ANCE | RAGUSA

Prot. n.332/C/2014

A TUTTI I SIGG.SOCI

LORO SEDI

Ragusa, 2 Dicembre 2014

Oggetto: **Imposta di registro – "Prezzo valore" alle case acquistate all'asta -**

In caso di acquisto di immobili all'asta, riconosciuta al contribuente la possibilità di esercitare "retroattivamente" l'opzione per l'applicazione del "prezzo valore, mediante un'apposita dichiarazione da allegare alla relativa istanza di rimborso della maggiore imposta di registro versata.
Questo il principale chiarimento contenuto nella **R.M. n. 95/E del 3 novembre 2014**, che recepisce il principio sancito nella recente sentenza della Corte Costituzionale, la quale ha dichiarato illegittima la disposizione sul "prezzo valore", nella parte in cui non se ne prevede l'applicazione anche alle cessioni di immobili da espropriazione forzata o di pubblico incanto.
Come noto, l'art. 43 del D.P.R. n. 131/1986, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, impone di considerare il valore venale in comune commercio del bene (o se superiore, il prezzo risultante dall'atto di acquisto) come base imponibile degli immobili oggetto di trasferimento a titolo oneroso.
In merito, l'art. 1, co. 497, legge n. 266/2005 ha introdotto una deroga a tale principio, ossia la regola del c.d. "prezzo valore"[1] agli acquisisti di abitazioni e relative pertinenze effettuati da persone fisiche non esercenti attività commerciale.
In base a tale principio, l'imposta di registro e le imposte ipotecarie e catastali possono applicarsi, su opzione dell'acquirente, sul "valore catastale" dell'immobile, a prescindere dal prezzo di cessione dichiarato nel rogito.
L'esercizio di tale facoltà è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni fissate dalla norma, ovvero:

- gli acquirenti devono essere persone fisiche non esercenti attività commerciali, artistiche o professionali;
- la cessione deve avere ad oggetto immobili ad uso abitativo e le relative pertinenze;
- l'opzione per l'applicazione del "prezzo valore" deve essere compiuta all'atto della cessione e su richiesta dell'acquirente al notaio.

Tuttavia, tale regime non poteva trovare applicazione per i trasferimenti di immobili ad uso abitativo avvenuti a seguito di espropriazione forzata e per i trasferimenti coattivi, in quanto per tali cessioni la base imponibile è determinata relativamente al prezzo di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 44 del D.P.R. 131/1986.
Sul tema, si è pronunciata la Corte Costituzionale, con la sentenza n. 6 del 23 gennaio 2014, che ha dichiarato l'**illegittimità costituzionale** dell'art. 1, co. 497, legge n. 266/2005, **nella parte in cui non prevede la facoltà, per gli acquirenti** di **immobili** ad uso abitativo e relative pertinenze acquisiti in sede di **espropriazione forzata,** di chiedere **l'applicazione del "prezzo valore",** in deroga all'art. 44.
Secondo la Consulta, la norma in questione ha lo scopo di consentire al contribuente di scegliere come base imponibile dell'acquisto, anche in funzione dell'andamento del mercato immobiliare, tra il "valore catastale" (cd. prezzo valore) e il "valore di mercato".

Associazione Costruttori Edili della Provincia di Ragusa
Viale dei Platani, 34/B – 97100 Ragusa Tel. 0932 643570 Fax 0932 643575 CF 80001970880 – info@ance.rg.it
www.ragusa.ance.it

A tal riguardo, l'art. 1, co. 497, legge n. 266/2005 viene dichiarato illegittimo, per violazione del principio di uguaglianza di cui all'art. 3 della Costituzione, laddove riconosce tale facoltà di scelta solo alla persona fisica che acquista mediante un contratto, ma non anche a chi acquista in esito a procedure esecutive o per asta pubblica.
Alla luce di tale pronuncia, l'Agenzia delle Entrate, oltre a recepirne il contenuto nella C.M. 2/E del 21 febbraio 2014, interviene nuovamente sul punto per attribuire efficacia "retroattiva" alla regola del prezzo valore per i trasferimenti, derivanti da espropriazione forzata, effettuati prima della sentenza della Corte Costituzionale (23 gennaio 2014), ma ancora non "esauriti"[2].
In sostanza, nell'ipotesi di acquisto di immobili all'asta, con atto già registrato e per il quale non è stata a suo tempo esercitata l'opzione per il regime del "prezzo valore" (poiché tale facoltà non veniva riconosciuta dalla normativa vigente), è possibile presentare istanza di rimborso della maggiore imposta di registro versata, entro tre anni dal relativo acquisto.
In tal caso, il contribuente che vuole richiedere "a posteriori" l'applicazione del regime del "prezzo valore" al suddetto acquisto, deve allegare alla relativa istanza di rimborso un'apposita dichiarazione nella quale viene esercitata tale opzione.
allegare alla relativa istanza di rimborso un'apposita dichiarazione nella quale viene esercitata tale opzione.

---

[1] A tal riguardo, laddove applicabile il meccanismo del prezzo valore, si assoggetta a tassazione la rendita catastale, rivalutata del 5% e moltiplicata per il coefficiente di 120, o di 110 se l'immobile costituisce una "prima casa" per il soggetto acquirente (art. 52, co. 4 e 5, del D.P.R. 131/1986).
[2] In particolare, l'Agenzia precisa che per "esauriti" devono intendersi i rapporti rispetto ai quali sia decorso il termine di prescrizione o di decadenza stabilito dalla legge per l'esercizio dei diritti ad essi relativi.

Distinti saluti