

Giurisprudenza

Acquisti da espropriazioni forzate: le tasse si calcolano sul “pagato”

22 Agosto 2012

Non è applicabile l’agevolazione che consente di determinare la base imponibile sulla rendita catastale, indipendentemente dal corrispettivo realmente versato



I giudici toscani – confermando la pronuncia dei colleghi fiorentini – hanno stabilito che non è dovuto al contribuente il rimborso dell’imposta di registro asseritamente assolta in eccesso, perché calcolata in relazione al valore di trasferimento (e non a quello catastale), sulla base del decreto emesso dal tribunale di Firenze, a seguito di fallimento. In proposito, la Ctr ha accolto la tesi dell’ufficio, respingendo la censura di legittimità costituzionale sull’articolo 1, comma 497, legge 266/2005, avanzata dal ricorrente, che riteneva tale regime discriminatorio per gli aggiudicatari di aste pubbliche rispetto ai “normali” acquirenti di beni immobili (Ctr Toscana, sentenza n. 41/21/2012).

I fatti

Un contribuente acquistava, tramite asta presso il tribunale fallimentare di Firenze, un bene immobile di categoria A3 (abitativo), in cui stabiliva la propria residenza, al prezzo di 370mila euro. Al momento dell’aggiudicazione definitiva, il contribuente, quale persona fisica “che non agiva nell’esercizio di attività commerciali, professionali o artistiche”, dichiarava al cancelliere di avvalersi, per la compravendita in questione, delle disposizioni di cui all’articolo 1, comma 497 della legge 266/2005 (la Finanziaria 2006), con ciò chiedendo che la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali fosse determinata secondo la regola contenuta nell’articolo 52, commi 4 e 5 del Dpr 131/1986, e cioè seguendo il valore automatico originato dalla rendita catastale dell’immobile.

L’ufficio, invece, tassava l’atto sulla base del prezzo di aggiudicazione del bene (370mila euro) e

non sul valore catastale (139.431,60 euro).

Pertanto, in fase precontenziosa, il contribuente aveva inoltrato istanza di rimborso all'ufficio che, a sua volta, gli aveva notificato il diniego per mancanza di un presupposto, previsto dalla citata norma della Finanziaria 2006, e cioè, l'intervento di un notaio per l'atto.

L'interessato ricorreva, quindi, presso la Ctp di Firenze, eccependo di essere in possesso di tutti i requisiti previsti dalla normativa di riferimento, per usufruire del beneficio fiscale, sia soggettivi (essendo persona fisica che non agiva nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali) sia oggettivi (applicazione del valore automatico per le cessioni aventi a oggetto "immobili ad uso abitativo e relative pertinenze").

In più, la forma e le modalità del trasferimento della proprietà (nel caso specifico, atto notarile) non erano poste dal legislatore come condizioni essenziali per beneficiare dell'agevolazione richiamata. Il sistema della "valutazione automatica" sarebbe, infatti, esteso anche agli atti giudiziari, poiché la disciplina contenuta nella Finanziaria 2006 non conterrebbe ostacoli in tal senso.

Inoltre, continuava il contribuente, l'articolo 52, comma 4, del Tur, nel sancire l'impossibilità di accertare un maggior valore rispetto a quello individuato dal valore catastale automatico, non prevede affatto una discriminazione per alcuni tipi di formalità o di trasferimento della proprietà rispetto ad altri.

Nel ricorso, poi, sollevava anche la questione di legittimità costituzionale dell'articolo 1, comma 497 della Finanziaria 2006.

Tale norma sarebbe, infatti, discriminatoria poiché non consentirebbe il calcolo dell'imposizione indiretta sul valore catastale a chi acquista tramite aste giudiziarie e procedure concorsuali in genere, con ciò violando il principio di uguaglianza dei cittadini di fronte alla legge.

L'ufficio, di contro, evidenziava come ogni tentativo di interpretare il dettato normativo in maniera estensiva non era ammissibile, atteso che la norma "agevolativa" è una norma speciale e di stretta interpretazione e, in quanto tale, non ammette deroghe. Dalla lettera della norma della Finanziaria 2006 emergeva, infatti, la necessità che la parte acquirente rendesse al notaio, all'atto della cessione, la richiesta di determinazione catastale della base imponibile.

Tale circostanza portava a escludere che la stessa potesse applicarsi anche a fattispecie diverse, nelle quali non interveniva la figura del notaio e, quindi, anche nelle ipotesi di trasferimento coattivo disposto con sentenza (ex articolo 2932 c.c.).

Pertanto, la deroga di cui all'articolo 1, comma 497, della legge 266/2005 non poteva applicarsi ai suddetti trasferimenti. In tal senso, si era espressa pure l'Amministrazione finanziaria, con la risoluzione n. 102/2007.

I giudici di primo grado respingevano il ricorso del contribuente che si appellava alla Ctr.

L'ufficio, nel costituirsi in giudizio, allegava una sentenza della Corte di legittimità, la 13217/2007, secondo cui l'articolo 44 del Tur *"costituisce una deroga espressa alla regola generale prevista nel precedente art. 43, comma 1, lettera a), secondo cui la base imponibile dell'imposta di registro è rappresentata dal valore dell'immobile trasferito. Nei trasferimenti coattivi - invece - la base imponibile per l'imposta di registro non è mai il valore dell'immobile ma il prezzo pagato: e ciò per quelle ragioni di pubblico affidamento che garantisce la procedura. Conseguente che, se nei trasferimenti disciplinati dall'art. 44 non trova applicazione la regola del precedente art. 43 (base imponibile=valore), non possono neppure trovare applicazione le disposizioni il cui funzionamento presuppone l'applicabilità di tale regola, cioè il successivo art. 52 sulla rettifica del valore dichiarato ed il collegato art. 12 della legge 154/1988"*.

La decisione

I giudici toscani, con la sentenza in esame, respingono nuovamente il ricorso del contribuente.

In particolare, la Ctr rigetta la questione di legittimità costituzionale, sottolineando che *"la deroga dell'art. 43 del TUR, prevista dall'art. 1, comma 497 della legge 23/12/2005 n. 266, riguarda le cessioni di immobili ad uso abitativo fra persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche e professionali. Deve trattarsi di cessioni per le quali sia previsto un corrispettivo e risultanti da atto notarile (atto pubblico o scrittura autenticata) e la base imponibile ai fini dell'imposta di registro, ipotecarie e catastali è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del TUR, indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto.*

Per usufruire di quest'ultima disposizione, l'acquirente deve farne espressa richiesta al notaio nell'atto di cessione.

In sintesi, l'art. 1 comma 497 sopra citato richiede alcuni particolari presupposti", così riassunti dalla Ctr:

- "1. Il trasferimento dell'immobile tra persone fisiche;*
- 2. la previsione di un corrispettivo risultante da atto notarile;*
- 3. espressa richiesta al notaio nell'atto di cessione"*.

In proposito, *"gli atti previsti per applicare l'imposta di registro sul valore ai sensi del citato art. 52, commi 4 e 5, sono quelli elencati nell'art. 43 TUR, ma non riguarda il caso di specie.*

Infatti, anche il richiamo fatto dal comma 4 agli atti dell'autorità giudiziaria, riguarda gli atti dell'autorità giudiziaria in materia di controversie civili che definiscono parzialmente il giudizio, i decreti ingiuntivi esecutivi, i provvedimenti che dichiarano esecutivi i lodi arbitrali e le sentenze che dichiarano efficaci nello Stato sentenze straniere".

I secondi giudici concordano con la Ctp sulla circostanza che *“la normativa di riferimento ... è quella disposta dall’art. 44 TUR, il quale al primo comma stabilisce che, per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all’asta pubblica, la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione, diminuito, nell’ipotesi prevista dall’art. 587 c.p.c., della parte già assoggettata ad imposta”*.

L’importanza della norma di cui all’articolo 44 del Tur *“è data dalla circostanza che essa, in relazione alle fattispecie descritte, esclude il potere dell’ufficio di procedere alla rettifica ai sensi dell’art. 52: ciò sul presupposto che le particolari circostanze in cui è avvenuto il trasferimento mobiliare o immobiliare eliminano ogni possibile intento di evasione; intento, altresì, escluso dal rilievo che il trasferimento avviene sotto il controllo di un’autorità amministrativa o giudiziaria”*.

In questo senso, i giudici regionali respingono la domanda di rimborso del preteso *surplus* versato dal contribuente nella registrazione dell’acquisto effettuato nell’asta fallimentare.

Infine, evidenziano come la norma agevolativa, di cui all’articolo 1, comma 497 della Finanziaria 2006, non consenta interpretazioni estensive: in tal senso, respingono la questione di legittimità costituzionale sollevata dall’appellante.

di

Martino Verrengia

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/giurisprudenza/articolo/acquisti-espropriazioni-forzate-tasse-si-calcolano-sul-pagato>