Normativa e prassi

Benefici case acquisite in giudizio, occhio alla registrazione dell’atto

28 Maggio 2021

Le dichiarazioni degli acquirenti attestanti il possesso dei requisiti per fruire dei regimi agevolati non possono essere successive alla registrazione del provvedimento emesso

giudizio
Image not found or type unknown

Le dichiarazioni sul possesso dei requisiti che l’acquirente deve rendere per fruire dei benefici “prima casa”, nel caso in cui il trasferimento immobiliare avviene con provvedimento giudiziale possono essere fornite successivamente al giudizio ma prima della registrazione dell’atto giudiziale. Il sistema “prezzo-valore”, inoltre, che consente alle persone fisiche che acquistano un immobile di individuare la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nel valore catastale anziché in quello venale, vale anche nei casi in cui il trasferimento avviene con provvedimento giudiziale. Anche in questo caso le dichiarazioni sono di regola effettuate nelle more del giudizio ma possono essere formulate dal contribuente anche successivamente ma non oltre la registrazione del provvedimento giudiziale.

Con la **risoluzione n. 38/E** del 28 maggio 2021, l’Agenzia delle entrate ha fornito dei chiarimenti sulla fruizione dei benefici “prima casa” e sul sistema “prezzo valore” per la determinazione della base imponibile, nelle ipotesi in cui il trasferimento dell’immobile avvenga con provvedimento giudiziale.

I chiarimenti riguardano, in primo luogo, il momento in cui l’acquirente deve rendere le dichiarazioni del possesso dei requisiti, in ordine alla residenza nel comune ove è ubicato l’immobile e alla pre-possidenza, cioè “*di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare*”; “*di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge*” (articolo 1, lettere b) e c) della Nota II-*bis*) della Tariffa, Parte prima, allegata al Dpr n.

131/1986).

In secondo luogo, la risoluzione chiarisce il momento in cui effettuare la dichiarazione di volersi avvalere del sistema del “prezzo-valore” per la determinazione della base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, per le cessioni di abitazioni e relative pertinenze (articolo 1, comma 497, della legge n. 266/2005).
Nel documento di prassi viene chiarita, inoltre, la forma delle dichiarazioni e gli adempimenti sulla registrazione.

“Dichiarazioni” dell’acquirente per i benefici prima casa

Premesso che l’acquirente può beneficiare dell’agevolazione “prima casa” anche nelle ipotesi in cui il trasferimento immobiliare avviene con provvedimento giudiziale, l’Agenzia chiarisce che le dichiarazioni sul possesso dei requisiti possono essere effettuate anche successivamente al giudizio, ma prima della registrazione dell’atto (vedi anche circolare n. 38/2005). Analogamente anche secondo la risoluzione n. 370/2008 l’acquirente che non aveva richiesto le agevolazioni fiscali “prima casa” nella domanda di partecipazione a un’asta immobiliare, poteva rendere le dichiarazioni sul possesso dei requisiti nelle more della registrazione del decreto di trasferimento. E in tal senso ancora la risoluzione n. 90/2014 relativa all’ipotesi di sentenza che accerta l’usucapione. Stesso orientamento si trova nella giurisprudenza di legittimità: l’ordinanza della Cassazione n. 11907/2018 ha chiarito che ai fini del godimento dei benefici prima casa “*le manifestazioni di volontà prescritte dall’art. 1, nota II bis, della tariffa …vanno rese, qualora il suddetto acquisto sia avvenuto a seguito di sentenza, prima della registrazione di quest’ultima, che costituisce l’atto al quale va riconosciuta efficacia traslativa della proprietà del bene, dovendosi, invece, escludere che le stesse possano effettuarsi in un momento successivo*”. Orientamento peraltro ribadito anche in precedenti pronunce (Cassazione, sentenza n. 9569/2013 e n. 2261/2014).
Riguardo alla forma l’Agenzia ritiene, in linea con la stessa giurisprudenza di legittimità, che le dichiarazioni possano essere rese mediante una dichiarazione sostitutiva dell’atto di notorietà (articolo 47 del Dpr n. 445/2000).

“Dichiarazioni” dell’acquirente nel sistema prezzo-valore

L’altro punto chiarito dalla risoluzione riguarda il sistema del “prezzo-valore”, il meccanismo che consente all’acquirente persona fisica, in presenza di tutti i requisiti oggettivi e soggettivi, di individuare la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali nel valore catastale anziché in quello venale in comune commercio. Al riguardo, l’Agenzia ricorda che tale soluzione è stata estesa dalla Consulta anche alle ipotesi in cui il trasferimento avviene in sede di

espropriazione forzata o a seguito di pubblico incanto (Corte costituzionale, sentenza n. 6/2014).
La richiesta, in sostanza, può essere formulata dall'acquirente anche nelle ipotesi in cui il trasferimento avviene con provvedimento giudiziale, non essendo ostativa l'assenza di un notaio.
Anche per le ipotesi di "prezzo-valore", la risoluzione chiarisce che le dichiarazioni attestanti il possesso dei requisiti sono rese dalla parte interessata, di regola, nelle more del giudizio, ma nel caso in cui la richiesta non sia stata formulata, l'Agenzia ritiene che il contribuente interessato possa ancora formulare le previste dichiarazioni, purché prima della registrazione del provvedimento giudiziale.
Riguardo alla forma delle dichiarazioni da rendere l'Agenzia conferma che è possibile ricorrere alla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (articolo 47 del Dpr n. 445/2000).

Registrazione

L'Agenzia ricorda, infine, che tra i servizi telematici a disposizione dei contribuenti è prevista una procedura, a libero accesso disponibile sul sito *internet*, per procedere spontaneamente al pagamento dell'imposta liquidata dall'Ufficio sugli atti ricevuti. Il servizio, oltre alle informazioni sulla liquidazione del provvedimento, consente di inserire le informazioni anagrafiche per la stampa completa del modello di pagamento F24. L'Agenzia, riguardo al caso in esame, precisa che la determinazione degli importi da versare ai fini del Registro e la relativa esposizione della tassazione dell'atto giudiziario non impediscono la presentazione all'Ufficio territoriale competente della registrazione della richiesta di applicazione dell'agevolazione "prima casa" o di determinazione della base imponibile con il sistema del "prezzo valore". Tale registrazione deve essere eseguita solo dopo aver versato gli importi liquidati. Nel caso di utilizzo delle informazioni presenti nel modello di versamento proposto dal servizio di tassazione degli atti giudiziari, la registrazione sarà eseguita in via automatizzata dal sistema, dopo l'avvenuto pagamento.

di
r.fo.

URL: https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/benefici-case-acquisite-giudizio-occhio-alla-registrazione