

Risposta n. 564/2021

OGGETTO: Se si acquisisce con asta parte di fabbricato usufruendo delle agevolazioni ex art 16 DL 18/16 e dopo si acquisisce con compravendita la rimanente parte, pagando le imposte per intero, la condizione del trasferimento entro 5 anni vale solo per la parte di fabbricato acquistato con agevolazioni

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

QUESITO

La società istante rappresenta di essersi aggiudicata all'asta, nel marzo 2017, una quota indivisa di 3/4 di un fabbricato da ristrutturare o demolire beneficiando dell'agevolazione di cui all'articolo 16 del decreto legge n. 18 del 2016, e di aver acquistato successivamente, con regolare contratto di compravendita, il rimanente 1/4 dello stesso fabbricato, pagando le imposte di legge per intero.

La società istante, divenuta proprietaria dell'intero fabbricato, demoliva e ricostruiva, con regolare concessione edilizia quanto previsto dal piano regolatore comunale.

L'istante chiede di sapere se la vendita dell'intero fabbricato o solamente dei 750 millesimi sia assoggettata alla disciplina di cui all'articolo 16 del decreto legge n. 18 del 2016, che prevede il trasferimento entro i cinque anni successivi dei beni immobili acquisiti nell'ambito di una procedura giudiziaria di espropriazione immobiliare a

fronte del pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

La società istante ritiene che per evitare alcuna sanzione sia tenuta a vendere solamente i 750 millesimi del nuovo fabbricato edificato, entro i termini stabiliti dall'articolo 16 del decreto legge n. 18 del 2016. Di conseguenza, i rimanenti 250 millesimi del fabbricato, in quanto acquistati con regolare contratto di compravendita e pagamento delle relative imposte in misura ordinaria, potranno essere alienati oltre il termine quinquennale dall'acquisto.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 16 del decreto legge n. 18 del 2016, così come modificato in sede di conversione dalla legge n. 49 del 2016 e dall'articolo 1, comma 32, della legge n. 232 del 2016 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. Ove non si realizzi la condizione del ritrasferimento entro il quinquennio, 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 può avvalersi dell'istituto del ravvedimento operoso di cui all'articolo 13 del d.lgs. 472 del 1997.

In merito al quesito in esame, la scrivente condivide la soluzione interpretativa prospettata dall'istante, secondo cui la condizione del ritrasferimento entro il quinquennio ex articolo 16 del decreto legge n. 18 del 2016 sia riferita esclusivamente al 75% della nuova costruzione per cui si è beneficiato della disciplina fiscale agevolativa e non anche al rimanente 25%, acquistato con regolare contratto di compravendita e con pagamento delle regolari imposte di legge.

In effetti, avendo beneficiato dell'agevolazione in questione non per l'aggiudicazione all'asta dell'intero fabbricato ma esclusivamente in riferimento al 75% dello stesso, la società istante dovrà adottare un criterio oggettivo basato sulla ripartizione millesimale del nuovo fabbricato, di modo che la condizione del ritrasferimento entro il quinquennio ai sensi dell'art. 16 sopracitato, sia realizzata prendendo a riferimento non l'intero fabbricato ma esclusivamente il 75% della nuova costruzione.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)