

Lunedì 06/03/2017

Agevolazioni per l'acquisto di immobili nell'ambito di procedure giudiziarie. E' già tempo di proroga.

A cura di: Studio Custodi Lodi

L'economia sta ripartendo, dice l'ISTAT, e anche noi operatori nell'ambito delle vendite giudiziarie possiamo confermare questa notizia positiva, alla luce delle maggiori vendite che si sono realizzate da un anno a questa parte, che hanno visto un incremento nelle aggiudicazioni degli immobili rispetto ai periodi precedenti, sia in termini di vendite che di prezzo di realizzo.

E' indubbio che, complici i bassi tassi di interesse e la speranza di realizzare affari, sempre più spesso assistiamo ad aste immobiliari giudiziarie con più partecipanti, che permettono di realizzare significativi rialzi nei prezzi (specialmente nei casi in cui, per effetto di precedenti aste andate deserte, si fosse registrata una importante diminuzione).

Indubbiamente, la possibilità di acquisto degli immobili è aumentata per effetto del maggior credito concesso dagli Istituti, che hanno ripreso a finanziare i clienti concedendo mutui, anche se in misura più prudente rispetto al decennio precedente.

Inoltre, tra le misure che, nell'ultimo anno, hanno contribuito ad un aumento di interesse nei confronti degli acquisti immobiliari giudiziari occorre certamente annoverare le agevolazioni fiscali concesse ai privati che acquistano la prima casa non di lusso e ai soggetti che svolgono attività d'impresa che dichiarano l'intenzione di trasferirli entro cinque anni.

L'agevolazione consiste nella tassazione con applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa (pari a 200 euro ciascuna e pertanto 600 euro per ogni atto), in luogo dell'imposta proporzionale, per 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.

Per i privati l'agevolazione è condizionata alla ricorrenza, in capo all'acquirente, delle condizioni per l'acquisto della prima casa non di lusso (ossia le condizioni previste alla nota II-bis) all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131), che devono essere dichiarate dall'aggiudicatario acquirente, mediante apposita dichiarazione sostitutiva (autocertificazione prima casa).

Per i soggetti che svolgono attività d'impresa l'agevolazione è condizionata alla sola dichiarazione dell'intenzione di rivenderli nel quinquennio e non ha limiti di natura oggettiva.

Le norme agevolative, inizialmente limitate temporalmente al 31 dicembre 2016, sono state prorogate al 30 giugno 2017 dalla Legge di bilancio 2017(1), ma si vuole, con il presente articolo evidenziare che, nella maggior parte dei casi, sono già di fatto scadute.

Si evidenzia infatti che è agevolata la tassazione dei decreti di trasferimento, ma le aste che si andranno a tenere prevedono in genere un periodo di 90 se non 120 giorni per il pagamento del saldo prezzo, al quale occorre aggiungere il tempo necessario al Giudice per la sottoscrizione del medesimo.

Ipotizziamo pertanto il caso di un soggetto che si aggiudica un bene il 10 di marzo 2017 e richieda, come prevede l'avviso di vendita, il termine di versamento del saldo prezzo in 120 giorni.

Tale termine scadrà l'8 luglio 2017 e pertanto oltre il termine ultimo del 30 giugno 2017 e l'agevolazione richiesta in sede di asta (cioè il versamento limitato a euro 600,00 per prima casa o per rivendita nel quinquennio) non potrà essere applicata a causa dell'emissione dell'atto di trasferimento successivo alla

scadenza dell'agevolazione (agevolazione non possibile neppure in presenza di mutuo contestuale). Rimane invariata, anche dopo il 30/06/2017, l'applicazione delle ordinarie aliquote agevolate per l'acquisto della prima casa (IVA 4% o registro 2% e relative imposte ipotecarie e catastali).

Teniamo poi conto che, facilmente, i controlli dell'intero fascicolo da parte del Giudice dell'Esecuzioni, necessari prima della firma del decreto di trasferimento, porteranno ragionevolmente a far slittare il termine di 20 giorni e pertanto l'aggiudicatario potrà beneficiare dell'agevolazione unicamente se restringe il termine per il versamento del saldo prezzo - portandolo prudenzialmente a 60 giorni. Ma questo riduce decisamente il numero di soggetti che possono partecipare, limitandoli a quelli che già sono in possesso delle disponibilità liquide.

Abbiamo indicato la problematica per chi acquista entro il 10.03.2017 per evidenziare che tutti gli acquirenti in epoche successive avranno difficoltà sempre maggiori ad ottenere l'agevolazione, anche in ragione delle tempistiche burocratiche e dei necessari controlli.

Sarà pertanto opportuno che i professionisti delegati esponano tale questione ai soggetti che intendono avvalersi delle agevolazioni.

E' pertanto necessario concludere che, vista l'efficacia e la positività della norma, è necessario che il legislatore ne preveda, da subito, o una formulazione in via definitiva o una proroga che sia sostanziale.

Note:

(1) legge 11 dicembre 2016, n. 232, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 297 del 21 dicembre 2016.

Accedi allo SPECIALE ESECUZIONI IMMOBILIARI che contiene strumenti ed informazioni e consente di acquistare i moduli del Software Gestionale Esecuzioni Immobiliari Online

Dott. Franco Confalonieri, Dott.ssa Francesca Oltolini

Fonte: <http://www.studiomeli.it>