



Agenzia delle Entrate

DIREZIONE CENTRALE NORMATIVA E CONTENZIOSO

Risoluzione del 07/07/2008 n. 285

Oggetto:

Istanza di Interpello - Potere di rettifica del valore degli immobili - articolo 52 del Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro (TUR).

Sintesi:

Ai fini del potere di rettifica del valore degli immobili abitativi, gli atti stipulati tra il 1 gennaio 2006 e l'11 agosto 2006, per i quali la base imponibile non e' determinata col sistema del "prezzo-valore", si applica il comma 4, dell'articolo 52 del TUR, se ne ricorrono i presupposti.

Testo:

QUESITO

Il Consiglio Notarile di..... fa presente che nel distretto di propria competenza sono stati stipulati, nel periodo compreso tra il 1 gennaio 2006 e il 4 luglio 2006, atti di cessione aventi ad oggetto immobili abitativi non rientranti nella previsione dell'articolo 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266 (Finanziaria 2006) in quanto, pur avendo tutti gli altri requisiti previsti dalla norma, privi della richiesta dell'acquirente di volersi avvalere del c.d. "prezzo-valore".

In assenza di tale richiesta l'Ufficio locale di ha proceduto alla rettifica del valore indicato nei citati atti, anche se lo stesso non e' inferiore al valore catastale, ritenendo non piu' applicabile la disposizione di cui al comma 4 dell'articolo 52 del TUR, in forza di quanto previsto dall'articolo 52, comma 5-bis, dello stesso TUR.

Cio' premesso, l'istante chiede di sapere se per gli atti stipulati tra il 1 gennaio 2006 ed il 4 luglio 2006, con le modalita' descritte in precedenza, sia applicabile il comma 4 dell'articolo 52 TUR ovvero tale disposizione non rilevi tenuto conto del disposto di cui al comma 5 - bis dello stesso articolo.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DALL'ISTANTE

L'istante ritiene che, con riferimento agli atti prospettati, pur in mancanza di un'espressa richiesta per l'applicazione del prezzo-valore prevista dall'articolo 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, sia in ogni caso preclusa all'ufficio l'attivita' di accertamento qualora ricorrano i presupposti per l'applicazione dell'articolo 52, comma 4, del TUR.

PARERE DELLA DIREZIONE

In via preliminare si osserva che l'istanza in esame e' inammissibile e non puo' essere trattata alla stregua di un interpello ai sensi e per gli effetti dell'articolo 11 della legge 27 luglio 2000, n. 212, poiche' priva sia dei requisiti previsti dall'articolo 3, comma 1, lettera b), del decreto 26 aprile 2001, n. 209, in quanto la fattispecie prospettata dall'istante non e' direttamente riferibile ad un caso concreto e personale, sia dei requisiti di preventivita' di cui all'articolo 1, comma 2, dello stesso decreto.

Tuttavia, si reputa opportuno esaminare nel merito la questione prospettata, rappresentando di seguito un parere che non produce gli effetti tipici dell'interpello, ma rientra nell'attivita' di consulenza giuridica secondo le modalita' illustrate con la circolare 18 maggio 2000, n. 99.

La base imponibile dell'imposta di registro e' di norma costituita dal valore del bene o del diritto che costituisce l'oggetto dell'atto da sottoporre a registrazione, da individuarsi nel valore dichiarato dalle

parti in atto o, se superiore, nel corrispettivo pattuito (articoli 43 e 51, comma 1, TUR).

Per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari l'articolo 51, comma 2, del TUR stabilisce che "... si intende per valore il valore venale in comune commercio".

Tanto premesso, il comma 4 dell'articolo 52 del TUR dispone che "4. Non sono sottoposti a rettifica il valore o il corrispettivo degli immobili, iscritti in catasto con attribuzione di rendita, dichiarato in misura non inferiore, per i terreni, a settantacinque volte il reddito dominicale risultante in catasto e, per i fabbricati, a cento volte il reddito risultante in catasto, aggiornati con i coefficienti stabiliti per le imposte sul reddito, ne' i valori o corrispettivi della nuda proprieta' e dei diritti reali di godimento sugli immobili stessi dichiarati in misura non inferiore a quella determinata su tale base a norma degli articoli 47 e 48...".

In forza di quest'ultima disposizione, ed anteriormente alle novita' introdotte dall'articolo 35, comma 23 - ter, DL 4 luglio 2006, n. 223, inserito in sede di conversione dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, il potere di rettifica del valore degli immobili e dei diritti reali immobiliari non poteva essere esercitato qualora il valore dichiarato nell'atto non fosse inferiore al valore catastale, moltiplicato per i coefficienti previsti dalla norma (c.d. "valutazione automatica").

L'articolo 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266 (legge finanziaria 2006), come modificato dal decreto legge del 4 luglio 2006, n. 223 e dalla legge 27 dicembre 2006, n. 296, ha individuato, in presenza di determinati requisiti (soggettivi ed oggettivi), il criterio della "valutazione automatica" quale criterio opzionale, applicabile su richiesta della parte acquirente, per determinare la base imponibile del bene trasferito. Infatti, la predetta norma dispone che:

"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, 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 che non agiscano nell'esercizio di attivita' 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 e' costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5, del 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. Gli onorari notarili sono ridotti del 30 per cento."

Successivamente, il richiamato comma 23 - ter dell'articolo 35, del decreto - legge 4 luglio 2006, n. 223, ha aggiunto, all'articolo 52 del TUR, il comma 5 - bis, per il quale "Le disposizioni dei commi 4 e 5 non si applicano relativamente alle cessioni di immobili e relative pertinenze diverse da quelle disciplinate dall'articolo 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, e successive modificazioni".

Quest'ultima disposizione - in vigore dal 12 agosto 2006, data di entrata in vigore della legge 4 agosto 2006, n. 248 - ha eliminato, pertanto, il limite preclusivo dell'attivita' accertativa dell'Ufficio per gli atti riguardanti le cessioni di immobili, qualora la parte acquirente non abbia richiesto l'applicazione del criterio della "valutazione automatica".

Con la circolare 6 febbraio 2007, n. 6 (consultabile sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate) sono state impartite istruzioni operative circa la corretta applicazione del comma 5 - bis dell'articolo 52 del TUR.

Al riguardo e' stato chiarito che "i limiti all'accertamento di valore ex commi 4 e 5 dell'articolo 52 del TUR continuano a valere per gli atti pubblici formati, le scritture private autenticate e le scritture private registrate prima del 12 agosto 2006".

Ne consegue, pertanto, che per gli atti stipulati tra il 1 gennaio 2006 e l'11 agosto 2006, per i quali non sia determinata la base imponibile

col sistema del "prezzo - valore", trova applicazione la disposizione di cui al comma 4 dell'articolo 52 del TUR, sempreche', ovviamente, ne ricorrano i presupposti di legge.

Le Direzioni Regionali vigileranno affinche' i principi enunciati nella presente risoluzione vengano applicati con uniformita'.