

IMPOSTE FISSE PER LE VENDITE GIUDIZIARIE DI IMMOBILI

L'art. 16 del decreto-legge 14 febbraio 2016, n. 18 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale serie generale n. 37 del 15 febbraio 2016 e riportato in *CNN Notizie* di ieri, 17 febbraio 2016), rubricato "Modifica alla disciplina fiscale dei trasferimenti immobiliari nell'ambito di vendite giudiziarie", stabilisce che

«1. Gli atti e i provvedimenti recanti il trasferimento della proprietà o di diritti reali su beni immobili emessi nell'ambito di una procedura giudiziaria di espropriazione immobiliare di cui al libro III, titolo II, capo IV, del codice di procedura civile, ovvero di una procedura di vendita di cui all'articolo 107 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, sono assoggettati alle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna a condizione che l'acquirente dichiari che intende trasferirli entro due anni.

2. Ove non si realizzi la condizione del ritrasferimento entro il biennio, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute nella misura ordinaria e si applica una sanzione amministrativa del 30 per cento oltre agli interessi di mora di cui all'articolo 55, comma 4, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131. Dalla scadenza del biennio decorre il termine per il recupero delle imposte ordinarie da parte dell'amministrazione finanziaria.

3. Le disposizioni del presente articolo hanno effetto per gli atti emessi dalla data di entrata in vigore del presente provvedimento fino al 31 dicembre 2016. ...».

Pertanto, a decorrere dalla data di entrata in vigore del presente decreto-legge (16 febbraio 2016) e fino al 31 dicembre 2016, sono soggetti alle imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale (nella misura di 200 euro ciascuna), i trasferimenti di immobili attuati mediante decreto del giudice delle esecuzioni, in esito ad una procedura di espropriazione forzata ai sensi degli artt. 555 ss. c.p.c., nonché i trasferimenti immobiliari attuati in sede fallimentare ai sensi dell'art. 107 l. fall. Ed in particolare, con riguardo a questi ultimi, devono ritenersi comprese, in considerazione del richiamo alle procedure di vendita di cui al citato art. 107 l. fall., non solo le vendite oggetto di un provvedimento giudiziale ma anche quelle effettuate in forme privatistiche (ossia con atto notarile) all'esito delle procedure competitive di cui all'art. 107 cit. (per approfondimenti in ordine alle vendite nell'ambito delle procedure fallimentari si rinvia a Fazzari, *L'atto notarile di trasferimento a seguito di vendita fallimentare*, studio n. 16-2011/E). Ed infatti la nuova disposizione di cui all'art. 16 del decreto legge in esame si applica ad "atti e provvedimenti".

La condizione per l'applicabilità delle imposte in misura fissa è che "l'acquirente dichiari che intende trasferirli entro due anni". Nell'ipotesi in cui il ritrasferimento non avvenga nel biennio le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute nella misura ordinaria, unitamente agli interessi di mora e ad una sanzione amministrativa del 30 per cento. L'art. 16 si preoccupa, inoltre, di precisare che dalla scadenza del biennio decorre il termine per l'azione dell'amministrazione

finanziaria volta a recuperare le imposte ordinarie; termine la cui disciplina, in assenza di ulteriori specificazioni, deve rinvenirsi nell'art. 76 D.P.R. n. 131/1986.

Ovviamente il ritrasferimento potrebbe determinare la realizzazione di plusvalenze ove ricorrano le condizioni di cui al D.P.R. n. 917/1986.

La nuova previsione di cui all'art. 16 non reca limitazioni né in ordine alla qualità dei soggetti (persone fisiche o giuridiche, privati o esercenti imprese, arti o professioni) né in ordine alla tipologia di immobili (fabbricati, abitativi o strumentali, terreni).

Tuttavia, laddove il trasferimento attuato all'esito di una delle procedure in esame rientri nel campo di applicazione dell'iva, si deve ritenere che il trattamento fiscale di cui all'art. 16 cit. trovi applicazione solo qualora le imposte di registro, ipotecaria e catastale (anche solo alcune di esse) siano dovute in misura proporzionale in deroga al principio di alternatività con l'iva.

E ciò in quanto la disciplina della decadenza dall'agevolazione in esame, comportando nel caso di mancato ritrasferimento nel biennio il recupero delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura ordinaria (con applicazione della sanzione del 30% e degli interessi moratori), presuppone che debba trattarsi di un trasferimento soggetto, in assenza dell'agevolazione stessa, alle suddette imposte, o almeno ad una di esse, in misura proporzionale.

Ne deriva, ad esempio, che:

- nell'ipotesi di un trasferimento attuato all'esito di una delle procedure sopra menzionate rientrante nel campo di applicazione dell'iva ed avente ad oggetto un fabbricato abitativo, l'art. 16 non trova applicazione laddove si tratti di una cessione imponibile iva, il cui regime ordinario ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale consiste nell'applicazione delle suddette nella misura fissa di 200 euro, in ragione del principio di alternatività con l'iva (ex art. 40 D.P.R. n. 131/1986);

- nell'ipotesi di un trasferimento attuato all'esito di una delle procedure sopra menzionate rientrante nel campo di applicazione dell'iva ed avente ad oggetto un fabbricato strumentale per natura, imponibile o esente, le imposte ipotecarie e catastale sono dovute, ai sensi dell'art. 16 in esame (se ne ricorre la condizione), nella misura fissa di 200 euro ciascuna in luogo della misura proporzionale complessiva del 4% (ferma restando la debenza dell'iva se imponibile);

- nell'ipotesi di un trasferimento di fabbricato abitativo attuato all'esito di una delle procedure sopra menzionate - che in via ordinaria sarebbe stato soggetto all'imposta di registro proporzionale di cui all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. n. 131/1986 ed alle imposte ipotecaria e catastale di 50 euro ciascuna (cessione da un privato o da un soggetto passivo iva in esenzione da quest'ultimo tributo) - sono dovute le imposte fisse di 200 euro ciascuna ai sensi dell'art. 16 cit. (dovendosi, perciò, escludere l'applicabilità del regime relativo alla tassazione degli atti di trasferimento a titolo oneroso di cui all'art. 10 d.lgs. n. 23/2011);

- nell'ipotesi di un trasferimento attuato all'esito di una delle procedure sopra menzionate avente ad oggetto un terreno agricolo, in presenza delle condizioni per la fruibilità dell'agevolazione per la proprietà contadina, è dovuta anche l'imposta catastale nella misura fissa di 200 euro, ai sensi dell'art. 16, in luogo di quella ordinaria dell'1%.

Annarita Lomonaco