

Normativa e prassi

Immobili abitativi comprati all'asta: ok al prezzo valore, anche postumo

Benché l'atto di trasferimento sia stato già registrato, il contribuente può esercitare l'opzione con un'apposita dichiarazione da rendere nell'istanza di rimborso



Applicazione del "prezzo valore" anche ai trasferimenti immobiliari tramite asta pubblica, avvenuti prima della sentenza della Corte costituzionale n. 6 del 23 gennaio 2014, purché non "esauriti".

È questo il parere espresso dall'Agenzia delle Entrate con la [risoluzione n. 95/E](#) del 3 novembre 2014, in risposta a un interpello.

Come è noto, la Corte costituzionale, con la sentenza 6/2014, ha esteso l'applicazione del criterio di determinazione della base imponibile del "prezzo valore", ricorrendone le condizioni, anche ai trasferimenti di immobili a uso abitativo e relative pertinenze avvenuti in sede di espropriazione forzata o a seguito di pubblico incanto. L'orientamento è stato recepito dall'Agenzia delle Entrate con la circolare n. 2/2014, superando la posizione assunta con la risoluzione n. 102/2007.

Con l'odierno documento di prassi, l'Agenzia chiarisce ulteriormente che la pronuncia della Consulta esplica effetti anche in riferimento ai trasferimenti derivanti da pubblico incanto effettuati prima del deposito della sentenza medesima, a condizione che si tratti di rapporti non "esauriti".

Il caso

L'istante, aggiudicatario di un'unità abitativa a seguito di partecipazione a un bando d'asta pubblica, non ha optato per l'applicazione del criterio di determinazione della base imponibile del "prezzo valore", in quanto non prevista dall'articolo 1, comma 497, della legge 266/2005, per i trasferimenti degli immobili a uso abitativo avvenuti a seguito di pubblico incanto o di espropriazione forzata.

Per tali trasferimenti, infatti, la base imponibile è determinata, ai sensi dell'articolo 44 del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro (Tur), sulla base del prezzo di aggiudicazione o dell'indennizzo riconosciuto.

Conseguentemente, l'imposta di registro dovuta per detto trasferimento era stata versata facendo riferimento al prezzo di aggiudicazione.

Successivamente, è intervenuta la citata sentenza della Corte costituzionale, con la quale è stata dichiarata l'illegittimità dell'articolo 1, comma 497, nella parte in cui non prevede la facoltà, per gli acquisti di immobili a uso abitativo e relative pertinenze in sede di espropriazione forzata o a seguito di pubblico incanto (da parte di soggetti che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali), di richiedere che la base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, sia costituita dal valore catastale dell'immobile.

L'interpellante ha, quindi, chiesto di conoscere se sia possibile ottenere il rimborso della maggiore imposta di registro versata, in conseguenza della mancata applicazione del criterio del "prezzo valore", e se, a tal fine, sia necessaria l'integrazione dell'atto di compravendita onde effettuare l'opzione.

Al quesito l'Agenzia risponde favorevolmente, in considerazione del fatto che si possono invocare gli effetti di una sentenza della Corte costituzionale, che dichiara illegittima una norma, anche con riferimento ai rapporti sorti anteriormente al deposito della medesima, a condizione che si tratti di rapporti non ancora "esauriti". Si considerano esauriti, precisa l'Agenzia, i rapporti rispetto ai quali sia decorso il termine di prescrizione o di decadenza stabilito dalla legge per l'esercizio dei diritti a essi relativi, ad esempio nei casi in cui sia decorso il termine previsto per presentare l'istanza di rimborso delle maggiori imposte versate (risoluzione 2/2005).

Tenuto conto che, nel caso in commento, risulta ancora pendente il termine di tre anni per la richiesta del rimborso della maggiore imposta di registro versata e che, quindi, non si è in presenza di un rapporto esaurito, l'Agenzia ritiene che la sentenza della suprema Corte possa esplicitare i suoi effetti anche con riferimento all'atto di trasferimento in argomento, avvenuto in data anteriore al deposito della richiamata sentenza.

L'Agenzia, tuttavia, precisa che, essendo quello del "prezzo valore" un regime opzionale, è necessaria la specifica richiesta della parte acquirente. A tal riguardo, ricorda quanto già chiarito, con la risoluzione 145/2009, in relazione a un contratto di permuta registrato senza la richiesta di applicazione del "prezzo valore", ossia che la dichiarazione di volersi avvalere di tale regime non può essere resa successivamente in un atto integrativo.

Diversamente, nella fattispecie in commento, la richiesta di applicazione del "prezzo valore" non è stata formulata dal

contribuente, in quanto non prevista dalle norme in quel momento. Pertanto, non è riconducibile alla volontà del contribuente.

In considerazione di tale circostanza, benché l'atto di trasferimento sia stato già registrato, il contribuente può esercitare l'opzione per l'applicazione del "prezzo valore" con un'apposita dichiarazione da rendere nell'istanza di rimborso, entro i termini previsti dall'articolo 77 del Tur.

Lucia Grifoni

pubblicato Lunedì 3 Novembre 2014
