

AGENZIA ENTRATE

Risposta a interpello 51746 del 17 luglio 2013

OGGETTO: Applicabilità del meccanismo “prezzo/valore” all’atto di trasferimento immobiliare per aggiudicazione all’asta pubblica bandita da ente privato. Interpello 954-255/2013-art. 11, legge 27 luglio 2000, n. 212.

Istanza presentata il 27/03/2013

Con l’interpello specificato in oggetto, concernente l’interpretazione dell’articolo 3 comma 497 della L. n. 266 del 2005, è stato esposto il seguente

QUESITO

Il contribuente istante espone di essere stato dichiarato aggiudicatario, in seguito a partecipazione ad un’asta pubblica, di un immobile ad uso abitativo.

L’immobile in questione era già condotto in locazione dal medesimo che, pertanto, vantava il diritto di prelazione sull’eventuale vendita, ai sensi dell’art. 3, lett. g), della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

L’ente privato proprietario del bene (Fondo Pensioni XX), tuttavia, ha deciso la dismissione del proprio patrimonio immobiliare - nell’ambito del quale è ricompreso il bene locato all’istante - attraverso una procedura di evidenza pubblica. L’istante precisa, al riguardo, che il fondo proprietario degli immobili sta procedendo alla dismissione del patrimonio tramite asta pubblica per libera scelta, in quanto il predetto fondo non riveste la qualità di soggetto pubblico e, pertanto, non era obbligato ad accedere alla procedura di evidenza pubblica.

Lo stesso bando di gara, pur imponendo la partecipazione ad un’asta pubblica al rialzo sul prezzo di base per l’aggiudicazione degli immobili, prevedeva, comunque, una clausola di salvaguardia per gli eventuali conduttori dei medesimi.

Dovendosi, adesso, redigere il contratto di compravendita dell’immobile in parola, chiede, in proposito, il parere della scrivente in ordine all’applicabilità - sussistendone i requisiti - del c.d. meccanismo del “prezzo - valore”, di cui all’articolo 1, comma 497, della L. n. 266/2005, allo stipulando atto.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene che la disposizione di favore di cui all'articolo 1, comma 497, della L. n. 266 del 2005 sia applicabile all'atto in questione, in presenza dei requisiti richiesti dalla norma medesima, poiché la libera scelta del venditore di procedere alla dismissione degli immobili attraverso l'asta pubblica, anziché mediante una legittima trattativa privata, non può riflettersi sul diritto dell'acquirente al riconoscimento del regime fiscale di favore in questione.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE:

L'articolo 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266 ha introdotto un regime opzionale per la determinazione della base imponibile dell'imposta di registro (e di quelle ipotecarie e catastale), derogatorio alla disciplina di cui all'articolo 43 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro - di seguito TUR).

Tale regime opzionale prevede che, per le sole cessioni aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo, in presenza di determinati requisiti, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, è costituita dal 'valore catastale', indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato in atto.

Come chiarito con la risoluzione 21 giugno 2007, n. 141, il regime del 'prezzo-valore' costituisce una deroga alle regole di determinazione della base imponibile dettate dall'articolo 43 del TUR e, pertanto, non può trovare applicazione per quei trasferimenti per i quali il TUR prevede specifiche regole di determinazione della base imponibile.

In particolare, ai fini in esame, *rileva la previsione dettata dall'articolo 44 del TUR che prevede che, per la vendita di beni mobili ed immobili, fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto, la base imponibile, ai fini dell'imposta di registro, sia costituita dal prezzo di aggiudicazione.*

I presupposti della deroga alle regole di determinazione della base imponibile dettate dall'articolo 44 del TUR rubricato "*Espropriazione forzata e trasferimenti coattivi*" vanno individuati nella circostanza che per i trasferimenti coattivi o effettuati per pubblica gara sussistono le più ampie garanzie di obiettività sulla corrispondenza tra

valore dichiarato e valore di stima del bene, in ragione della sorveglianza esercitata da parte della pubblica autorità.

In altre parole, è nel controllo pubblico sulla vendita che deve individuarsi la vera garanzia di corrispondenza del prezzo pagato al valore venale del bene. Va evidenziato che la giurisprudenza di legittimità è costante nel ritenere che il citato articolo 44 del TUR rappresenta una norma di stretta interpretazione, non suscettibile di applicazione analogica in quanto l'elencazione ivi contenuta è tassativa (ex multis, Cass. n. 6403 del 22 aprile 2003; n. 763 del 19 gennaio 2001; n. 85470 dell'11 luglio 1992).

Nel caso di specie, non sembra, invece, sussistere un controllo pubblico sui trasferimenti effettuati.

L'asta è stata, infatti, indetta dal Fondo pensione XX che è un ente privato, e non aveva alcun obbligo legale di procedere alla vendita tramite asta pubblica.

La scelta di adottare una procedura di evidenza pubblica non obbligatoria, sembra rispondere, come rappresentato dall'istante, alla volontà di garantirsi il miglior prezzo di mercato e la massima trasparenza nella selezione del contraente, pur salvaguardando i diritti dei conduttori.

Pertanto, la procedura di gara di cui alla fattispecie prospettata non appare coincidente con il concetto di asta pubblica di cui all'articolo 44, in quanto quest'ultimo è riferibile alle sole aste effettuate con l'intervento di organi pubblici o, comunque, soggette ad un controllo da parte di pubbliche amministrazioni.

In sostanza, l'asta di beni immobili di proprietà del Fondo Pensioni XX (ente privato) non appare coincidente con il concetto di asta pubblica di cui all'articolo 44 del TUR, in quanto quest'ultimo si riferisce alle sole aste effettuate con l'intervento di organi pubblici o, quanto meno, con la garanzia di un controllo pubblico.

Solo in tale ipotesi, *infatti, sussistono* effettive garanzie sulla *corrispondenza tra prezzo pagato e valore dichiarato*, in quanto l'intera operazione è sottoposta a pubblica vigilanza.

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 sui valore catastale del bene, indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto.

La risposta di cui alla presente nota, sollecitata con istanza di interpello presentata alla Direzione Regionale della Sicilia, viene resa dalla scrivente ai sensi dell'articolo 4, comma 1, del D.M. 26 aprile 2001, n. 209.