

Registro, prezzo-valore a maglie larghe

Prezzo-valore a maglie larghe: il meccanismo che consente di assumere il valore catastale quale base imponibile dell'imposta di registro sui trasferimenti di abitazioni nei confronti di privati, nell'ottica sostanzialistica adottata dalla Corte costituzionale, dovrebbe potersi applicare a numerose fattispecie, fino ad oggi escluse.

Per esempio, nel caso in cui l'agevolazione non sia stata richiesta nel rogito, ma solo con un atto integrativo; nei trasferimenti di immobili in costruzione, sulla base della rendita presunta; nei trasferimenti dipendenti da atti giudiziari. Sono alcune osservazioni contenute nello studio tributario n. 133/2015, recentemente approvato dal consiglio nazionale del notariato, che prende spunto dalla sentenza n. 6/2014, con la quale il giudice delle leggi ha esteso il sistema facoltativo del prezzo-valore introdotto dalla legge n. 266/2005 ai trasferimenti abitativi in sede di espropriazione forzata. Vediamo alcuni passaggi dell'articolato documento, che muovendo dalla sentenza prospetta nuove ipotesi applicative nella «progressiva valorizzazione in senso sostanziale del meccanismo» a dispetto della mera formulazione letterale.

In questa prospettiva, lo studio mette anzitutto in discussione il punto fermo della impraticabilità di un eventuale atto integrativo nel caso in cui il contribuente, nell'atto di cessione, non abbia richiesto l'agevolazione, come precisato nella risoluzione n. 145/2009 dell'agenzia delle entrate, che si è espressa negativamente appellandosi alla formulazione letterale della norma, alla sua finalità di far emergere i valori reali della compravendita e alla garanzia dei rapporti di buona fede. Secondo i notai, invece, non c'è motivo di escludere la possibilità di richiedere con un atto integrativo l'agevolazione «dimentica-

ta», purché prima che l'amministrazione finanziaria notifichi un atto nell'ambito del procedimento di accertamento del valore.

Parrebbe inoltre plausibile la richiesta di applicazione del meccanismo speciale in relazione ad immobili in corso di costruzione, sforniti quindi di rendita catastale, o in corso di ristrutturazione o di recupero, muniti di una rendita catastale che potrebbe essere non più attuale al momento del trasferimento. Non sarebbe infatti contrario alla logica e all'equità consentire l'accesso all'agevolazione anche in questi casi, con riferimento ad una rendita catastale presunta o presumibile, salva l'applicazione da parte dell'ufficio, nel termine ordinario per l'accertamento di valore, della eventuale maggiore imposta calcolata in base alla rendita definitiva.

La pronuncia della Consulta, nel riconoscere che il meccanismo trova applicazione anche a fronte di trasferimenti immobiliari riconducibili a procedure ad evidenza pubblica, laddove la base imponibile è costituita da un prezzo di aggiudicazione, rappresenta per i notai un «attacco alla rigidità delle forme» che svincola l'agevolazione «da un pedissequo riferimento alle forme stringenti» menzionate dalla norma di legge.

Per questa via, si dovrebbe quindi ammettere l'agevolazione anche per tutti gli atti dell'autorità giudiziaria di cui all'art. 37 del dpr n. 131/86 produttivi di effetti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari, per esempio le sentenze costitutive con effetto traslativo, come pure i lodi arbitrali aventi efficacia traslativa, i verbali di carattere giudiziale che statuiscano la conciliazione tra le parti, dinanzi a un giudice, nell'ambito di un processo. Il meccanismo dovrebbe applicarsi anche nel caso dei verbali ex dlgs. n. 28/2010 che recepiscano accordi di mediazione con efficacia traslativa, nonché agli atti traslativi posti in essere con amministrazioni dello stato che sono soggetti alle regole dell'art. 45 del citato dpr.

Roberto Rosati

—© Riproduzione riservata—■

