

Corte costituzionale. Come si calcola il registro per espropri o incanti

Case acquistate all'asta, si applica il «prezzo valore»

Angelo Busani

LIRE Anche per l'acquisto di case all'asta (sia in sede di procedura espropriativa, sia per pubblico incanto) si deve applicare la regola del "prezzo valore", vale a dire la determinazione della base imponibile dell'imposta di registro mediante la moltiplicazione della rendita catastale per i noti coefficienti di aggiornamento.

È quanto risulta a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 6/2014, depositata il 23 gennaio 2014, che ha dichiarato costituzionalmente illegittima la norma del "prezzo valore" (articolo 1, comma 497, legge 266/2005) nella parte in cui non prevede la sua applicazione agli acquisti effettuati in sede di espropriazione forzata o a seguito di pubblico incanto.

Il prezzo-valore

Il "prezzo-valore" è stato introdotto dall'articolo 1, comma 497, legge 23 dicembre 2005, n. 266: secondo tale norma, in caso di contratto a titolo oneroso avente a oggetto il trasferimento di una abitazione a una persona fisica che non agisca nell'esercizio di impresa, arte o professione, la parte acquirente può richiedere che la base imponibile, ai fini dell'imposta di registro, sia costituita (non dal valore del bene trasferito, ma) dal prodotto che si ottiene (da qui la denominazione di questa regola come "principio del prezzo-valore") moltiplicando la rendita catastale per gli applicabili coefficienti di aggiornamento, e quindi indipendentemente dal corrispettivo dichiarato nel contratto.

Più tecnicamente, detto articolo 1, comma 497, legge 266/2005 consente di operare «in deroga alla disciplina di

cui all'articolo 43 del testo unico» dell'imposta di registro (Dpr 26 aprile 1986, n. 131); tale articolo 43 è appunto la norma della legge di registro che impone, di regola, di considerare il valore (o se superiore, il prezzo pattuito) come base imponibile dei beni immobili fatti oggetto di un trasferimento a titolo oneroso.

Trasferimenti coattivi

Ora, si tratta di coordinare questo panorama normativo con il disposto dell'articolo 44 del medesimo Dpr 131/1986, il quale, disciplinando la materia dei trasferimenti "coattivi" (si pensi a una procedura esecutiva), sancisce che per la vendita "fatta

in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione".

Il criterio del "prezzo-valore", di cui alla legge 266/2005, è dunque norma "speciale", che, come tale, si impone sia all'articolo 43 (espressamente da essa derogato) e pure all'articolo 44 del Testo unico del registro (pur non espressamente da esso derogato) oppure è "speciale" l'articolo 44 del Testo unico, dettando la disciplina applicabile alla specifica materia dei trasferimenti "forzosi", di modo che, in questi casi, si deve necessariamente procedere determinando la base imponibile secondo il prezzo di aggiudicazione?

L'illegittimità

Secondo la Consulta, la norma in questione ha anche lo scopo di consentire al contribuente di scegliere la soluzione più conveniente in relazione all'andamento del mercato immobiliare: e cioè di determinare la base imponibile facendo riferimento al valore catastale o al valore di mercato. Perciò essa è illegittima perché questa facoltà di scelta compete solo alla persona fisica che acquista mediante un contratto ma non a chi acquista in esito a procedure esecutive o per asta pubblica.

L'Agenzia delle Entrate era già giunta a un risultato interpretativo parzialmente analogo: nella risposta a un interpellato datata 15 luglio 2013 (si veda Il Sole 24 Ore del 30 ottobre 2013) il "prezzo valore" era stato ritenuto applicabile all'acquisto mediante asta pubblica, qualora fosse bandita da un soggetto privato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA NUOVA REGOLA

Per la Consulta illegittima la norma che limita i parametri catastali agli acquisti con contratto

Il Sole **24 ORE.com**

QUOTIDIANO DELLA CASA Il Tar della Liguria sulla Dia obbligatoria



Sul quotidiano casa e territorio (www.casaeteritorio.ilssole24ore.com) in primo piano la decisione del Tar Liguria contro la Dia obbligatoria: il cittadino può decidere di chiedere al Comune il rilascio del permesso di costruire

