

Cinque anni per rivendere gli immobili acquistati nelle vendite giudiziarie dal 16 febbraio 2016 usufruendo delle imposte fisse

In risposta all'interrogazione parlamentare n. 5-00138 in tema di rivendita degli immobili acquistati nell'ambito delle vendite giudiziarie usufruendo delle agevolazioni di cui all'art. 16 d.l. n. 16/2016, il sottosegretario all'economia Villarosa, sentita l'Agenzia delle entrate, ha precisato che il termine di cinque anni, entro il quale l'acquirente deve ritrasferire l'immobile acquistato con le suddette agevolazioni, introdotto dall'art. 1, comma 32, l. n. 232/2016 (legge di bilancio 2017), «*trova applicazione per gli atti emessi dalla data di entrata in vigore del decreto-legge n. 18 del 2016, e quindi per i trasferimenti effettuati dal 16 febbraio 2016*».

Va ricordato che l'art. 16 del decreto legge 14 febbraio 2016 n. 18 prevedeva che a decorrere dalla data di sua entrata in vigore (16 febbraio 2016) e fino al 31 dicembre 2016, fossero 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. (sull'ambito di applicazione dell'art. 16 con particolare riguardo al processo di espropriazione forzata immobiliare ed alle procedure concorsuali, cfr. studio Esecuzioni Immobiliari n. 194-2017/C, Fabiani-Piccolo, *Agevolazioni fiscali, procedure esecutive e concorsuali: la delimitazione dell'ambito di applicazione dell'agevolazione fiscale di cui all'art. 16 del d.l. 14 febbraio 2016, n. 18*).

La condizione per l'applicabilità delle imposte in misura fissa prevista dall'originario testo dell'art. 16 era che “*l'acquirente dichiari che intende trasferirli entro due anni*”; in assenza del ritrasferimento, oltre alla debenza delle imposte nella misura ordinaria e degli interessi, era prevista una sanzione del 30 per cento, con azione dell'amministrazione finanziaria avente termine di decorrenza dalla scadenza del biennio (cfr. Segnalazione Novità Normative in Cnn Notizie del 17 febbraio 2016, Lomonaco, *Imposte fisse per le vendite giudiziarie di immobili*).

Il testo originario dell'art. 16 cit. non recava limitazioni in ordine alla qualità dei soggetti acquirenti; successivamente in sede di conversione del decreto legge (con legge 8 aprile 2016, n. 49) l'agevolazione descritta fu limitata ai soli acquisti effettuati da soggetti che svolgono attività di impresa (ed inoltre fu aggiunta una specifica previsione, al comma 2-bis, relativa agli acquisti – sempre nell'ambito delle procedure indicate - da parte di “privati”, soggetti alle imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale, sempre nella misura di 200 euro ciascuna, se in presenza delle condizioni di cui alla Nota II-bis all'art. 1 della tariffa parte prima d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131. Cfr. Segnalazione Novità Normative in Cnn Notizie del 15 aprile 2016, Lomonaco, *Conversione in legge del d.l. 14 febbraio 2016, n. 18. Modifiche alla disposizione sulle imposte fisse per le vendite giudiziarie di immobili*).

L'art. 1, comma 32, della legge di bilancio 2017 (cfr. Segnalazione Novità Normative in Cnn notizie del 22 dicembre 2016) ha poi disposto – unitamente alla proroga al 30 giugno 2017 dell'operatività delle agevolazioni sulle imposte indirette per i trasferimenti immobiliari in seno a procedure giudiziarie - l'allungamento a cinque anni del termine per il ritrasferimento degli immobili ceduti alle imprese con imposizione agevolata, modificando anche il *dies a quo* dell'azione dell'amministrazione per il recupero in caso di decadenza dalle agevolazioni, fissato alla scadenza del quinquennio.

Allungamento del termine a cinque anni che il Governo, in risposta alla suddetta interrogazione parlamentare, ritiene, come accennato, applicabile anche ai trasferimenti agevolati posti in essere prima del 1° gennaio 2017, in quanto, sottolinea il sottosegretario, il più ampio termine è stato introdotto dalla citata legge di bilancio 2017 «*in pendenza del termine biennale previsto in origine*

dal decreto-legge 14 febbraio 2016, n.18, dal momento che la nuova disciplina è entrata in vigore dal 1° gennaio 2017». Inoltre «tale soluzione appare altresì coerente con la finalità di garantire un uniforme trattamento fiscale per gli atti emessi fino al 31 dicembre 2016 e quelli emessi dal 1° gennaio 2017 al 30 giugno 2017, finalità che verrebbe disattesa laddove fossero previsti due differenti termini entro i quali dover procedere al ritrasferimento degli immobili acquistati con l'agevolazione di cui si discute».

A ciò si aggiunga, peraltro, che la soluzione accolta nella risposta in esame appare coerente anche con la modifica del *dies a quo* per l'azione dell'Amministrazione finanziaria, alla quale pure si dovrebbe riconoscere una retroattività in ragione del suo carattere procedurale.

Infine, appare utile ricordare che ad avviso dell'Agenzia delle Entrate (circ. 27/E del 13 giugno 2016), analogamente a quanto previsto in materia di "prima casa", nell'ipotesi in cui il contribuente si trovi nella condizione di non poter o voler rispettare l'impegno assunto, ossia di procedere al trasferimento dell'immobile entro il termine previsto, può, in pendenza del suddetto termine, rivolgere apposita istanza all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, secondo le procedure previste dalle Risoluzioni n. 105 del 2011 e n. 112 del 2012, al fine di ottenere la riliquidazione dell'imposta in misura ordinaria e dei relativi interessi. Diversamente, qualora lo stesso contribuente non si sia attivato nei modi descritti nel termine predetto, si realizza la decadenza dall'agevolazione fruita; in tal caso, l'interessato che intende avvalersi dell'istituto del ravvedimento operoso, può presentare apposita istanza all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, con la quale dichiarare l'intervenuta decadenza dall'agevolazione.

Annarita Lomonaco