

IMU E TRIBUTI LOCALI

Sul “prezzo-valore” l’Agenzia si arrende alla Consultadi **Fabio Garrini**

Con la [circolare n. 2/E](#) l’Agenzia delle Entrate analizza in modo approfondito la **nuova disciplina della fiscalità indiretta per le compravendite immobiliari** entrata in vigore a partire dal 1 gennaio di quest’anno.

L’intervento realizzato con il **D.Lgs. 23/2011**, e poi oggetto di modifiche con il **D.L. 104/2013** e da ultimo con la **legge di stabilità 2014**, ha attuato una vera e propria **riforma**, incentrata su una forte semplificazione delle fattispecie impositive.

In questo e negli altri due pezzi analizzeremo alcune delle precisazioni contenute nella circolare.

Nel documento di prassi l’Agenzia delle Entrate conferma innanzitutto l’applicazione della disciplina prezzo-valore anche alle **cessioni di immobili nell’ambito di espropriazione forzata o a seguito di pubblico incanto**, in questo modo piegandosi alle indicazioni che sul punto sono arrivate dalla **Corte Costituzionale**, vicenda che già è stata commentata sulle pagine del presente quotidiano telematico (si veda [“Il metodo del “prezzo-valore” vale anche per gli acquisti all’asta”](#) di Niccolò Di Bella), dove si era osservato come l’interpretazione al tempo proposta dall’Agenzia oggi non fosse più attuale. L’Agenzia, pertanto, ha colto l’occasione di tale maxi circolare per formalizzare il proprio dietrofront.

Prezzo-valore generalizzato

Senza ripercorrere le ragioni che ha spinto la Consulta ad ammettere anche le cessioni avvenute in occasione di procedure di esecuzione al beneficio della determinazione catastale della base imponibile per **l’applicazione dell’imposta di registro** – aspetti già puntualmente esaminati nel contributo richiamato – in questa sede si intende puntare l’attenzione **sull’equiparazione** tra le cessioni in condizioni di libero mercato e le cessione avvenute attraverso procedure esecutive. In **entrambi i casi**, infatti, la Corte Costituzione ammette che i contribuenti possono invocare l’applicazione **dell’imposta di registro sul valore catastale** anziché sul valore della transazione (prezzo pattuito nel primo caso, prezzo di aggiudicazione nel secondo).

L’Agenzia afferma quindi che il contenuto della [R.M. 102/E del 17 maggio 2007](#) deve considerarsi **privo di significato**, come privo di significato devono considerarsi le motivazioni

che avevano spinto l'estensore di tale documento ad restringere l'applicazione dell'agevolazione in commento, motivazioni legate al fatto che il comma 497 della L. 266/05 (Finanziaria 2006) prevedeva che la disciplina del prezzo valore fosse in deroga all'art. 43 TUR, mentre le procedure di esecuzione comportano l'applicazione dell'imposta di registro in forza del successivo art. 44 TUR (tale richiamo è infatti stato dichiarato incostituzionale).

Pertanto, *obtorto collo*, l'Agenzia quindi desiste dalla propria precedente posizione.

Confermata la disciplina del prezzo valore

Quella richiamata però non è l'unica precisazione riguardante la disciplina del prezzo valore.

Nell'immediatezza dell'entrata in vigore delle previsioni contenute nell'art. 10 del DL 23/11, ci si era chiesti se tale meccanismo di determinazione della base imponibile continuasse ad esplicare **efficacia anche dal 1.1.2014** in avanti, visto come il comma 4 del richiamato provvedimento afferma che *"In relazione agli atti di cui ai commi 1 e 2 [atti a titolo oneroso con registro applicabile in misura proporzionale, n.d.a.] sono soppresse tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali"*.

Se infatti quella del "prezzo-valore" si dimostra un evidente vantaggio per il contribuente (visto che l'imposta viene liquidata su un valore inferiore rispetto al prezzo effettivo a cui avviene lo scambio del bene) **questa non può tecnicamente qualificarsi quale agevolazione**. Pareva già da subito evidente che la norma, intervenendo sulle aliquote, volesse eliminare le aliquote agevolate, mentre quella richiamata è una particolare modalità per la **determinazione della base imponibile**.

Anche il **Governo** si è dimostrato di tale avviso. In risposta al question time (n. 5-01523) alla Commissione Finanze della Camera dei Deputati, è stato precisato che il metodo del "prezzo-valore" è un metodo di determinazione della base imponibile dell'imposta di registro, non qualificabile tecnicamente in termini di "agevolazione". Ne deriva che tale metodo NON rientra nella portata applicativa dell'art. 10, comma 4, D.Lgs. 23/2011. Nelle risposte al question time si sottolinea che il vantaggio ottenibile dal contribuente non permette l'assimilazione della misura a una "agevolazione".

L'Agenzia, richiama tale chiarimento dato dal governo il 27 novembre 2013, **confermandone** quindi il contenuto e **formalizzando** tale posizione.

Finalmente **qualche buona notizia**.