

Caro Raffaele

Sempre grazie..

Ma alla Tua precisa ricostruzione (che mi pare sia parte integrante della Tua relazione a Rimini del 14 marzo u.s.) forse si può aggiungere (Riccardo consenziente a registrarlo) che :

**con circolare n. 54 dell'11 ottobre 2007** l'A.F. aveva precisato che la vendita di aziende effettuata nell'ambito dell'amministrazione straordinaria delle grandi imprese in stato di insolvenza secondo le norme di cui al [decreto legislativo 8 luglio 1999, n. 270](#), c.d. legge Prodi-bis, perfezionata con una delle modalità previste dal predetto [art. 44, comma 1 del D.P.R. n. 131/86](#) non poteva avere accesso al metodo di forfetizzazione della base imponibile al vaglio .

Nello stesso senso deponeva anche **la Risoluzione del 1° giugno 2007, n. 121/E**.

È bene peraltro rilevare che l'amministrazione - nella richiamata circolare n. 54 - ribadiva il concetto della "eccezionalità" delle fattispecie previste nel ricordato art. 44 ove vengono offerte "garanzie sull'autenticità del prezzo pagato e che hanno la finalità di individuare un prezzo di vendita prossimo, in quel dato luogo e in quel momento, al valore venale del bene ...", dal che argomentando per la insuscettibilità di applicazione analogica della norma e per la tassatività della elencazione ivi contenuta.

Sicché la linea di pensiero in tal modo espressa dall'amministrazione lasciava già ad intendere che - proprio a ragione della eccezionalità delle fattispecie previste dalla norma al vaglio - tutte le altre avrebbero dovuto essere attratte nell'alveo della "regola generale" (quanto al criterio di determinazione della base imponibile) di cui all'art. 43 del TUR, ed ancorché poste in essere nell'ambito di procedure "in qualche modo" esperite in un regime di particolare vigilanza, controllo o attenzione.

Basti pensare al riguardo al trasferimento adottato in costanza di un concordato preventivo con cessione dei beni per il quale la Corte di Cassazione stessa già aveva avuto modo di ritenere che esso non può essere compreso, né mediante interpretazione estensiva, né in via di applicazione analogica, tra le ipotesi (espropriazione forzata e trasferimenti coattivi) per le quali l'[art. 42 D.P.R. n. 634/1972](#) (sostanzialmente identico al vigente [art. 44 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131](#)) ... predetermina la base imponibile per l'imposta di registro - con norma di natura *eccezionale* - nel prezzo dell'aggiudicazione o nell'ammontare dell'indennizzo, con la conseguenza che all'amministrazione finanziaria non è precluso l'accertamento di un valore del bene maggiore di quello dichiarato nell'atto di trasferimento <sup>1</sup>.

Ma anche per una vendita a trattativa privata effettuata dal curatore di una procedura fallimentare (in forza di apposita autorizzazione rilasciata dal giudice delegato) - che era stata oggetto delle attenzioni della Corte di Cassazione nella sent. n. 6403 del 22 aprile 2003 (ud. del 17 ottobre 2002) - si riteneva inapplicabile il criterio tutto peculiare di cui all'art. 44 più volte citato ai fini della determinazione della base imponibile.

Saluti cari

Adriano Pischetola

**Da:** Raffaele Trabace [mailto:rtrabace@notariato.net]

**Inviato:** martedì 22 luglio 2014 14:41

**A:** Notaio Riccardo Ricciardi; 'Valentina Andreini'; sigillo@notariato.net

**Oggetto:** Re: Prezzo valore e ASTA IAIL

Caro Riccardo,

in allegato un piccolo promemoria sulla "evoluzione" del pensiero dell'AE sul tema.

Ciao

RT

----- Original Message -----

**From:** [Notaio Riccardo Ricciardi](mailto:NotaioRiccardoRicciardi)

**To:** '[Valentina Andreini](mailto:ValentinaAndreini)'; [sigillo@notariato.net](mailto:sigillo@notariato.net)

**Sent:** Monday, July 21, 2014 7:59 PM

**Subject:** R: Prezzo valore e ASTA IAIL

Vedi:

PREZZO-VALORE, ESPROPRIAZIONE FORZATA E PUBBLICO INCANTO  
(Petrelli).doc

in [TASSAZIONE](#).

RR

---

**Da:** Valentina Andreini [<mailto:vandreini@notariato.net>]

**Inviato:** lunedì 21 luglio 2014 17.12

**A:** [sigillo@notariato.net](mailto:sigillo@notariato.net)

**Oggetto:** Prezzo valore e ASTA IAIL

Gentili Colleghi,

devo ricevere la compravendita avente ad oggetto la vendita all'asta di un immobile INAIL, per il quale sono stata notaio banditore dell'asta residuale.

Vi chiedo la cortesia di confermarmi la possibilità di applicare il prezzo - valore e di indicarmi la circolare o la risoluzione con la quale è stato esteso tale regime fiscale anche alle vendite di tale natura, se esiste ed in genere per le vendite da enti previdenziali, nell'ambito delle procedure di dismissione (ex SCIP).

Grazie per l'aiuto, Valentina Andreini

PREZZO VALORE - TRASFERIMENTI CONSEGUENTI AD  
AGGIUDICAZIONI A SEGUITO DI PUBBLICO INCANTO

L'art. 1, comma 497, legge 23 dicembre 2005, n. 266 (prezzo-valore) deroga, per la determinazione della base imponibile **all'art. 43 del TUR**.

Pertanto l'AE:

**1) Con la Risoluzione del 17 maggio 2007, n. 102:**

esclude l'applicazione del meccanismo ai trasferimenti conseguenti ad aggiudicazioni a seguito pubblico incanto.

"Per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto:

ai sensi dell'art. 44 del TUR la base imponibile e costituita dal prezzo di aggiudicazione, diminuito, nell'ipotesi prevista dall'art. 587 del codice di procedura civile, della parte già assoggettata all'imposta."

**2) Con la Risposta a interpello n. 51746 del 17 luglio 2013**

riconosce, invece, l'applicabilità del meccanismo del "prezzo-valore" all'atto di trasferimento immobiliare per aggiudicazione all'asta pubblica bandita da ente privato.

"(...) Si ritiene, quindi, che le regole di determinazione della base imponibile dettate dall'articolo 44 del TUR non possano trovare applicazione per le vendite immobiliari poste in essere dal Fondo pensioni XX. Tali trasferimenti sono soggetti alle ordinarie regole di determinazione della base imponibile dettate dall'articolo 43 del TUR, e, pertanto, il contribuente istante potrà, in presenza dei requisiti previsti dall'articolo 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, avvalersi del c.d. meccanismo 'prezzo valore', procedendo al calcolo delle imposte di registro, ipotecarie e catastali sul valore catastale del bene, indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto."

**3) Con la Circolare 21 febbraio 2014, n. 2, Paragr. 6,** prende atto della recente decisione della Corte Costituzionale, che con la sentenza n. 6 del 15 gennaio 2014 dichiara la illegittimità costituzionale dell'articolo 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266 per mancata *previsione – a favore delle persone fisiche che acquistano a seguito di procedura espropriativa o di pubblico incanto – del diritto potestativo, al contrario riconosciuto all'acquirente in libero mercato, di far riferimento, ai fini della determinazione dell'imponibile di fabbricati ad uso abitativo in materia di imposte di registro, ipotecarie e catastali, al valore tabellare dell'immobile*". La Corte rileva, infatti, che *"La mera differenziazione del contesto acquisitivo del bene non è dunque sufficiente a giustificare la discriminazione di due fattispecie"*

*caratterizzate da una sostanziale omogeneità, in particolare, con riguardo, all'esclusività del diritto potestativo concesso all'acquirente in libero mercato".*

In considerazione della decisione della Corte, si precisa, dunque, che il sistema di determinazione della base imponibile del *prezzo-valore* trova 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.

In tal senso, devono, dunque, ritenersi superati i chiarimenti forniti da questa amministrazione con la citata risoluzione 17 maggio 2007, n. 102.

\*\*\*\*\*

***RTRABACE 2014***