

Una risoluzione delle Entrate riconosce il regime favorevole per gli aggiudicatari

Prezzo-valore con retroattività Case all'asta, possibile chiedere il rimborso del registro

DI ROBERTO ROSATI

Via libera all'applicazione retroattiva del meccanismo del «prezzo valore» sugli atti di acquisto di immobili all'asta anteriori alla sentenza n. 6/2014 della Consulta: i contribuenti che non hanno richiesto l'agevolazione basandosi sul testo della norma e sul contrario orientamento che aveva manifestato allora l'amministrazione finanziaria, possono chiedere il rimborso della maggiore imposta di registro pagata, purché non sia maturata decadenza. Lo ha chiarito l'Agenzia delle entrate con la risoluzione n. 95/E del 3 novembre 2014, condividendo la soluzione rappresentata in un'istanza di interpello.

Il contribuente faceva presente di aver acquistato un'abitazione mediante partecipazione a un'asta pubblica, richiedendo nel rogito, stipulato in data 21/11/2011, l'agevolazione «prima casa» ma non l'applicazione della base imponibile con il criterio del prezzo valore di cui alla legge n. 266/2005, avendo l'Agenzia delle entrate escluso, con la risoluzione 17 maggio 2007, n. 102, che il meccanismo speciale potesse applicarsi nell'ipotesi in esame. Sulla questione, però, è recentemente intervenuta la Corte costituzionale con la sentenza n. 6 del 23 gennaio 2014, dichiarando l'illegittimità dell'art. 1, comma 497, della citata legge n. 266, nella parte in cui non prevede la facoltà, per gli acquisti di immobili ad uso abitativo e relative pertinen-

ze in sede di espropriazione forzata o a seguito di pubblico incanto, effettuati da soggetti privati, di accedere al meccanismo del prezzo-valore. Ciò premesso, il contribuente chiedeva all'agenzia se sia possibile ottenere il rimborso della maggiore imposta di registro versata in

conseguenza della mancata applicazione del criterio di determinazione della base imponibile del prezzo-valore e se, a tal fine, sia necessaria l'integrazione dell'atto di compravendita.

Nella risposta, l'agenzia ha ricordato preliminarmente che i principi statuiti dalla corte nella predetta sentenza, che di fatto integrano la previsione normativa consentendo l'applicazione del prezzo-valore anche ai trasferimenti derivanti da espropriazione forzata e da pubblico incanto, sono stati recepiti con la circolare n. 2 del 21 febbraio 2014, che ha superato la precedente pronuncia negativa.

Riguardo alla possibilità di giovare dell'intervento della Consulta in relazione all'atto rogitato il 21 novembre 2011, l'agenzia ricorda di avere chiarito, con risoluzione n. 2/2005, che gli effetti di una sentenza del giudice delle leggi, che dichiara illegittima una norma, si riverberano anche sui rapporti pregressi, salvo che siano esauriti (considerandosi tali le situazioni nelle quali sia decorso il di prescrizione o di decadenza). Nella fattispecie, il rapporto è ancora aperto, perché il termine triennale di decadenza previsto dal dpr n.

131/86, decorrente dall'atto di trasferimento dell'immobile, non è ancora spirato. Occorre però prendere in esame le modalità per l'applicazione del meccanismo del prezzo valore, che com'è noto deve essere espressamente richiesto dall'acquirente al notaio, al momento dell'acquisto. In proposito, nella risoluzione n. 145/2009 l'Agenzia ha infatti precisato che la richiesta, se non formulata nella predetta sede, non può essere resa in un atto integrativo. Tuttavia, secondo l'agenzia, si deve altresì considerare che, nel caso di specie, il contribuente non ha richiesto l'agevolazione in quanto la legge n. 266/2005 non ne prevedeva l'applicazione per l'acquisto di immobili a seguito di espropriazione forzata o di pubblico incanto, per cui non si è trattato di una scelta. In considerazione di ciò, l'agenzia ritiene quindi che, sebbene l'atto di trasferimento sia stato già registrato, il contribuente possa esercitare l'opzione per l'applicazione del prezzo-valore mediante apposita dichiarazione da rendere nell'istanza di rimborso della maggiore imposta di registro versata, entro i termini di decadenza.

A seguito della presentazione dell'istanza, l'ufficio ricalcolerà l'imposta e provvederà al rimborso dell'eccedenza.

—© Riproduzione riservata—

