

GIUSTIZIA TRIBUTARIA

di CARLO CIVINIERI

Compri casa all'asta? Così l'imposta di registro

L'acquisto all'asta di un immobile ad uso abitativo sconta l'imposta di registro assumendo quale base imponibile (su cui calcolare l'imposta) il valore catastale dell'immobile (rendita per moltiplicatore) e non il «prezzo di aggiudicazione» dello stesso. Questa, in sintesi, la corretta conclusione cui è pervenuta la Commissione Tributaria Provinciale di Brindisi (Pres/Rel. Angelo Dell'Atti – sent. 421/2/13), che ha anticipato la recentissima decisione della Corte Costituzionale (sent. 6/2014) sul punto.

LA VICENDA -Un contribuente acquistava all'asta due unità immobiliari ed a seguito della trascrizione del decreto di trasferimento degli stessi, versava le relative imposte di registro, ipotecaria e catastale sulla base del «prezzo di aggiudicazione» e non del «valore catastale». Da tale determinazione della base imponibile scaturiva, pertanto, un versamento di imposte maggiori rispetto a quelle dovute se si fosse applicato il regime agevolato di cui all'art. 1. c. 497, L. 266/2005 (prezzo/valore). Maggiori imposte che venivano tempestivamente chieste a rimborso.

Stante il mancato riscontro dell'istanza di rimborso, il contribuente impugnava, dinanzi la Commissione tributaria, il «silenzio rifiuto» del Fisco. In particolare, ai Giudici, veniva chiesta la restituzione della maggiore somma corrisposta indebitamente «per violazione e falsa applicazione del combinato disposto dell'art. 44 del TUR e dell'art. 1, comma 497 della Legge n. 266/2005, letto alla luce dell'obbligo di interpretazione costituzionale orientata di cui agli articoli 3 e 53 della Costituzione». All'uopo il ricorrente precisava che «i trasferimenti immobiliari a seguito di asta pubblica, come quelli di specie, rivestendo tutti i requisiti prescritti dalle norme derogatorie di cui alla L. n. 266/2005 e n. 292/2006 (l'acquirente è una persona fisica e il trasferimento ha ad oggetto immobili ad uso abitativo), devono essere assoggettati al trattamento tributario applicando il criterio del valore catastale di cui ai co. 4 e 5 dell'art. 52 del TUR». E ciò anche «se l'art. 44 stesso TUR prevede, tra l'altro, che la base imponibile per la cessione di beni immobili fatta in sede di asta pubblica è costituita dal prezzo di aggiudicazione». Diversamente opinando, secondo il contribuente, «si verrebbe a creare un trattamento tributario differente, in violazione degli art. 3 e 53 della Costituzione».

LA SENTENZA -I giudici tributari hanno osservato che la vicenda sottoposta al loro vaglio verteva sulla interpretazione ed applicazione dell'art. 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266. Tale disposizione, infatti, in deroga alla disciplina di cui all'articolo 43 del DPR 131/86 prevede, per le sole cessioni nei confronti di persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, all'atto della cessione e su richiesta della parte acquirente resa al notaio che la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, del citato DPR 131/1986. In sostanza, «il valore che costituisce la base imponibile nelle fattispecie indicate nella norma derogatoria è costituita dal “valore catastale”, indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato in atto e sempre che l'acquirente intenda esercitare l'opzione». Tuttavia, è stato rilevato che la norma in esame «non comprende espressamente nell'ambito della deroga l'art. 44 del TUR», a mente del quale, per la vendita di immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica, la base imponibile è costituita dal «prezzo di aggiudicazione».

Per quanto sopra, il Collegio giudicante ha ritenuto che il fondamento sostanziale e funzionale della norma derogatoria, è quello «di utilizzare un criterio maggiormente oggettivo in ipotesi particolari (ossia al ricorrere dei suddetti presupposti soggettivi ed oggettivi) che possano importare un'imposizione fiscale incongrua, poco oggettiva e non conforme alla realtà, così creando, a seconda dei casi, indebiti benefici ovvero pregiudizi economici a carico del soggetto passivo di imposta». Ad ogni modo, è stato sottolineato dai giudici brindisini che «se è vero che l'art. 1

comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266 è norma derogatoria, è altrettanto vero che la citata disposizione introduce un regime di equilibrio tra interessi». Ration per cui, «deve necessariamente reputarsi applicabile ad altre ipotesi sostanzialmente omologhe quanto a presupposti». (E ciò, in virtù del principio di uguaglianza, costituzionalmente garantito dall’art. 3 della Costituzione).

Nelle vendite di beni immobili all’asta, continua la CTP, «il prezzo di vendita del bene sarà sempre determinato dal rapporto tra domanda e offerta, come nelle vendite tra privati, quindi, anche in questi casi non è infrequente che un bene immobile sia venduto all’asta ad un prezzo sensibilmente inferiore rispetto a quello determinato dal perito stimatore nominato dal Tribunale, ovvero anche superiore rispetto a quello stimato. Ne deriva che anche il prezzo delle vendite all’asta è potenzialmente suscettibile di un’oscillazione e quindi, al riguardo «valgono le stesse considerazioni svolte per le vendite tra privati». Di conseguenza, afferma la Commissione Tributaria, «la fattispecie derogatoria prevista dall’art. 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266 con riferimento al solo art. 43 TUIR deve ritenersi estensibile, al ricorrere dei presupposti indicati dalla stessa norma del 2005, anche alle fattispecie di cui all’art. 44 TUIR».

CONCLUSIONI -Nella fattispecie, ricorrendo i presupposti di cui sopra, i giudici brindisini hanno accertato il diritto del ricorrente alla restituzione delle imposte versate in eccedenza. Diversamente opinando, afferma la CTP, «si avallerebbe un sistema sperequato in spregio al principio costituzionale dell’eguaglianza di trattamento tra cittadini di fronte a fattispecie identiche». E la Corte Costituzionale ha condiviso sostanzialmente tale impostazione dei giudici. Infatti, con la sentenza n. 6/2014 ha rilevato «l’illegittimità costituzionale dell’articolo 1, comma 497, della legge n. 266/05 (...), nella parte in cui non prevede la facoltà, per gli acquirenti di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze acquisiti in sede di espropriazione forzata o a seguito di pubblico incanto, i quali non agiscono nell’esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, di chiedere che, in deroga all’art. 44, c. 1, del dpr 131/1986 (...), la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali sia costituita dal valore dell’immobile determinato ai sensi dell’art. 52, commi 4 e 5, del dpr 131/1986, (...)».

