

## **CIRCOLARE 2/E/2014**

### **6 REGOLE DI DETERMINAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE**

#### **6.1 La disciplina del ‘prezzo-valore’**

L’articolo 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266 stabilisce che “in deroga alla disciplina di cui all’articolo 43 del TUR, è fatta salva l’applicazione dell’articolo 39 del D.P.R. n. 600/1973, 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 TUR, 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%”.

Con la richiamata disposizione, è stato stabilito, dunque, che in presenza di determinati requisiti di natura soggettiva ed oggettiva e di specifiche condizioni, la base imponibile per l’applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale per i trasferimenti di immobili abitativi, è costituita dal ‘valore catastale’, a prescindere dal corrispettivo concordato in atto (sistema del prezzovalore).

Tale disciplina che concretizza un sistema forfettario di determinazione della base imponibile non può essere ricondotta nell’ambito delle previsioni agevolative in termini di riduzione di aliquote, di imposte fisse o di esenzione dall’imposta di registro, cui deve intendersi riferito l’articolo 10, comma 4, del decreto e pertanto, la sua applicazione risulta confermata anche per gli atti stipulati in data successiva al 1° gennaio 2014 (si veda, in tal senso, la risposta resa dal Sottosegretario al Ministero dell’Economia e delle Finanze all’interrogazione parlamentare n. 5-01523 del 27 novembre 2013)

Per completezza, si rammenta che, con risoluzione 17 maggio 2007, n. 102, è stato chiarito che il sistema del ‘prezzo-valore’ 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 di cui all’articolo 44 del TUR, in quanto per

tali trasferimenti la base imponibile è determinata con riferimento al prezzo di aggiudicazione o all'indennizzo riconosciuto.

Il tema dell'applicabilità del sistema del prezzo-valore ai trasferimenti posti in essere in sede di espropriazione forzata e di pubblici incanti, di cui all'articolo 44 del TUR, è stato oggetto di esame da parte della Corte Costituzionale, con la recente sentenza n. 6 del 15 gennaio 2014. A parere della Corte, la previsione dettata dall'articolo 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266 è costituzionalmente illegittima “nella 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.