

# Quotidiano del FISCO

Stampa articolo

Chiudi

STAMPA NOTIZIA 14/07/2018

## Cinque anni alle imprese per rivendere l'immobile acquistato all'asta prima del 2017

di Angelo Busani

Hanno tempo cinque anni per rivendere anche le imprese che abbiano acquistato immobili all'asta prima del 1° gennaio 2017. Lo ha affermato il Mef il 12 luglio 2018 nella Commissione Finanze della Camera dei Deputati in risposta all'[interrogazione n. 5-00138](#). Ai sensi dell'articolo 16, comma 1, Dl 18/2016, convertito in legge 49/2016, l'acquisizione di immobili da parte di «soggetti che svolgono attività d'impresa» nell'ambito di procedure di espropriazione, anche fallimentari, sconta le 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. Se non si fa luogo alla rivendita nel quinquennio le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute nella misura ordinaria e si applica una sanzione amministrativa del 30% oltre agli interessi di mora.

Il termine per la rivendita, oggi fissato in 5 anni, era stato originariamente fissato in 2 anni ed è stato aumentato da 2 a 5 anni dall'articolo 1, comma 32, lett. a), legge 232/2016: pertanto, era in dubbio se, qualora il periodo biennale fosse stato in corso al 1° gennaio 2017 (data di entrata in vigore della legge 232/2016), esso si potesse intendere "convertito" in un periodo quinquennale.

Il Mef dunque ora rassicura che il periodo quinquennale è fruibile sia da chi abbia acquistato prima del 1° gennaio 2017, sia da chi abbia acquistato successivamente a tale data.

La normativa in questione (evidentemente "figlia" di un critico periodo di mercato) è stata emanata per favorire la circolazione dei beni immobili, invogliando le imprese a comprare all'asta e a rivendere in breve tempo (si può trattare anche di soggetti che svolgono attività di impresa agricola: in tal senso la risposta a interrogazione parlamentare n. 5-08888 del 14 giugno 2016).

Qualora il contribuente intraveda l'avvicinarsi della scadenza del quinquennio senza che si

renda possibile la rivendita, egli può, al fine di evitare la sanzione, rivolgere all'Ufficio una apposita istanza per versare la differenza tra l'imposta assolta in misura agevolata e l'imposta calcolata "in modo ordinario", aggiungendo gli interessi. Qualora, invece, decorrano i cinque anni senza che detta istanza sia stata presentata, il carico sanzionatorio può essere ridotto ricorrendo alla cosiddetta procedura di ravvedimento operoso (circolare 27/E del 13 giugno 2016, paragrafo 3.2).