

IMPOSTE INDIRETTE

Imposta ipotecaria su trasferimento di immobili espropriati

di **Maria Paola Cattani**

L'imposta ipotecaria, da versare per l'annotazione nei registri immobiliari del trasferimento di un **immobile espropriato**, a seguito di **ordine di cancellazione del giudice** dell'esecuzione, paga imposta ipotecaria calcolata sul **prezzo di aggiudicazione dell'immobile, anche quando il bene liberato costituisca l'intero compendio oggetto di iscrizione di ipoteca**. E' quanto sancito dall'Agenzia delle entrate con la [Circolare n. 8/E](#) di ieri, che analizza la natura del decreto di trasferimento dell'immobile all'aggiudicatario e la conseguente determinazione della base imponibile cui commisurare l'imposta ipotecaria.

Il punto della questione verte sostanzialmente nella **qualificazione delle cancellazioni ordinate giudizialmente** con il decreto di trasferimento. Difatti, qualora la trascrizione rientri nello schema della "cancellazione **totale**" di ipoteca, la base imponibile sulla cui base commisurare l'imposta ipotecaria dovuta sarebbe l'intero importo del **credito garantito**. In alternativa, se la cancellazione è qualificabile come "cancellazione **parziale**", perché riguarda singoli beni specificamente individuati, è riconducibile alla categoria delle "restrizioni di ipoteca" per le quali l'imposta ipotecaria è commisurata al **minore, tra il valore del credito garantito ed il valore degli immobili (o parti di immobili) liberati**, il quale, per il richiamo effettuato dalla norma alle disposizioni previste per l'imposta di registro, è rappresentato dal prezzo di aggiudicazione.

La distinzione non appare irrilevante per l'aggiudicatario che, oltre ad avere il pieno interesse ad ottenere l'immobile libero da vincoli, in caso di base imponibile determinata sull'importo garantito si troverebbe a dover pagare l'imposta ipotecaria su valori che possono rappresentare anche importi doppi, rispetto ai valori dei crediti per cui il creditore ha proceduto in giudizio ed al valore complessivo dei beni gravati. Tuttavia, elementi di **dubbio possono sorgere nel caso in cui l'immobile liberato costituisca l'intero compendio trasferito e soggetto all'iscrizione ipotecaria da cancellare**.

Le previsioni dell'art. **585 c.p.c.** sul trasferimento del bene espropriato prevede che il giudice, con il **decreto di trasferimento**, emetta un atto esecutivo con cui viene trasferito il bene oggetto di espropriazione e con cui viene ordinata la liberazione dello stesso dalle formalità pregiudizievoli. Tale atto è **riferito, oggettivamente, al singolo bene assegnato** all'aggiudicatario il quale è l'unico oggetto del trasferimento e dell'ordine di liberazione del giudice, circostanza che determina la classificazione di tale liberazione nello **schema della c.d. "cancellazione parziale"**, a nulla rilevando il fatto, che pur può accadere, **che il bene rappresenti anche l'intero compendio oggetto della formalità da annotare**.

Difatti, analizza l'Agenzia, il **Conservatore**, nel momento in cui effettua l'iscrizione, è tenuto solo ad un controllo formale del titolo e della nota, **senza obbligo di verificare se vi sia coincidenza piena tra i beni oggetto di trasferimento e i beni indicati nella formalità da annotare**. Pertanto, poiché sotto il profilo operativo **viene effettuata, di fatto, un'annotazione di restrizione di beni specificamente individuati**, la natura "parziale" della cancellazione non viene meno per il solo fatto che, ove i beni con la restrizione siano essenzialmente tutti i beni oggetto dell'iscrizione e della trascrizione, **l'effetto risultante sia il medesimo della cancellazione "totale"**.

Difatti, il carattere distintivo delle due formalità non risiede nel fatto che la restrizione consentirebbe la persistenza delle ragioni del creditore, lasciando potenzialmente traccia di parte dell'iscrizione. Infatti **non vi è una necessaria connessione tra la cancellazione ed il soddisfacimento integrale delle ragioni del creditore**, il quale può anche accadere che rinunci alla garanzia, pur in presenza di persistenti ragioni creditorie, facendo quindi prescindere la cancellazione dal soddisfacimento del debito.

La **natura differente** tra le due cancellazioni, pertanto, è data proprio dalla **specificazione individuazione dei beni** oggetto di liberazione, **per la restrizione di beni**, a fronte del fatto che la cancellazione totale incide invece indistintamente nella formalità ipotecaria nel suo complesso.

Di conseguenza, il **trattamento fiscale** da applicare alla restrizione di beni è determinato dalle previsioni del **terzo comma dell'art. 3 TUIC**, che prevede che l'imposta ipotecaria sia commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati, effettuando un espresso **rinvio alle disposizioni relative all'imposta di registro**, le quali, con l'**art. 44 TUR** dispongono che la **base imponibile**, per la vendita di beni fatta in sede di espropriazione forzata, all'asta pubblica o per pubblico incanto, sia costituita dal **prezzo di aggiudicazione**.

L'Agenzia, per altro, precisa che il **rimando** alla determinazione della base imponibile in base alle prescrizioni dettate per l'imposta di registro sia da intendersi **"generale"** e non, pertanto, riferibile a specifiche previsioni derogatorie, quale potrebbe essere l'applicazione del prezzo-valore per gli acquisti effettuati in sede di espropriazione forzata e di pubblici incanti, in quanto il presupposto impositivo rimane in ogni caso diverso, riguardando fattispecie non omogenee: annotazioni di restrizioni, da un verso, ed acquisti, dall'altro.

Analogamente, viene altresì precisato che, **qualora la richiesta di cancellazione dell'ipoteca sia invece totale ed avanzata dal diretto interessato**, in tema di imposte ipotecarie troverà nuovamente applicazione il **comma 1 dell'art. 3 TUIC**, che commisura **l'imposta dovuta all'ammontare del credito garantito**, comprensivo di interessi ed accessori.