

imposta di registro - Applicazione del «prezzo/valore» nei trasferimenti di immobili.

(Risoluzione 9 luglio 2009, n. 176/E dell'Agenzia delle Entrate: estratto)

La base imponibile per gli atti a titolo oneroso che hanno ad oggetto beni immobili e diritti reali immobiliari è costituita «dal valore del bene o del diritto», da individuarsi in quello dichiarato dalle parti nell'atto e, in mancanza o se superiore, nel corrispettivo pattuito (artt. 43 e 51, primo comma, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, di seguito testo unico sull'imposta di registro).

L'art. 51, secondo comma, del testo unico sull'imposta di registro stabilisce che «si intende per valore il valore venale in comune commercio».

Il successivo art. 52, primo comma, dispone che «l'ufficio, se ritiene che i beni e i diritti di cui ai commi 3 e 4 dell'art. 51 hanno un valore venale superiore al valore dichiarato o al corrispettivo pattuito, provvede con lo stesso atto alla rettifica e alla liquidazione della maggiore imposta, con gli interessi e le sanzioni».

L'art. 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266 (legge finanziaria per il 2006), ha introdotto una deroga all'illustrato criterio generale di determinazione della base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale.

Più precisamente, prevede che «in deroga alla disciplina di cui all'art. 43 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al D.P.R. 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'art. 52, commi 4 e 5, del citato testo unico di cui al D.P.R. n. 131/1986, indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto. Le parti hanno comunque l'obbligo di indicare nell'atto il corrispettivo pattuito».

Dal tenore letterale della norma discende che l'applicazione dell'art. 1, comma 497, della legge n. 266/2005 è possibile a condizione che ricorrano i requisiti soggettivi (cessioni poste in essere nei confronti di persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali) e oggettivi (immobili ad uso abitativo e relative pertinenze), e che la parte acquirente formuli apposita richiesta al notaio rogante ed indichi in atto il corrispettivo pattuito.

In presenza dei presupposti normativi e della richiesta di parte, la base imponibile, in deroga alla previsione di carattere generale, è individuata nel valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi quarto e quinto, del testo unico sull'imposta di registro, comunemente denominato valore catastale o tabellare, indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto.

Ciò posto, in riferimento allo specifico quesito si ritiene che l'indicazione nell'atto di un valore catastale inferiore rispetto a quello scaturente dall'applicazione dei criteri dettati dai medesimi commi quarto e quinto dell'art. 52 del testo unico sull'imposta di registro, non comporta, di per sé, l'inapplicabilità dell'art. 1, comma 497, della legge n. 266/2005.

Ne consegue che l'insufficiente indicazione in atto del valore catastale non rispande il potere accertativo dell'ufficio sulla base del «valore venale in comune commercio», ai sensi del combinato disposto degli artt. 51 e 52 del testo unico sull'imposta di registro, ma consente allo stesso di quantificare la maggiore imposta scaturente dalla base imponibile catastale, rideterminata secondo i criteri dettati dai commi quarto e quinto dell'art. 52 del testo unico sull'imposta di registro.

Le Direzioni regionali vigileranno affinché i principi enunciati nella presente risoluzione vengano applicati con uniformità.