

Imposte d'atto fisse per gli acquisti nell'ambito di vendite giudiziarie – R. 442/2019

8 Novembre 2019

Applicazione delle imposte di Registro ed Ipo-Catastali in misura fissa (ciascuna pari a 200 euro) per i trasferimenti immobiliari effettuati fino al 30 giugno 2017, a favore di imprese e nell'ambito di aste giudiziarie o procedure analoghe, a condizione che i fabbricati siano rivenduti nei cinque anni successivi.

Lo conferma l'Agenzia delle Entrate nella **Risposta n.442 del 29 ottobre 2019**, in relazione ad un'istanza d'interpello sull'applicabilità del beneficio, formulata da un'impresa che aveva acquistato un immobile all'asta nel 2016.

Come noto, l'art.16 del D.L. 14 febbraio 2016, n.18, convertito, con modificazioni, nella legge 8 aprile 2016, n.49, (cd. "*DL Banche*")^[1] prevedeva la detassazione, ai fini delle imposte d'atto, dei trasferimenti immobiliari avvenuti nell'ambito di aste giudiziarie a seguito di procedure di espropriazione immobiliare o di procedure fallimentari^[2].

In particolare, gli **acquisti** di immobili effettuati all'**asta** dal **16 febbraio 2016** al **30 giugno 2017** **sono stati agevolati** con l'applicazione delle imposte di **Registro** e delle **Ipo-Catastali** in **misura fissa** (pari a 200 euro ciascuna) in favore degli **acquirenti**:

- **persone fisiche**, non esercenti attività d'impresa, in possesso dei **requisiti "prima casa"** (ai sensi della nota *II-bis* all'art.1, della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 131/1986);
- **esercenti attività d'impresa**, a condizione che la **rivendita** dello **stesso fabbricato** avvenga entro **cinque anni** dall'**acquisto**^[3].

In caso di mancata rivendita entro il quinquennio, le imposte d'atto (Registro ed Ipo-Catastali) sono dovute nella misura ordinaria, con l'applicazione della sanzione amministrativa del 30%, nonché degli interessi di mora (art.55, co.4, del D.P.R. 131/1986 - TUR).

Al riguardo, nella **Risposta 442/2019** l'**Agenzia delle Entrate conferma** l'applicabilità del **beneficio a favore di un'impresa acquirente** di un **immobile all'asta** nel **2016**, per la quale **opera l'estensione** del **limite temporale** di **rivendita** del **fabbricato**, fissato in **cinque anni** dal **trasferimento**.

^[1] Come modificata dall'art.1, co.32, della legge 232/2016, che ha esteso da due a cinque anni il termine per la rivendita obbligatoria dell'immobile da parte dell'impresa acquirente.

^[2] Si tratta, rispettivamente, delle procedure di espropriazione immobiliare di cui al libro III, titolo II, capo IV del codice di procedure civile, o di vendita, di cui all'art.107 del R.D. 267/1942. Cfr. ANCE "*In Gazzetta Ufficiale la legge di Bilancio 2017: Focus fiscale*" - [ID n.26850](#) del 22 dicembre 2016.

[3] Per non incorrere nella decadenza dai benefici, la società acquirente doveva dichiarare nell'atto la volontà di rivendere il fabbricato nei cinque anni successivi. Dalla scadenza del quinquennio decorrono anche i termini per l'accertamento delle maggiori imposte dovute.

[Risposta n.442 del 29 ottobre 2019](#)