

Roma, 31.12.2014

*Ai gentili Clienti
Loro sedi*

OGGETTO: Immobili all'asta: rimborso imposta di registro

Gentile Cliente,

*con la stesura del presente documento informativo, intendiamo metterLa a conoscenza del fatto che, qualora **avesse acquistato un immobile all'asta entro il 23 gennaio 2014**, e avesse versato imposta di registro, ipotecaria e catastale sulla base del prezzo di aggiudicazione, potrà **chiederla a rimborso (entro 3 anni dal versamento)** e optare nell'istanza, per il sistema del prezzo-valore, cioè per la determinazione dell'imposta su base catastale.*

Se ricadesse in tale fattispecie, La preghiamo di contattare lo Scrivente Studio e, se interessato, ad affidare allo stesso, l'eventuale pratica per il recupero della maggiore imposta versata.

Premessa

Con **Risoluzione n.95/E del 3 novembre 2014**, l'Agenzia Entrate, torna sul tema del sistema del prezzo-valore, applicabile ai trasferimenti immobiliari, **fornendo ai contribuenti privati, una possibilità da non perdere.**

I privati, infatti, che hanno acquistato immobili all'asta, prima del 23 gennaio 2014, possono chiedere, tramite istanza, da presentare entro tre anni dal versamento, il rimborso dell'imposta di registro, pagata sulla base del corrispettivo di aggiudicazione, anziché sul valore catastale.

Se, infatti, in sede di stipula del contratto definitivo di compravendita, i privati hanno chiesto di godere delle **agevolazioni fiscali, previste per l'acquisto della 'prima casa'**, di cui alla Nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR 26 aprile 1986, n. 131 (TUR), **ai fini dell'imposta di registro, ma non l'applicazione del criterio di determinazione della base imponibile del prezzo valore**, ex art. 1, comma 497, della L. 23 dicembre 2005, n. 266, perché all'epoca del rogito non

poteva trovare applicazione per i trasferimenti degli immobili ad uso abitativo avvenuti a seguito di espropriazione forzata; oggi lo possono fare e recuperare l'imposta versata.

In generale, per i trasferimenti coattivi, come chiarito con la risoluzione 17 maggio 2007, n. 102, la base imponibile era determinata sulla base del prezzo di aggiudicazione o dell'indennizzo riconosciuto, ai sensi dell'articolo 44 del TUR.

Alla luce della successiva Sentenza della Corte Costituzionale (n. 6 del 23 gennaio 2014), che ha di fatto 'integrato' la previsione recata dall'articolo 1, comma 497, della legge 266 del 2005, **estendendo l'applicazione del prezzo valore anche ai trasferimenti derivanti da espropriazione forzata e da pubblico incanto**, l'Agenzia delle Entrate dà la possibilità ai contribuenti di tornare sui loro passi.

Già con la **Circolare n. 2 del 21 febbraio 2014**, superando le posizioni espresse con la risoluzione n. 102 del 2007, l'Agenzia aveva avuto modo di affermare che il **sistema di determinazione della base imponibile del prezzo-valore doveva trovare applicazione**, ricorrendone le condizioni, **anche con riferimento ai trasferimenti di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze acquisiti in sede di espropriazione forzata** o a seguito di **pubblico incanto**, di cui all'articolo 44 del TUR.

Il metodo del prezzo-valore

Il **metodo del "prezzo-valore"** è un **metodo di determinazione della base imponibile dell'imposta di registro**, non qualificabile tecnicamente in termini di "agevolazione" e dunque, non rientrante nella portata applicativa dell'art. **10, comma 4, D.Lgs. 23/2011**.

Il **metodo del prezzo - valore** consente, in deroga alla disciplina stabilita dall'art. 43, D.P.R. 131/1986 (TUR), in caso di contratto a titolo oneroso avente a oggetto il trasferimento di una abitazione a una persona fisica che non agisca nell'esercizio di impresa, arte o professione, alla parte acquirente, **di richiedere che la base imponibile, ai fini dell'imposta di registro, sia costituita non dal valore del bene trasferito**, ma dal prodotto che si ottiene moltiplicando la rendita catastale per gli applicabili coefficienti di aggiornamento, e quindi indipendentemente dal corrispettivo dichiarato nel contratto.

L'applicazione di tale metodo consente di ottenere evidenti "vantaggi fiscali", dato **l'utilizzo del valore catastale**, che è quasi sempre inferiore al valore di mercato. Da qui la possibilità che tale metodo potesse rientrare nel novero delle "agevolazioni".



Fino al 23 gennaio 2014 tale sistema non poteva essere applicato ai trasferimenti degli immobili ad uso abitativo avvenuti a seguito di espropriazione forzata e, in generale, per i trasferimenti coattivi; per tali trasferimenti, come chiarito con la risoluzione 17 maggio 2007, n. 102, la base imponibile era, infatti, determinata sulla base del **prezzo di aggiudicazione** o **dell'indennizzo riconosciuto**, ai sensi dell'articolo 44 del TUR.

La sentenza della Corte costituzionale

La Corte Costituzionale ha dichiarato **l'illegittimità dell'articolo 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 pertinenze in sede di espropriazione forzata o a seguito di pubblico incanto, da parte di soggetti che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, di chiedere che, anche in deroga all'articolo 44, comma 1, del TUR (...), **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 DPR n. 131 del 1986.



La posizione dell'Amministrazione Finanziaria

I principi sanciti dalla Corte Costituzionale, che ha di fatto **esteso l'applicazione del prezzo valore anche ai trasferimenti derivanti da espropriazione forzata e da pubblico incanto**, sono stati recepiti dall'Agenzia Entrate che, con la **Circolare n. 2 del 21 febbraio 2014**, superando le posizioni espresse con la risoluzione n. 102 del 2007.

L'amministrazione ha affermato che il **sistema di determinazione della base imponibile del prezzo valore deve trovare applicazione**, ricorrendone le condizioni, **anche con riferimento ai trasferimenti di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze acquisiti in sede di espropriazione forzata** o a seguito di pubblico incanto, di cui all'articolo 44 del TUR.

Di qui, la possibilità di richiedere **il rimborso della maggiore imposta di registro versata**, in conseguenza della mancata applicazione del criterio di determinazione della base imponibile del prezzo-valore.

METODO DI DETERMINAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE IMPOSTA DI REGISTRO, IPOTECARIA E CATASTALE	
PRIMA SENT. 6 DEL 23.01.14 CORTE COST. (Circolare n. 2/E/2014)	POST SENT. 6 DEL 23.01.14 CORTE COST. (Circolare n. 2/E/2014)
<ul style="list-style-type: none"> • TRASFERIMENTI IN GENERALE-> l'applicazione del criterio del prezzo-valore; • TRASFERIMENTI COATTIVI O AVVENUTI A SEGUITO DI ESPROPRIAZIONE FORZATA -> va applicato il criterio del prezzo di aggiudicazione o l'indennizzo riconosciuto. 	<ul style="list-style-type: none"> • TRASFERIMENTI IN GENERALE + <ul style="list-style-type: none"> • TRASFERIMENTI COATTIVI O AVVENUTI A SEGUITO DI ESPROPRIAZIONE FORZATA -> possibile applicare il criterio del prezzo-valore;
<p><u>REGIME OPZIONALE, CHE LA PARTE ACQUIRENTE DEVE RICHIEDERE IN ATTO</u></p> <p>Se l'atto è già stato rogitato, <u>prima del 23.01.2014</u>, cioè dell'interpretazione della Corte, può essere presentata istanza di rimborso,</p>	



integrata con dichiarazione in cui si richiede l'applicazione del regime.

L'istanza di rimborso

L'articolo 1, comma 497, della citata Legge n. 266 del 2005, subordina l'applicazione di detto regime ad una **specificha richiesta** che deve essere resa dalla parte acquirente al notaio, **all'atto dell'acquisto**.

Si tratta, quindi, di un **regime opzionale**, la cui applicazione necessita di una **specificha richiesta della parte acquirente**.

Dunque, qualora l'atto di trasferimento fosse stato già registrato, il contribuente può, comunque, esercitare **l'opzione per l'applicazione del regime del prezzo-valore con apposita dichiarazione, da rendere nell'istanza di rimborso della maggiore imposta di registro**, versata nei termini previsti dall'articolo 77 del TUR.

Infatti, le dichiarazioni per accedere al criterio di determinazione della base imponibile del prezzo valore non sono state rese dal contribuente, all'atto del trasferimento dell'immobile, ma non per una scelta del contribuente, ma solo perché, sulla base della normativa vigente al momento della stipula dell'atto di acquisto (successivamente integrata dalla sentenza della Corte Costituzionale), **tale opzione non poteva essere esercitata per gli immobili acquisiti per asta pubblica**.

A seguito della **presentazione di detta istanza**, l'ufficio dell'Agenzia procederà alla riliquidazione dell'imposta di registro dovuta per l'atto di trasferimento dell'immobile, acquisito a seguito di aggiudicazione per asta pubblica, e alla **liquidazione del rimborso** della maggiore imposta eventualmente spettante.



CON.SER.IMP SRL