

IMPOSTE INDIRETTE

“Prezzo-valore”: espropriazione e pubblico incanto inclusi nel meccanismo

di Chiara Rizzato, Sandro Cerato

La **regola del “prezzo-valore”**, introdotta con la L. 266/2005, consente di individuare la **base imponibile** secondo i criteri della **valutazione automatica**. Precisamente all'art. 1 comma 497 si stabilisce: *“in deroga alla disciplina di cui all'articolo 43 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e fatta salva l'applicazione dell'articolo 39, primo comma, lettera d), ultimo periodo, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, per le sole **cessioni nei confronti di persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali**, artistiche o professionali, aventi ad oggetto **immobili ad uso abitativo e relative pertinenze**, all'atto della cessione e su richiesta della parte acquirente resa al notaio, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5, del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986, **indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto**. Le parti hanno comunque l'obbligo di indicare nell'atto il corrispettivo pattuito. Gli onorari notarili sono ridotti del 30 per cento”*.

La norma originariamente si riferiva alle **cessioni di unità abitative e relative pertinenze** che avvenivano tra privati. Tuttavia, a partire dal 1 gennaio 2007, come indicato nella **circolare 6/E/2007**, la regola del “prezzo-valore” viene estesa a tutte le **compravendite di abitazioni e relative pertinenze soggette all'imposta di registro**, nelle quali la parte acquirente sia una persona fisica che non agisca nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, chiunque sia il venditore (vale a dire persona fisica o persona giuridica), a condizione che l'acquirente eserciti l'opzione di volersi avvalere della suddetta regola. Per quanto concerne le **pertinenze**, la risoluzione 149/E/2008 constata che l'articolo 1, comma 497, della legge n. 266 del 2005, non pone alcuna restrizione, né in ordine alla tipologia, né in ordine al **numero delle pertinenze** che rilevano per poter avvalersi del regime del c.d. prezzo valore. Pertanto il meccanismo trova applicazione anche relativamente ad una **molteplicità di pertinenze**, purché, ovviamente, sia individuabile in modo certo il **rapporto di accessorietà del bene pertinenziale rispetto al bene principale**, il quale, ai fini del godimento della disposizione in esame, deve necessariamente essere un immobile ad uso abitativo.

A quali cessioni può essere dunque applicato tale regime? La **risoluzione 141/E/2007**, sulla base di dubbi maturati circa le tipologie contrattuali interessate, ha disposto che, in ogni caso, rientrano nel regime di favore non solo le fattispecie traslative in senso stretto, ma anche gli **acquisti derivativo-costitutivi** (es. usufrutto, uso, abitazione), gli **atti traslativi della nuda**

proprietà, gli atti di rinuncia e ogni altro negozio assimilato al trasferimento, per il quale, la base imponibile è determinata con riferimento al valore del bene oggetto dell'atto, ai sensi dell'articolo 43 del Testo Unico sull'imposta di registro, D.P.R. 131/1986.

Si ritiene opportuno effettuare un collegamento ai precetti inclusi all'interno dell'articolo 44 del D.P.R. 131/1986, ovverosia alla **vendita di beni immobili fatta in sede di espropriazione forzata** o in sede di asta pubblica e ai contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto. In tutte queste ipotesi la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione, diminuito, nell'ipotesi prevista dall'art. 587 del codice di procedura civile, della parte già assoggettata all'imposta. Documenti di prassi, quali la **risoluzione 102/E/2007**, hanno negato la possibilità di applicare il regime *de quo* alle fattispecie contemplate nell'art. 44 citato, in quanto le stesse non possono essere attratte nell'ambito del comma 497, poiché la **base imponibile** è determinata, con riferimento al **prezzo di aggiudicazione**, all'indennizzo e non al valore, con la conseguente inapplicabilità ai predetti trasferimenti delle disposizioni contenute nel richiamato articolo 52, commi 4 e 5, del T.U.R.. Pertanto la base imponibile per il **trasferimento di un immobile abitativo** in seguito ad aggiudicazione all'asta pubblica è costituita dal prezzo di aggiudicazione e non può essere calcolata col meccanismo del c.d. "prezzo-valore". Per quanto concerne tale negazione, si noti che all'interno dello stesso comma 497, oggetto del presente intervento, si decreta che *"con sentenza depositata il 23 gennaio 2014 n. 6 (in GU n. 5 del 29-01-2014), la Corte costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale, in relazione agli artt. 3 e 53 Cost., dell'art. 1 - comma 497 - della legge 23 dicembre 2005, n. 266 nella parte in cui non prevede la facoltà per gli acquirenti di immobili ad uso abitativo (con relative pertinenze) - acquisiti in sede di espropriazione forzata o a seguito di pubblico incanto - i quali non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali di chiedere che, in deroga all'art. 44- comma 1-del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, la base imponibile (ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali) sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52 commi 4 e 5 del d.P.R. n. 131 del 1986 (fatta salva l'applicazione dell'art. 39 -primo comma, lettera d), ultimo periodo - del d.P.R. 29 settembre 1973, n. 600)".* A conferma di quanto precedentemente deciso vi è l'Ordinanza n. 8623 del 2014 nella quale si precisa che *"l'art. 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, quale risultante dalla sentenza della Corte costituzionale n. 6 del 2014, attribuisce alle persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali e che abbiano acquistato, in regime di libero mercato ovvero in sede di espropriazione forzata o a seguito di pubblico incanto, immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, la facoltà di chiedere che, in deroga all'art. 44, comma 1, del d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, del medesimo d.P.R."*.