

Chiarimenti sul pagamento fisso di 200 euro

Aste: così l'agevolazione (da richiedere) della tassa di acquisto

A condizione di rivendere l'immobile entro due anni.

La normativa non lo precisa, ma certo si potrà procedere con la precedente tassazione per non dedicare queste vendite solo agli speculatori

Gentile dott. Ambruosi, ho letto sulla «Gazzetta» giorni fa le novità in materia di acquisizioni alle aste giudiziarie. Mi riferisco al pagamento fisso di 200 euro in caso di acquisti di immobili (terreni e fabbricati?), con l'impegno di rivendere l'immobile acquistato entro 2 anni. Correttamente, lei evidenziava i lati positivi e negativi di questa nuova normativa. Il Governo intende facilitare le vendite per consentire ai creditori di rientrare in possesso più velocemente delle esposizioni, ma nello stesso tempo, entro due anni, vuol riavere con la rivendita dell'immobile quanto la tassazione prevede per le transazioni normali.

Nell'articolo non veniva specificato se, all'atto dell'acquisizione, l'acquirente può optare per la tassazione normale nel caso che intenda tenere l'immobile acquisito (soprattutto se è prima casa) oppure si è obbligato a questa nuova normativa.

Ancora, se l'acquirente opta per la nuova normativa e non riesca entro i due anni a rivendere l'immobile cosa succede? Pagherebbe le differenze fiscali dovute con eventuali penalizzazioni?

Cordialmente, Michele Masucci
Ricordiamo al gentile lettore che stiamo parlando di un decreto legge temporaneo in vigore con la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale (dal 16 febbraio al 31 dicembre 2016) che sarà presentato alle Camere per la conversione in legge. Per il resto, dopo avergli confermato che la norma interessa anche terreni e fabbricati, ci limitiamo a riportare di seguito il testo della legge. Come si leggerà, precisa cosa accadrebbe in mancanza della vendita entro due anni (comma 2 dell'articolo 16), ma trascura la possibilità di pagare la vecchia tassa, compresa l'agevolazione sulla prima casa. La precisazione sicuramente giungerà assieme ad altre modalità sulla nuova tassazione. Possiamo comunque già ora assicurare che non si potrà certo impedire di acquistare un immobile con l'intento non di venderlo ma per uso proprio o come investimento (cederlo in fitto). La normativa è stata pensata per accelerare le vendite e non certo per impedirle; la tassa fissa inoltre viene definita come un'agevolazione da chiedere espressamente.

Ed ecco l'Art. 16 del decreto legge sulla Modifica alla disciplina fiscale dei

trasferimenti immobiliari nell'ambito di vendite giudiziarie

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.

4. Gli oneri derivanti dal presente articolo sono valutati in 220 milioni di euro per l'anno 2016.

5. All'articolo 1, comma 958, della legge 28 dicembre 2015, n. 208, come modificata dal decreto-legge 4 dicembre 2015, n. 191,

convertito, con modificazioni, dalla legge 1° febbraio 2016, n. 13, le parole: «2.100 milioni di euro» sono sostituite dalle seguenti: «2.320 milioni di euro».

Un avvocato interpellato ha invitato a tener conto che «l'agevolazione riguarda unicamente le imposte di registro, ipotecarie e catastali e non certamente gli eventuali guadagni conseguiti per effetto della rivendita, che saranno assoggettate all'imposte sui redditi, in base alle norme ordinarie».

L'OFFERTA INFERIORE - Per cercare di aiutare i soggetti creditori, ed in primo luogo gli istituti di credito, a recuperare

almeno in parte il proprio credito e ad accelerare le procedure di vendita dei beni, il legislatore è negli ultimi otto mesi è già intervenuto con il D.L. 27.06.2015, n. 83 (convertito dalla legge 06.08.2015 n. 132), che aveva introdotto importanti modifiche al codice di procedura civile, in particolare all'art. 571, in tema di presentazione delle offerte di acquisto alle aste giudiziarie dei beni immobili pignorati, stabilendo la possibilità di offrire un prezzo inferiore al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita: tale offerta viene dichiarata inefficace solo se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza. La minima offerta inferiore accompagna sempre il "normale" prezzo base e, com'è facile accertare, aumenta la convenienza dell'acquisto. Il linea con quanto avvenuto negli ultimi anni. Si pensi solo alle divulgazioni delle aste attraverso i giornali (e poi sui siti web) e non solo sui Fogli annunci legali, alla possibilità di comprare con i mutui e all'affidamento delle vendite anche ad avvocati e commercialisti. Tutti provvedimenti che hanno avvicinato i risparmiatori alle aste.

A gennaio 2016, fonte Sogeea, erano 28.672 gli immobili residenziali all'asta in Italia. Quasi sempre sono case di poco valore: nel 66% dei casi il prezzo d'asta è inferiore ai 100mila euro. A essere colpito è stato soprattutto il Centro-Nord dove si produce di più da parte di "padroncini" che operano prevalentemente grazie a prestiti e che risentono facilmente dei tempi di crisi: la provincia di Vicenza con i suoi 800mila abitanti ha 1.596 case all'asta, il triplo di quella di Milano, che conta più di tre milioni di residenti.

Il secondo semestre 2015 sembra però mostrare un primo segnale di miglioramento. La quota di immobili messi all'asta è per la prima scesa, del 6,7% (dati a gennaio 2016). Ma secondo Sandro Simoncini, presidente di Sogeea, la ripresa economica pesa relativamente. «Oggi - spiega - l'idea prevalente delle banche è di non mandare i crediti in sofferenza e di rinegoziare il mutuo, in genere allungandolo. Preferiscono non mandare le case all'asta perché hanno capito che il valore degli immobili così venduti è divenuto bassissimo». Se le aste negli anni sono aumentate, il numero delle vendite effettive è crollato: nel 201, a fronte di un

aumento del 16% delle vendite giudiziarie di beni immobili, la discesa delle assegnazioni è stata del 42%: solo 1.599. Le aste deserte sono in media due, spesso tre. A ogni rinvio la casa perde tra il 15 e il 25% del valore. Alla fine il prezzo a cui sono vendute è in media di circa la metà di quello di partenza, spesso fissato anni

prima, con prezzi delle case molto più alti. Per le case delle periferie il valore si abbassa. Così come hanno più probabilità di andare deserte le aste per case occupate da famiglie. Un deterrente di carattere umano, per altri privati che si fanno scrupoli, ma soprattutto economico, perché

una casa occupata significa altri anni di attesa degli sfratti e immobili che non di rado vengono danneggiati da chi è forzato a lasciare la casa. Dal decreto ingiuntivo alla vendita al trasferimento passano non meno di due-tre anni, spesso si arriva a dieci anni.

A. A.

