

Roma, 5 MAG. 2007

AS.NO.D.IM (Associazione Notariato
Romano per le dismissioni immobiliari)
Via Oslavia, 12
00195

ROMA

Prot. 2007/77094

OGGETTO: Prezzo valore in seguito ad aggiudicazione all'asta di immobile di proprietà SCIP

Con riferimento alla nota del 30 marzo 2007 di codesta associazione si fa presente quanto segue.

Il comma 497, dell'articolo 1, della legge n. 266 del 2005 (legge finanziaria 2006) ha introdotto una deroga al criterio generale di determinazione della base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, per le cessioni immobiliari, stabilendo che, in presenza di determinati requisiti (soggettivi e oggettivi) e di specifiche condizioni, la base imponibile è costituita dal "valore catastale", indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato in atto.

Ai sensi del comma 497, nella sua formulazione originaria, infatti, la determinazione della base imponibile con l'applicazione dei coefficienti catastali era possibile a condizione che:

1. la cessione fosse posta in essere fra persone fisiche che non agissero nell'esercizio di *“attività commerciali, artistiche o professionali”* (requisito soggettivo);
2. la cessione riguardasse *“immobile ad uso abitativo e relative pertinenze”* (requisito oggettivo);
3. la parte acquirente rendesse al notaio apposita richiesta sulla modalità di determinazione della base imponibile, scelta ai sensi dell'articolo 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266 (*finanziaria 2006*).

Il comma 21, dell'articolo 35, del decreto legge n. 223 del 2006, novellando il comma 497, ha posto l'obbligo per le parti di indicare comunque nell'atto il corrispettivo pattuito.

L'articolo 1, comma 309¹, della legge n. 296 del 27 dicembre 2006 (legge finanziaria 2007) ha modificato il requisito soggettivo, nel senso che l'agevolazione si applica alle cessioni effettuate da chiunque (anche soggetti IVA) a favore di persone fisiche, semprechè si tratti di immobili ad uso abitativo.

Il testo attualmente in vigore del comma 497 è il seguente:

“In deroga alla disciplina di cui all'articolo 43 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, (...) 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

¹ Il testo dell'articolo 1, comma 309, della legge n. 296 del 27 dicembre 2006 (legge finanziaria 2007) è il seguente: *“All'articolo 1, comma 497, primo periodo, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, e successive modificazioni, le parole: “per le sole cessioni fra persone fisiche” sono sostituite dalle seguenti: “e fatta salva l'applicazione dell'articolo 39, primo comma, lettera d), ultimo periodo, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, per le sole cessioni nei confronti di persone fisiche””*.

citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986, indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto. Le parti hanno comunque l'obbligo di indicare nell'atto il corrispettivo pattuito...".

Il comma 497, quindi, introduce una deroga alla previsione legislativa che considera il valore del bene o del diritto trasferito quale base imponibile per l'applicazione dell'imposta di registro (articolo 43 del TUR).

Infatti, l'articolo 43 stabilisce le modalità di determinazione della base imponibile per le diverse fattispecie di contratti e atti salvo quelle individuate negli articoli seguenti, dal 44 al 49.

In particolare, l'articolo 44², comma 1, stabilisce, per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, asta pubblica o aggiudicati in seguito a pubblico incanto, che *"...la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione, diminuito, nell'ipotesi prevista dall'art. 587 del codice di procedura civile, della parte già assoggettata all'imposta..."*.

In proposito, la Corte di Cassazione con sentenza n. 6403 del 22 aprile 2003 ha precisato che *"...la norma (articolo 44 del TUR) comporta dunque presupposti rigidi di applicabilità, richiedendo:*

- a) che il trasferimento sia fatto in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica (oppure tramite contratti aggiudicati o stipulati a pubblico incanto);*
- b) che vi sia un prezzo di aggiudicazione fissato in sede di una pubblica gara, cui commisurare la base imponibile..."*.

Conclude ritenendo inapplicabile l'articolo 44 nell'ipotesi in cui *"...non sussistono gli estremi né di forma né di sostanza per l'applicazione della norma*

² *"1. 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 la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione, diminuito, nell'ipotesi prevista dall'art. 587 del codice di procedura civile, della parte già assoggettata all'imposta.*

2. Per l'espropriazione per pubblica utilità e per ogni altro atto della pubblica autorità traslativo o costitutivo della proprietà di beni mobili o immobili o di aziende e di diritti reali sugli stessi la base imponibile è costituita dall'ammontare definitivo dell'indennizzo. In caso di trasferimento volontario all'espropriazione nell'ambito della procedura espropriativa la base imponibile è costituita dal prezzo".

speciale (che deroga ai normali criteri di determinazione del valore ai fini dell'imposizione non sussistono i presupposti formali)''.

Da ciò discende che per il trasferimento di immobile abitativo aggiudicato a seguito di un'asta pubblica, la base imponibile è determinata ai sensi dell'articolo 44 del TUR e che al medesimo trasferimento la deroga prevista dall'articolo 1, comma 497, della legge n. 266 del 2005, riferita espressamente alla fattispecie di cui all'articolo 43 del TUR, non può essere applicata.

Le fattispecie disciplinate dall'articolo 44 del TUR, infatti, non possono essere attratte nell'ambito della novella del comma 497, poiché la base imponibile è determinata con riferimento al prezzo di aggiudicazione e non al valore, con la conseguente inapplicabilità ai predetti trasferimenti, delle disposizioni contenute nel richiamato articolo 52, commi 4 e 5, del T.U.R..

In definitiva, la base imponibile per il trasferimento di immobile abitativo in seguito ad aggiudicazione all'asta pubblica è costituita dal prezzo di aggiudicazione e non può essere calcolata col meccanismo del c.d. "prezzo-valore".

Anche per i trasferimenti di unità immobiliari ad uso abitativo posti in essere dalle SCIP a favore di persone fisiche si applicano i medesimi criteri sopra evidenziati. Pertanto, qualora detti trasferimenti sono attuati a mezzo della procedura di asta pubblica, gli stessi non rientrano nel campo di applicazione del comma 497 citato. In tutti gli altri casi, come ad esempio nell'ipotesi di cessione di immobile ad uso abitativo a favore dei conduttori titolari del diritto di opzione all'acquisto, in cui la base imponibile è determinata ai sensi dell'articolo 43 del TUR, prescindendo dall'esperimento di una gara pubblica, opera il criterio individuato dal comma 497.

IL DIRETTORE CENTRALE
Vincenzo Busa

AS.NO.D.IM.
ASSOCIAZIONE NOTARIATO ROMANO
PER LE DISMISSIONI IMMOBILIARI

ALLEGATO a)

Roma, 9 gennaio 2007

Ministero dell'Economia e Finanze
Agenzia delle Entrate
Sede ROMA

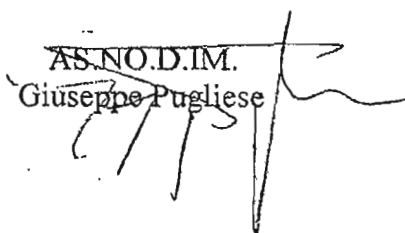
Oggetto: Quesito art. 1 comma 309 legge n. 296 del 27 dicembre 2006 (Finanziaria 2007)
Dismissione immobiliare pubblica.

La scrivente Associazione si compone di 310 notai impegnati nella dismissione immobiliare pubblica.

In merito al disposto dell' art. 1 comma 309 legge n. 296 del 27 dicembre 2006 (Finanziaria 2007) si chiede di conoscere quale base imponibile bisogna applicare ad un atto di compravendita di un immobile ad uso residenziale venduto successivamente al 1° gennaio 2007 dalla S.C.I.P. Società di Cartolarizzazione degli Immobili Pubblici S.r.l..

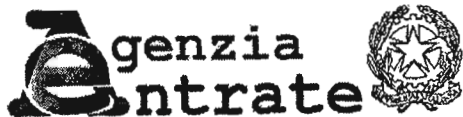
Ringraziando della collaborazione e rimanendo a disposizione per ulteriori chiarimenti si inviano cordiali saluti.

~~AS.NO.D.IM.~~
~~Giuseppe Pugliese~~



Sede legale: Via Oslavia, 12 - 00195 Roma
Tel. 06.3728841 - 45449209 - Fax 06.37512751
Ufficio Gestione Operativa: Via Giuseppe Ferrari, 4 - 00195 Roma
Tel. 06.3225182 - 32120255 - 32120259 - Fax 06.32600524
Partita IVA 06072081000
www.asnodim.com e-mail : info@asnodim.it

ALLEGATO B)



Direzione Centrale Normativa e Contenzioso

Ufficio del Direttore Centrale

Roma, 26 GEN. 2007

Alla
AS.NO.D.IM.
Associazione Notariato Romano per
le dismissioni immobiliari
Via Oslavia n. 12
00195 ROMA

Prot. n. 2007/6544

OGGETTO: quesito relativo all'articolo 1, comma 309, della legge n. 296 del 27 dicembre 2006. Dismissione immobiliare pubblica.

Con nota del 9 gennaio 2007 codesta Associazione ha chiesto chiarimenti circa le modalità di determinazione della base imponibile, con riferimento ad un atto di compravendita di un immobile ad uso residenziale, venduto dalla società di cartolarizzazione S.C.I.P. S.r.l. dopo il 1° gennaio 2007, in relazione al disposto di cui all'articolo 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, come modificato dall'articolo 1, comma 309, della legge 27 dicembre 2006, n. 296.

Con il richiamato comma 497 dell'articolo 1 della legge n. 266 del 2005, il legislatore ha introdotto, in deroga all'articolo 43 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, un criterio di determinazione della base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, applicabile alle cessioni di immobili ad uso abitativo che intervengano fra persone fisiche.

In particolare, in tali ipotesi, su richiesta della parte acquirente resa al notaio e recepita nell'atto, la predetta base imponibile è costituita dal valore catastale dell'immobile, indipendentemente dal corrispettivo indicato

(obbligatoriamente) dalle parti nell'atto.

La legge finanziaria per l'anno 2007, con il comma 309 dell'articolo 1, è intervenuta a modificare la predetta disciplina di cui al comma 497 estendendone – con effetto per gli atti pubblici formati e le scritture private autenticate dal 1° gennaio 2007 – l'ambito di applicazione alle cessioni di immobili ad uso abitativo nei confronti di persone fisiche “da chiunque effettuate”

In sostanza, il legislatore ha esteso la possibilità di determinare la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali tenendo conto del valore catastale, anche nel caso di cessioni effettuate da parte di soggetti diversi dalle persone fisiche (e quindi anche da parte di soggetti IVA).

La disposizione in esame, quindi, può trovare applicazione anche per le cessioni effettuate dalla S.C.I.P. S.r.l, sempre che le stesse abbiano ad oggetto immobili abitativi e che siano effettuate a favore di persone fisiche.

In tali ipotesi, la persona fisica acquirente può chiedere l'applicazione del citato comma 497 ai fini della determinazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, fermo restando l'obbligo per le parti di indicare nell'atto il corrispettivo effettivo, che la società S.C.I.P. S.r.l (cedente) farà confluire nella determinazione del proprio reddito.

Al riguardo, occorre evidenziare che la legge finanziaria per l'anno 2007 ha inserito l'ulteriore previsione secondo la quale, nelle fattispecie di cui al comma 497 è “... *fatta salva l'applicazione dell'articolo 39, primo comma, lettera d), ultimo periodo, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600 ...*”. Pertanto, a prescindere dalla base imponibile determinata ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, l'Amministrazione finanziaria può sempre procedere alla rettifica del corrispettivo ai fini delle imposte dirette dovute dall'imprenditore cedente.

Si precisa, infine, che nel caso in cui l'immobile, invece, sia acquistato da un soggetto diverso da una persona fisica, il comma 497 non trova applicazione e anche la base imponibile ai fini dell'imposta di registro potrà

essere rettificata dall'ufficio sulla base del "valore normale" ai sensi dell'articolo 52 del D.P.R. 131 del 1986.

IL DIRETTORE CENTRALE
Vincenzo Busa

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Vincenzo Busa', is written over the printed name. The signature is stylized and somewhat cursive.

AS.NO.D.IM.
ASSOCIAZIONE NOTARIATO ROMANO
PER LE DISMISSIONI IMMOBILIARI

Roma, 30 marzo 2007

Spett.le Agenzia delle Entrate
Direzione Centrale Normativa e Contenzioso
Ufficio del Direttore Centrale
Via Cristoforo Colombo 426 c/d
00145 Roma

Alla cortese attenzione del dott. Vincenzo Busa

Oggetto : Prezzo valore in seguito ad aggiudicazione all'asta di immobile di proprietà SCIP

In data 29 marzo 2007 sulla rivista "CNN Notizie", a firma del dott. Adriano Pischetola, è stata pubblicata la risposta ad un quesito in merito alla applicabilità del meccanismo del "prezzo-valore" all'atto di trasferimento in seguito ad aggiudicazione all'asta pubblica di immobile abitativo e relativa pertinenza di proprietà di un unità immobiliare SCIP s.r.l. a favore di acquirente persona fisica (allegato 1).

L'estensore della risposta fornisce il proprio parere negativo, nel senso che non ritiene applicabile l'applicabilità del citato meccanismo alla fattispecie in oggetto.

Il dott. Pischetola asserisce che per l'applicazione del metodo sono presenti solo due requisiti sui tre necessari, mancando quello "negoziale" in quanto "*...il trasferimento avviene con riferimento ad una base imponibile costituita da "un prezzo di aggiudicazione" ...*".

Ancora viene aggiunto che "*...nei trasferimenti conseguenti ad aggiudicazione all'asta pubblica ...i vari segmenti in cui si articola l'intero procedimento ...sono contrassegnati da forme di controllo e di monitoraggio, ...ad evidenza pubblica e non appare possibile che si verifichino fatti o comportamenti tali da alterare o compromettere la trasparenza delle modalità adottate nella determinazione e/o nel versamento del corrispettivo, o tali da consentire comunque la sua occultazione ...in tutto o in parte. ...la pregnanza del rilievo pubblicistico ...non consente accertamenti o rettifiche dei corrispettivi relativi a detti trasferimenti ...ed in relazione ai quali si presume che vi sia sostanziale corrispondenza tra il prezzo pagato ed il valore di mercato del bene. ...*".

Ai sensi di quanto sopra non si dovrebbe applicare il meccanismo del prezzo-valore all'intera dismissione immobiliare pubblica attuata dalla SCIP s.r.l. Anche le vendite nei confronti dei conduttori titolari del diritto di opzione all'acquisto, attuate ai sensi dell'art. 3 d.l. 351 del 25 settembre 2001 convertito con modificazioni dalla legge n. 410 del 23 novembre 2001 e successive modificazioni e dai decreti interministeriali di definizione delle modalità di vendita "*...sono contrassegnate da forme di controllo e monitoraggio ad evidenza pubblica e non appare possibile che si verifichino fatti o comportamenti tali da alterare o compromettere la trasparenza delle modalità adottate nella determinazione e/o nel*

Pag. 1

AS.NO.D.IM.
ASSOCIAZIONE NOTARIATO ROMANO
PER LE DISMISSIONI IMMOBILIARI

versamento del corrispettivo, o tale da consentire comunque la sua occultazione in tutto o in parte ...”.

Il prezzo è stabilito dall’Agenzia del Territorio in base ai valori di mercato con una riduzione pari al 30% per le unità immobiliari non di pregio in caso di opzione da parte dei conduttori.

Anche in questo caso non si può non presumere che *“...vi sia una sostanziale corrispondenza tra il prezzo pagato (e dichiarato) ed il valore di mercato del bene...”*. Difatti il valore di vendita di un alloggio occupato rispetto al valore di vendita di uno libero normalmente differisce di circa il 30%.

Ma ancora si può dire che se la procedura di vendita di un immobile fosse di chiara evidenza pubblica coinvolgendo privati sia come parte acquirente che parte venditrice; non si applicherebbe, ai sensi delle deduzioni di cui alla risposta al quesito n. 51-2000/T, il meccanismo del prezzo-valore.

Per esempio la procedura adottata dalla Azienda per il Mercato Immobiliare, Azienda speciale costituita dalla Camera di Commercio di Roma, detta anche Borsa Immobiliare di Roma (B.I.R.) è una procedura che promuove la compravendita immobiliare tra privati tramite una asta pubblica gestita dalla stessa B.I.R.. Anche in quel caso sono presenti tutte le caratteristiche già elencate relativamente alle aste SCIP srl (allegato 2). Il prezzo si forma con una procedura ad evidenza pubblica e le parti non hanno nessuna possibilità di occultare ricavi o dichiarare importi diversi dal valore della transazione.

Quanto sopra sembra contrastare con la risposta ad uno specifico quesito avanzato in data 9 gennaio 2007 dalla scrivente associazione (allegato 3), in merito alla applicabilità del cosiddetto “prezzo-valore” relativamente alle vendite della SCIP srl poste in atto successivamente al 1 gennaio 2007. Secondo l’Agenzia delle Entrate, a firma del Direttore Centrale dott. Vincenzo Busa, *“...la disposizione in esame, quindi, può trovare applicazione anche per le cessioni effettuate dalla S.C.I.P. s.r.l., sempre che le stesse abbiano ad oggetto immobili abitativi e che siano effettuate a favore di persone fisiche. ...”* (allegato 4).

Ritengo opportuno un chiarimento in merito, necessario ed estremamente urgente in quanto le vendite da parte della S.C.I.P. s.r.l. sono continue e diffuse su tutto il territorio sia nei confronti dei titolari del diritto di opzione all’acquisto, sia da parte degli aggiudicatari di procedure competitive eseguite ai sensi dell’art. 3 comma 7 del citato d.l. 351 / 2001. Rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento, invio

Cordiali saluti
AS.NO.D.IM.
Giuseppe Pugliese

Pag. 2