

# D.L. 18/2016 (“Decreto Banche”) – Imposte fisse per le vendite giudiziarie – Chiarimenti

---

15 Giugno 2016

L’impresa che ha acquistato un immobile all’asta fruendo delle imposte di Registro ed Ipo-Catastali in misura fissa non perde i benefici se lo rivende entro due anni dopo aver eseguito interventi di demolizione, trasformazione o divisione.

Lo chiarisce il Sottosegretario all’economia e finanze Pierpaolo Baretta nella **risposta all’interrogazione n.5-08888/2016**, nell’ambito del *question time* svoltosi alla Camera il 14 giugno scorso e relativo all’applicabilità dell’art.16 del D.L. 18/2016, convertito, con modificazioni, nella legge 49/2016 (“Decreto Banche”)[1].

Come noto, in base alla disposizione citata, dal **16 febbraio 2016** al **31 dicembre 2016** gli **acquisti** di immobili effettuati nelle **aste giudiziarie**, o in procedure analoghe[2], **vengono agevolati** con l’applicazione delle imposte di **Registro** ed **Ipo-Catastali** in **misura fissa** (pari a 200 euro ciascuna) in favore degli **acquirenti**:

- **persone fisiche**, non esercenti attività d’impresa, in possesso dei **requisiti “prima casa”** (ai sensi della nota *Il-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[3].

Resta fermo che si decade dal beneficio in caso di dichiarazione mendace nell’atto (relativa la possesso dei benefici “prima casa”), ovvero di rivendita dell’abitazione nel quinquennio, come previsto nella citata nota *Il-bis*;

- **che svolgono attività d’impresa, a condizione che la rivendita dello stesso fabbricato avvenga entro ventiquattro mesi dall’acquisto**<sup>[4]</sup>.

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).

Proprio con riferimento alle imprese che acquistano immobili a seguito di aste giudiziarie, nella risposta del Ministero dell’economia e finanze viene chiarito che la **decadenza dai benefici relativi alle imposte d’atto non opera** nell’ipotesi in cui sul medesimo **fabbricato** siano stati **eseguiti interventi di demolizione, trasformazione** o **divisione** e venga poi rispettata la condizione della rivendita

entro i successivi due anni.

<sup>[1]</sup> \_Cfr. ANCE "DL Banche - In Gazzetta Ufficiale la legge di conversione" - [ID n. 24428 del 18 aprile 2016](#).

<sup>[2]</sup> \_ Si tratta, in particolare, delle aste a seguito di 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).

<sup>[3]</sup> \_Stabilito, invece, in caso di acquisto all'asta effettuato da imprese, come di seguito illustrato.

**[4]** 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.

[25074-risposta all'interrogazione n.5-08888-2016.pdf](#)[Apri](#)