

Senza la rendita è nullo l'accertamento sul registro

Imposta di registro degli immobili venduti sempre più legata alla rendita Ute. Infatti prima dell'attribuzione di tale rendita il fisco non può notificare un accertamento per la maggiore imposta.

Lo ha stabilito la Corte di cassazione che, con la sentenza 5686 del 9 marzo 2010, ha accolto il terzo motivo del ricorso di una società che aveva ricevuto un avviso di accertamento per la maggiore imposta di registro, prima che l'Ute avesse assegnato all'immobile la rendita.

Secondo la sezione tributaria la società aveva ragione a lamentare l'invalidità dell'atto impositivo perché, si legge in un passaggio chiave della sentenza, «in caso di compravendita, in ipotesi di immobile non attributario di rendita nonché di richiesta di avvalersi di quanto disposto dall'art. 12, l. 154/1988, l'Ufficio può emettere avviso di liquidazione per l'imposta (non necessariamente avviso di accertamento) solo in seguito all'attribuzione di rendita da parte dell'Ute e solo per la differenza tra il valore dichiarato e quello accertato». Non basta. Consolidando un vecchio orientamento i giudici di legittimità hanno inoltre precisato che «con riguardo alla compravendita di immobile all'atto del trasferimento non ancora iscritto in catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita, qualora i contribuenti, ai sensi dell'art. 12 del dl 70/88, convertito in l. 154/88, abbiano dichiarato di volersi avvalere del sistema automatico di valutazione di cui al quarto comma dell'art. 52 del dpr 131/86, e, dopo la attribuzione della rendita catastale, il valore dichiarato sia risultato inferiore all'ammontare determinato in modo automatico in base alla legge n. 154 del 1988», l'ufficio delle imposte «legittimamente» provvede a chiedere, con avviso di liquidazione e non con atto di accertamento, «il conguaglio dell'imposta dovuta sull'atto summenzionato, atteso che, in tal caso, tassazione avviene in base al valore dichiarato dal contribuente» (quando viene attribuita all'immobile la rendita catastale, il valore determinato in base a tale rendita è valore «dichiarato» dal contribuente) e l'amministrazione provvede solo a liquidare il dovuto. Il caso ha creato opinioni discordanti all'interno del Palazzaccio. Infatti la Procura generale di Piazza Cavour ha sollecitato il Collegio, chiamato a decidere sul ricorso della società acquirente dell'immobile, a dichiarare inammissibile (o in seconda scelta infondato) il gravame della contribuente.

Ma le cose sono andate diversamente. Ora gli atti torneranno alla commissione tributaria regionale del Lazio, chiamata a riconsiderare la vicenda.

Debora Aberici