

- Federnotizie - <http://www.federnotizie.it> -

Le agevolazioni fiscali per le vendite nelle procedure esecutive

Scritto da Valentina Rubertelli il 23 luglio 2016 @ 15:14 - Archiviato in: Novità normative

DECRETO-LEGGE 14 febbraio 2016, n. 18, convertito con legge 8 aprile 2016 n. 49, in vigore dal 15 aprile 2016.

Con il D.L. 18/2016, convertito in legge 49 del 15 aprile 2016, le vendite nell'ambito delle procedure esecutive giudiziarie, fallimentari o concorsuali, risultano fortemente agevolate anche se solo fino al 31.12.2016.

1) Se acquirente è una impresa, la relativa vendita sconta le imposte fisse di registro, ipotecarie e catastali di euro 200,00 cadauna, a condizione che dichiarati di rivendere entro 2 anni dall'acquisto;

2) se acquirente è una persona fisica avente i requisiti per invocare le agevolazioni fiscali per la prima casa, l'atto sconta le imposte fisse di registro, ipotecarie e catastali di euro 200,00 cadauna, senza che la parte acquirente sia obbligata alla rivendita nel biennio (anche perché ciò entrerebbe in conflitto con la disciplina "prima casa" che vede decadere dai benefici della stessa chi rivenda prima dei 5 anni);

3) se acquirente è una persona fisica NON avente i requisiti per invocare le agevolazioni per la "prima casa", l'atto sconta le ordinarie imposte di registro pari al 9% sul prezzo o sul valore catastale (ove invocato la c.d. clausola prezzo - valore), oltre che le imposte fisse ipotecaria e catastale nella misura di 50 euro cadauna.

Occorre, quindi, ricordare che la predetta normativa:

- si applica anche alle vendite fallimentari ex art 107 L.F.;
- scade il 31 dicembre 2016;
- si applica solo se ed in quanto l'aggiudicatario ne faccia espressa richiesta nel decreto di trasferimento o nell'acquisto in occasione di vendite competitive a valle di procedure fallimentari o concorsuali;
- non si ritiene possa escludere la invocazione in parallelo (laddove dove acquisti una persona fisica un bene abitativo) la disciplina del c.d. prezzo - valore;
- non conviene venga invocata nel caso di vendita soggetta a IVA di immobile abitativo a favore di persona fisica perché la tassazione sarebbe identica;
- non conviene venga invocata nel caso di vendita soggetta a IVA di immobile abitativo a favore di impresa, perché a fronte di una tassazione identica, avrebbe l'aggravio di dover rivendere nel biennio;

– conviene al contrario invocarne l'applicazione nel caso di vendita di immobile strumentale in regime di IVA ESENTE a favore di impresa, con applicazione delle imposte ipotecarie – catastali rinforzate, perché sconterebbe in luogo delle imposte al 3% e all' 1%, le due sole imposte fisse da 200,00 euro cadauna, oltre i 200,00 euro per l'imposta registro che sarebbe comunque dovuta.

Una proposta di tecnica redazionale:

Clausola per ipotesi 1)

In relazione a quanto previsto dal D.L. 14 febbraio 2016 n. 18, convertito in legge 49 del 2016 in vigore dal 15 aprile 2016, la parte aggiudicataria dichiara di voler invocare le agevolazioni fiscali ivi previste, rappresentate dall'abbattimento alla misura fissa di euro 200,00 delle imposte di registro, ipotecaria e catastale.

A tal fine dichiara:

- * di agire nell'esercizio di una attività di impresa;
- * di voler ritrasferire il bene in oggetto entro 24 mesi dalla data del decreto di trasferimento;
- * di essere consapevole della circostanza che:
 - qualora non venga rispettato il predetto impegno, sarà tenuta a versare le imposte ordinarie che sarebbero dovute per il presente atto, maggiorate della sanzione del 30% e degli interessi moratori;
 - qualora, al contrario, ritrasferisca a titolo oneroso il bene in oggetto entro il biennio, sarà tenuta al pagamento dell'imposta sulla plusvalenza eventualmente conseguita.

Clausola per ipotesi 2)

In relazione a quanto previsto dal D.L. 14 febbraio 2016 n. 18, convertito in legge 49 del 2016, in vigore dal 15 aprile 2016, la parte aggiudicataria dichiara di voler invocare le agevolazioni fiscali ivi previste, rappresentate dall'abbattimento alla misura fissa di euro 200,00 delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, essendo in possesso dei requisiti per l'acquisto della prima casa.

A tal fine dichiara ... *(prosegue con dichiarazioni requisiti "prima casa")*.

n.b. Si consiglia di invocare in ogni caso il c.d. prezzo – valore: potrebbe tornare utile nella eventualità in cui l'aggiudicatario decada dalle agevolazioni richieste in seguito a rivendita infra-quinquennale.

Argomenti simili:

["Ripristino" delle agevolazioni fiscali per edilizia economica e popolare e trasferimenti di immobili pubblici](#)

[Agevolazioni fiscali prima casa](#)

Articolo pubblicato su Federnotizie: **<http://www.federnotizie.it>**

URL articolo: **<http://www.federnotizie.it/le-agevolazioni-fiscali-per-le-vendite-nelle-procedure-esecutive-giudiziarie-l-492016/>**

Copyright © 2016 Federnotizie. Tutti i diritti riservati.