



Ordine dei Consulenti del Lavoro di Napoli Rubrica "Dentro la Notizia"

Redazione a cura della Commissione Comunicazione del CPO di Napoli

153/2014

Novembre/11/2014 (*)

Napoli 21 Novembre 2014

Il contribuente che ha acquistato una unità immobiliare ad uso abitativo partecipando ad un bando d'asta pubblica e che abbia versato l'imposta di registro sul valore di aggiudicazione, può richiedere il rimborso della maggiore imposta versata rispetto al valore catastale dell'immobile. Con la Risoluzione n. 95/E del 3 novembre 2014, l'Agenzia delle Entrate, in risposta ad un interpello, ha precisato che si ha diritto alla restituzione della maggiore imposta qualora non sia decorso il termine di tre anni per la richiesta di rimborso.

Com'è noto, **per le cessioni immobiliari**, l'articolo 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, ha introdotto una deroga al criterio generale di determinazione della base imponibile previsto dall'articolo 43 del TUR, stabilendo che, **in presenza di determinati requisiti** (soggettivi e oggettivi) e di specifiche condizioni, **la base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale**, sia **costituita dal "valore catastale"**, determinato moltiplicando la rendita catastale per determinati coefficienti, indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato in atto. Affinché il metodo agevolato possa essere applicato, trattandosi di un regime opzionale, **occorre una specifica richiesta** da effettuarsi **in sede di stipula**

dell'atto pubblico ed inoltre, nello stesso atto, deve comunque essere specificato il corrispettivo (*id*: prezzo) effettivamente pagato.

Tale disposizione non poteva trovare applicazione per i trasferimenti degli immobili ad uso abitativo avvenuti a seguito di espropriazione forzata e, in generale, per i trasferimenti coattivi; per tali trasferimenti, come chiarito dalla Risoluzione AdE 17 maggio 2007, n. 102, **la base imponibile** e la conseguente imposta erano, infatti, **determinate sulla base del prezzo di aggiudicazione** o dell'indennizzo riconosciuto, ai sensi dell'articolo 44 del TUR.

Su tale questione è, tuttavia, intervenuta la Corte Costituzionale che, con la **sentenza n. 6 del 23 gennaio 2014**, 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 DPR 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'articolo 52, commi 4 e 5 del DPR n. 131 del 1986 ...*" (*id*: **valore catastale**).

Pertanto, **a seguito della citata pronuncia della Corte Costituzionale la previsione** agevolata di cui all'art. 1 comma 497 della legge 23 dicembre 2005, n. 266, **deve ritenersi estesa anche ai trasferimenti derivanti da espropriazione forzata e da pubblico incanto.**

Successivamente, **l'Agenzia delle Entrate**, con la Risoluzione n.2/E del 21 febbraio 2014, **ha precisato** che la sentenza della Corte Costituzionale può produrre **effetti anche in relazione ad acquisti** operati in sede di espropriazione forzata o a seguito di pubblico incanto, **prima del 23 gennaio 2014, purché non si tratti di rapporti "esauriti"**.

Orbene, **con la Risoluzione n.95/E del 3 Novembre 2014**, l'Agenzia delle Entrate, compulsata da un contribuente che aveva concluso un atto di trasferimento a seguito di aggiudicazione di un'asta pubblica il 21 Novembre del 2011 e, pertanto, richiesto il rimborso delle maggiori imposte versate, **ha precisato che si considerano "esauriti" 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 (ad esempio, nei casi in cui sia decorso il termine previsto per presentare istanza di rimborso delle imposte versate).

Pertanto, tenuto conto che, **nel caso prospettato, risulta ancora pendente il termine di tre anni per la richiesta del rimborso** della maggiore imposta di registro versata, di cui all'articolo 77 del TUR, si ritiene che la sentenza della Corte Costituzionale espliciti effetti, in linea generale, anche con riferimento all'atto di trasferimento in argomento concluso nel **novembre del 2011**.

Precisa, infine, il documento di prassi che **il rimborso si ritiene spettante**, nel caso in specie, **anche in assenza di specifica richiesta** resa dalla parte acquirente al notaio, **all'atto dell'acquisto** e ciò, in quanto, **all'epoca, la previsione agevolata non contemplava la possibilità di optare per il criterio del prezzo valore** per gli immobili acquisiti in sede di espropriazione forzata o di pubblico incanto.

Ad maiora

***IL PRESIDENTE
Edmondo Duraccio***

(*) Rubrica riservata agli iscritti nell'Albo dei Consulenti del Lavoro della Provincia di Napoli. E' fatto, pertanto, divieto di riproduzione anche parziale. Diritti legalmente riservati agli Autori

ED/FC/PDN