

I chiarimenti delle Entrate. Risoluzione sui trasferimenti immobiliari

Aste, prezzo valore retroattivo

Il principio del "prezzo-valore" (vale a dire la determinazione dell'imponibile su base catastale per i trasferimenti immobiliari soggetti a imposta proporzionale di registro) si può applicare anche in via retroattiva a quegli acquisti all'asta per i quali non sia ancora scaduto il termine per chiedere il rimborso dell'imposta di registro. È quanto stabilito dall'agenzia delle Entrate nella risoluzione 95/E del 3 novembre 2014.

La questione origina dal fatto che la Corte costituzionale, con la sentenza 6 del 23 gennaio 2014 ha riconosciuto l'applicabilità del "prezzo-valore" anche ai trasferimenti immobiliari avvenuti nell'ambito di procedure di espropriazione forzata o a seguito di pubblico incanto. Anteriormente, le Entrate riconoscevano invece la valutazione su base catastale ai soli trasferimenti che avessero luogo con il ministero notarile.

Al cospetto di questa sentenza, chi ha dovuto "subire" il clima interpretativo previgente (e quindi la tassazione con base imponibile pari al prezzo di aggiudicazione) si è chiesto allora se non si possa integrare ora l'atto di trasferimento coattivo (o mediante pubblico incanto) con la richiesta di applicazione del regime di cui all'articolo 1, comma 497 della legge 266/2005 (e quindi ottenere un rimborso dell'imposta versata in più rispetto a quella che risulterebbe utilizzando il valore catastale del fabbricato quale base imponibile).

Le Entrate hanno risposto positivamente, in quanto viene riconosciuto che la mancata richiesta dell'applicazione del "prezzo-valore" non è dipesa da una scelta dei contribuenti, poiché tale opzione non veniva riconosciuta per gli immobili acquisiti per asta pubblica o con trasferimento coattivo. Ne consegue che, pur se l'atto di tra-

sferimento sia stato già registrato, il contribuente può ora esercitare l'opzione per l'applicazione del regime del "prezzo-valore" mediante apposita dichiarazione da rendere nell'istanza di rimborso della maggiore imposta di registro versata dal contribuente stesso.

Le Entrate, infine, nel precisare che gli effetti di una sentenza della Corte costituzionale recante la dichiarazione di illegittimità di una norma si producono anche con riferimento ai rapporti sorti anteriormente alla declaratoria di illegittimità, specificano che per la retroattività degli effetti di una sentenza della Consulta vi è il limite rappresentato dai cosiddetti rapporti "esauriti": tali sono 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.

A.Bu.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

