

FISCO E COSTITUZIONE

Cessione case, agevolazioni «ragionevoli»

di **Enrico De Mita**

Nella legislazione tributaria a getto continuo si moltiplicano modificazioni delle leggi anche a scopo agevolativo. Si perseguono in tal modo interessi di vario tipo di sapore politico-sociale. Le fattispecie, trattandosi di deroghe, sono molto circoscritte. Nascono pertanto questioni costituzionali di parità di trattamento rispetto a vicende che presentano una qualche analogia con la agevolazione introdotta.

Volendo favorire le cessioni di beni abitativi ad uso privato tra soggetti che non svolgono attività commerciali o professionali, la legge ha introdotto una modifica alla legge di registro in tema di trasferimenti di diritti reali (articolo 43 Dpr 131/1986) modificando la base imponibile: indipendentemente dal corrispettivo pattuito il valore dei beni immobili adibiti ad uso abitativo è determinato secondo i valori catastali previsti dall'articolo 52, n. 4 e 5 dello stesso testo unico. Per godere di tale trattamento va fatta richiesta al notaio dalla parte ac-

quirente. La disciplina è limitata dunque ai trasferimenti tra privati di beni immobili ed uso abitativo. Sicché sembra evidente che la disciplina innovativa non può essere applicata ad altri trasferimenti d'immobili, anche se ad uso abitativo, prodotti da altre vicende giuridiche. Così il trasferimento di beni immobili, anche ad uso abitativo, avvenuto in sede di espropriazione forzata viene tassato in base al prezzo di aggiudicazione. C'è disparità di trattamento rispetto alla vendita dei medesimi beni contemplata dal comma 497, articolo 1 della legge 266/2005 che ha introdotto la deroga alla disciplina ordinaria contenuta nell'articolo 43 del Testo unico? Le due vicende, contratto ed aggiudicazione, hanno in comune solo il tipo di beni, ma i titoli giuridici del trasferimento sono del tutto diversi tra di loro. Ora la legge di registro è caratterizzata dal collegamento del valore del bene al tipo di atto sottoposto a tassazione. Se così non fosse il parametro dovrebbe essere sempre il medesimo indipendentemente dal tipo di atto. Sicché è logico che la disciplina delle traslazioni mediante contratto sia

diversa da quella prevista per il trasferimento operato in sede di procedura esecutiva. Se viene introdotta una modifica a scopo agevolativo sembrerebbe che venga modificata solo la categoria che si è inteso agevolare. Per queste ragioni dubito che sia fondata la questione di legittimità costituzionale, per violazione degli articoli 3 e 53 Costituzione del comma 497 citato, nella parte in cui non contempla l'applicazione dell'art. 52 anche ai trasferimenti di beni immobili ad uso abitativo in virtù di una assegnazione in sede di procedimento esecutivo. La Commissione tributaria provinciale di Grosseto (29 luglio 2010) motiva l'ordinanza solo ritenendo di non attenersi ad una applicazione della norma formalistica. «La non manifesta infondatezza della questione si evince osservando che una volta che in un atto di aggiudicazione all'esito di una procedura prevista dall'articolo 44, con il conseguente decreto di trasferimento, siano presenti i requisiti elencati nel comma 497 della legge 266, ovvero che la cessione avvenga fra persone fisiche, non nell'esercizio delle attività ivi indicate,

con oggetto immobili ad uso abitativo, e che vi sia una richiesta da parte dell'acquirente (o aggiudicatario) non si comprendono le ragioni discriminatorie rispetto al medesimo trasferimento immobiliare avvenuto innanzi ad un notaio con due soggetti con identiche caratteristiche». L'unico punto nel quale i due sistemi differiscono dice l'ordinanza è la presenza del notaio. Si trascura che la richiesta deve essere prevista dalla legge e non può essere un elemento volontariamente aggiunto. Viene violata, secondo l'ordinanza di Grosseto, non solo l'articolo 3 ma anche il 53 della Costituzione perché viene violato il principio di capacità contributiva che viene disatteso con una interpretazione formalistica della norma impugnata. Si chiede pertanto alla Corte una sentenza interpretativa additiva che sembra improbabile in quanto occorre individuare la ratio della agevolazione: non mi pare che possa essere un incentivo rispetto alle esecuzioni forzate. Dal punto di vista sistematico la domanda dell'ordinanza alla Corte non sembra inquadrarsi nella imposta di registro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

