

Risposta n. 442

**OGGETTO: Trasferimenti immobiliari nell'ambito di vendite giudiziarie-
agevolazioni imposta di registro, ipotecaria e catastale**

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

La società istante, tramite il legale rappresentante, fa presente che nell'ottobre 2016 è stato emesso in suo favore un decreto di trasferimento di un immobile acquistato all'asta presso il Tribunale di X per il quale è stata applicata l'agevolazione prevista dall'articolo 16 del Decreto Legge 14 febbraio 2016, n.18.

La norma contenuta nel citato articolo 16 è stata successivamente modificata dall'articolo 1, comma 32 della legge di stabilità 2017 (Legge 11 dicembre 2016, n. 232) che ha portato da 2 a 5 il termine entro cui trasferire l'immobile per non incorrere in sanzioni e nella perdita dell'agevolazione ottenuta.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene che, con riferimento all'immobile acquistato all'asta nell'ottobre 2016, trovi applicazione l'articolo 16, così come modificato dalla legge di stabilità

2017. Pertanto, potrà procedere all'alienazione o con la presentazione di istanza di ricalcolo dell'imposta in misura ordinaria e dei relativi interessi, entro 5 anni (e non più due anni) dall'acquisto in asta.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 16 del Decreto Legge 14 febbraio 2016, n.18, modificato dall'articolo 1, comma 32 della Legge 11 dicembre 2016 n. 232, al primo comma stabilisce che "*Gli atti e i provvedimenti recanti il trasferimento della proprietà o di diritti reali su beni immobili emessi, a favore di soggetti che svolgono attività d'impresa, 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 cinque anni*".

Il comma 3 del citato articolo 16 prevede che "*Le disposizioni del presente articolo hanno effetto per gli atti emessi dalla data di entrata in vigore del presente decreto fino al 30 giugno 2017*".

Il Dossier relativo alla legge di stabilità 2017, nel commentare il citato comma 32, afferma che lo stesso comma prevede l'allungamento dei termini di legge per il ritrasferimento obbligatorio degli immobili ceduti alle imprese in seno a procedure giudiziarie. Inoltre, il medesimo documento chiarisce che il citato comma 32 proroga fino al 30 giugno 2017 l'operatività delle predette agevolazioni per gli emessi fino a tale data.

Infatti, la lettera c) del comma 32, che modifica il terzo comma dell'articolo 16 del citato Decreto Legge n.18, allunga di sei mesi i termini di operatività dell'agevolazione, che si applica ai trasferimenti stipulati entro il 30 giugno 2017, in luogo del 31 dicembre 2016.

Alla luce delle suesposte considerazioni si condivide la soluzione prospettata dall'istante con riferimento alla possibilità di rivendere l'immobile entro 5 anni dall'acquisto al fine di non incorrere nella decadenza dall'agevolazione ottenuta e nelle relative sanzioni.

Qualora non si realizzi la condizione del ritrasferimento entro il quinquennio troverà applicazione il secondo comma dell'articolo 16 in esame.

Pertanto "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 quinquennio decorre il termine per il recupero delle imposte ordinarie da parte dell'amministrazione finanziaria".

Nel caso in cui trovi applicazione tale ultima disposizione, il contribuente potrà avvalersi dell'istituto del ravvedimento operoso di cui all'art. 13 del D.lgs. 472 del 1997.

Inoltre, come chiarito con la Circolare 13 giugno 2016 n.27, in caso di inottemperanza dell'obbligo di trasferimento entro cinque anni dalla stipula perché il contribuente si trova nella condizione di non poter o voler rispettare l'impegno assunto, analogamente a quanto previsto in materia di "*prima casa*", può, in pendenza del termine previsto per procedere all'alienazione, rivolgere apposita istanza all'ufficio dell'Agenzia delle entrate, secondo le procedure previste dalle risoluzioni 102/E e 115/E del 2012, al fine di ottenere la riliquidazione dell'imposta in misura ordinaria e dei relativi interessi.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)