

Prot. n.54/C/2016

A TUTTI I SIGG.SOCI

LORO SEDI

Ragusa, 25 Febbraio 2016

Oggetto: **Procedure di crisi e misure fiscali - D.L. 18/2016 ("Riforma del credito cooperativo") -**

Applicazione, per il 2016, delle imposte di Registro ed Ipo-Catastali in misura fissa per i trasferimenti immobiliari in fase d'asta giudiziaria, a condizione che l'acquirente rivenda l'immobile entro i ventiquattro mesi successivi ed irrilevanza fiscale dei contributi volontari percepiti da soggetti sottoposti a procedure di crisi aziendale.

Queste le principali novità a carattere fiscale contenute nel **Decreto Legge 14 febbraio 2016, n.18** recante «*Misure urgenti concernenti la riforma delle banche di credito cooperativo, la garanzia sulla cartolarizzazione delle sofferenze, il regime fiscale relativo alle procedure di crisi e la gestione collettiva del risparmio*» (cd. "Riforma del credito cooperativo"), pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale n.37 del 15 febbraio 2016*^[1].

Il Provvedimento, in vigore dal 16 febbraio 2016, riforma la disciplina applicabile alle banche di credito cooperativo e contiene, altresì, disposizioni fiscali applicabili anche a soggetti diversi dagli istituti bancari.

In particolare, vengono previste:

- la detassazione, ai fini delle imposte d'atto (Registro ed Ipo-Catastali), per i trasferimenti immobiliari in fase d'asta (art.16);
- l'irrilevanza fiscale dei contributi volontari percepiti da soggetti sottoposti a procedure di crisi aziendale (art.14).

Il D.L. 18/2016 è stato assegnato alla Commissione VI (Finanze) della Camera dei Deputati per l'inizio dell'*iter* parlamentare di conversione in legge (DdL 3606/C).

Detassazione delle imposte d'atto per i trasferimenti d'immobili in fase d'asta

Il Provvedimento contiene una disposizione che prevede l'applicazione delle **imposte di Registro ed Ipo-Catastali in misura fissa**, pari a **200 euro** ciascuna, per gli **acquisti di immobili nelle aste giudiziarie** o in procedure analoghe (art.16)^[2].

L'**agevolazione**, che si applica per gli **acquisti effettuati**, dal **16 febbraio 2016** (data di entrata in vigore del D.L. 18/2016) al **31 dicembre 2016** da banche, imprese, società, nonché persone fisiche, è **subordinata alla rivendita dello stesso fabbricato entro ventiquattro mesi dall'acquisto, a pena di decadenza dal beneficio**.

Infatti, in caso di mancata rivendita entro il biennio, 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).

Dalla scadenza del biennio decorrono anche i termini per l'accertamento delle maggiori imposte dovute.

Al riguardo, la Relazione illustrativa al DdL 3606/C precisa che «*La norma ha la finalità di agevolare il collocamento degli immobili in sede di vendita giudiziaria, così come in caso di assegnazione degli immobili stessi ai creditori, qualora gli acquirenti rivendano tali immobili agli acquirenti finali che pagano nuovamente l'imposta di registro proporzionale del 9% (o del 2% se hanno i requisiti per le agevolazioni cosiddette "prima casa")*».

In sostanza, l'**agevolazione produce effetti** per la **vendita** giudiziaria di **immobili** per i quali:

1. il **regime** della **cessione** è l'**imposta** di **Registro** pari al **9%**.

Rientrano in tale fattispecie i trasferimenti di abitazioni non "prima casa" e di fabbricati strumentali esclusi dal campo di applicazione dell'IVA, ovvero le abitazioni non "prima casa" cedute in regime di esenzione da IVA;

2. le **imposte Ipotecaria** e **Catastale** sono **dovute** in **misura proporzionale pari**, rispettivamente, al **3%** ed all'**1%**.

Si tratta, in tal caso, dei trasferimenti di immobili strumentali rientranti nel campo di applicazione dell'IVA, in regime di imponibilità o di esenzione, e per i quali l'imposta di Registro è già dovuta nella misura fissa di 200 euro.

In entrambi i due casi sopra illustrati, l'acquirente in fase d'asta dovrà corrispondere le imposte di Registro ed Ipo-Catastali in misura pari, complessivamente, a 600 euro.

Per non incorrere nella decadenza dai benefici, lo stesso acquirente dovrà dichiarare nell'atto che intende rivendere il fabbricato entro i successivi ventiquattro mesi.

Resta fermo che il regime fiscale applicabile (IVA/Registro) nella fase di rivendita è quello ordinario, a seconda delle caratteristiche del cedente^[3].

Irrelevanza fiscale dei contributi volontari percepiti da soggetti in crisi aziendale

In tal ambito, l'art.14 del D.L. 18/2016 esclude da tassazione, ai fini IRES (come "sopravvenienze attive"), i contributi volontari, percepiti a titolo di liberalità, dai soggetti sottoposti a procedure di insolvenza (nuovo art.88, co.3-*bis*, del D.P.R. 917/1986 - T.U.I.R.).

Il beneficio opera per i contributi percepiti a partire dal periodo d'imposta in corso alla data di entrata in vigore del D.L. 18/2016 (ossia dal 2016, per i soggetti con periodo d'imposta coincidente con l'anno solare).

Come chiarito nella Relazione illustrativa al DdL di conversione del Provvedimento, i beneficiari delle liberalità sono sia gli enti creditizi, sia ulteriori soggetti, e quindi anche le imprese operanti nel settore delle costruzioni, stante il richiamo generico ai «*soggetti*

sottoposti alle procedure fallimentari» di cui al R.D. 267/1942 (cd. “legge fallimentare”), ovvero alla disciplina delle grandi imprese in crisi (D.Lgs. 270/1999 e D.L. 347/2003), oltre che alla normativa specifica sugli istituti bancari in sofferenza^[4].

Vengono espressamente escluse dal beneficio le liberalità provenienti da società controllate dall'impresa, ovvero da società controllate dallo stesso soggetto che a sua volta controlla l'impresa.

Le modalità applicative dell'agevolazione si distinguono a seconda del periodo d'imposta nel quale vengono percepiti i contributi volontari:

○ **contributi ricevuti nel periodo d'imposta 2016**^[5]

Limitatamente al solo 2016, il beneficio non opera automaticamente, ma viene riconosciuto con modalità particolari.

Infatti, nel **2016** il contributo viene **interamente assoggettato a tassazione**, ma viene **recuperato** sotto forma di **deduzione** dal **reddito** del **beneficiario** nei periodi d'imposta successivi.

In sostanza, la deduzione deve essere indicata nelle dichiarazioni dei redditi dei **cinque periodi d'imposta successivi**, e va ripartita in altrettante quote costanti, a condizione che tali proventi «*concorrano per intero a formare il reddito nell'esercizio in cui sono stati incassati*»^[6].

Come chiarito nella Relazione illustrativa, con tale espressione ci si riferisce alla circostanza che, in via ordinaria, l'art.88, co.3, lett. *b*, del T.U.I.R. stabilisce due modalità alternative di tassazione per le erogazioni liberali, a scelta del beneficiario^[7], il quale può scegliere se:

- assoggettare interamente a tassazione i contributi nel periodo d'imposta nel quale sono stati ricevuti;
- suddividere la tassazione dei contributi in quote costanti, nel periodo d'imposta in cui sono stati incassati e fino al quarto esercizio successivo.

Pertanto, alla luce della disposizione contenuta nel D.L. 18/2016, il beneficiario avrà la possibilità di dedurre (nei cinque periodi d'imposta successivi) le liberalità ricevute nel 2016 unicamente se abbia deciso di assoggettarle ad IRES per intero nel medesimo periodo d'imposta.

Ai fini dell'acconto IRES dovuto per i periodi d'imposta nei quali opera la detassazione, si considera, come imposta del periodo precedente, quella che sarebbe stata calcolata in assenza del beneficio;

○ **contributi ricevuti nei periodi d'imposta successivi al 2016**

In tale ipotesi, i contributi volontari ricevuti non concorrono alla formazione del reddito imponibile ad IRES (non rilevano, infatti come “sopravvenienze attive” in base al nuovo co.3-*bis* dell'art.88, del T.U.I.R.) e non devono essere indicati nella dichiarazione dei redditi.

Il citato **regime agevolativo opera** per le **liberalità ricevute «dalla data di apertura»** delle **procedure d'insolvenza fino ai ventiquattro mesi successivi** alla loro **chiusura** (cfr. art.14, co.1, del D.L. 18/2016 e la Relazione illustrativa al DdL 3606/C).

[1] Il Provvedimento è stato approvato dal Consiglio dei Ministri lo scorso 10 febbraio.

[2] Si tratta, in particolare, delle aste a seguito di 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).

[3] Ad esempio, se è la banca che rivende un'abitazione, a sua volta acquisita all'asta, la cessione sarà esente da IVA e l'acquirente dovrà corrispondere l'imposta di Registro nella misura ordinaria del 9%, o dell'1,5% in presenza dei requisiti "prima casa" (cfr. art.10, co.1, n.8-*bis*, del D.P.R. 633/1972).

[4] Cfr. art.20 del D.Lgs. 180/2015 ed artt.70 e segg. del D.Lgs. 385/1993.

[5] Si tratta del periodo d'imposta in corso al 16 febbraio 2016, data di entrata in vigore del D.L. 18/2016.

[6] In sostanza, la deduzione deve essere riportata nel Modello UNICO 2018 (relativo al periodo d'imposta 2017) e nelle dichiarazioni relative ai quattro periodo d'imposta successivi.

[7] Ai fini della disciplina ordinaria, è irrilevante che il beneficiario delle liberalità sia sottoposto a procedure d'insolvenza.

Distinti saluti

ANCE | RAGUSA
II VICE PRESIDENTE
(Geom. Giovanni Bonometti)