**acquisto**[\[2\]](#).

Per completezza, si ricorda che L'ANCE durante l'iter parlamentare del Provvedimento ha intrapreso le più opportune iniziative affinché fossero previsti anche incentivi diretti a incoraggiare la permuta tra le abitazioni usate e quelle nuove, o riqualificate, particolarmente performanti sotto il profilo energetico.

In particolare, la proposta dell'ANCE è volta ad incentivare la "rottamazione dei vecchi fabbricati" e la loro sostituzione con edifici di "nuova generazione", attraverso la riduzione al minimo delle imposte a carico delle imprese acquirenti i fabbricati "usati", estendendo a tali operazioni il regime agevolativo previsto dall'art. 16 del DL 18/2016, a condizione che le imprese acquirenti si impegnino alla riqualificazione energetica degli stessi ed alla conseguente reimmissione sul mercato entro 5 anni.

Tuttavia, il suddetto emendamento è stato ritenuto inammissibile per materia.

[\[1\]](#) 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.

[\[2\]](#) 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.

24100-emendamento n. 16.15.pdf[Apri](#)