



Roma, 09 giugno 2009

Direzione Centrale Normativa e Contenzioso

OGGETTO: Istanza di interpello, articolo 11 della legge n. 212 del 2000 – Base imponibile delle imposte di registro, ipotecarie e catastali – Opzione per il prezzo valore: ammissibilità dell’atto integrativo – Art. 1, comma 497, legge 23 dicembre 2005, n. 266

Con l’istanza di interpello in esame, concernente l’interpretazione dell’articolo 1, comma 497 della legge 23 dicembre 2005 n. 266 (legge finanziaria per il 2006), è stato esposto il seguente

Quesito

Il Notaio istante riferisce che è stato stipulato in data ... 2007 un atto di permuta di immobili ad uso abitativo tra persone fisiche, contenente l’indicazione del valore di ciascuno dei beni permutati, determinato secondo i criteri di cui all’articolo 52 del DPR 26 aprile 1986, n. 131.

L’interpellante rappresenta, altresì, che l’atto, registrato in data ... 2007, non reca la richiesta di applicazione del criterio del “prezzo-valore” ai sensi dell’articolo 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005 n. 266, precisando che l’omissione è dipesa da mera dimenticanza delle parti.

Ciò posto sono stati chiesti chiarimenti in merito alla possibilità di esercitare la suddetta opzione in un atto integrativo.

Soluzione interpretativa prospettata dall'istante

Il Notaio ritiene che l'applicazione del criterio del prezzo-valore possa essere richiesta anche in un atto integrativo, come precisato dall'Amministrazione finanziaria con riferimento alle agevolazioni "prima casa" (circolare n. 38 del 12 agosto 2005).

Parere della Direzione

L'articolo 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266 (legge finanziaria per il 2006) stabilisce 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, [...], 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'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. [...]"*.

La disposizione citata, che introduce la disciplina del c.d. prezzo-valore, deroga all'articolo 43 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 recante approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro (di seguito TUR), secondo cui *"per i contratti a titolo oneroso traslativi o costitutivi di diritti reali"*, la base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, è costituita dal *"valore del bene o del diritto alla data dell'atto"* nonché all'articolo 51, comma 2, del TUR laddove è precisato che *"per gli atti che*

hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari [...] si intende per valore il valore venale in comune commercio”.

Più precisamente, la normativa in esame prevede che, su richiesta della parte acquirente, la base imponibile delle cessioni aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze (requisito oggettivo), poste in essere nei confronti di persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali (requisito soggettivo), venga individuata nel “*valore catastale*” anziché “*nel valore venale in comune commercio*”, e che il corrispettivo venga dichiarato in regime di indifferenza fiscale, in deroga alla previsione di carattere generale secondo cui l'imposta va applicata sul maggiore tra il “valore” ed il corrispettivo pattuito (art. 51, comma 1, TUR).

Ai fini dell'applicazione della disciplina in esame, l'articolo 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266 prevede che la richiesta al notaio da parte dell'acquirente avvenga “*all'atto della cessione*”.

Ciò posto, in ragione della formulazione letterale della norma e della finalità da essa perseguita, che consiste, tra l'altro, nel far emergere i reali corrispettivi delle contrattazioni immobiliari, si deve escludere che la dichiarazione di cui all'articolo 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, possa essere contenuta in un atto integrativo successivo al negozio traslativo.

Tale soluzione risponde anche alla necessità di garantire la certezza nei rapporti giuridici e di tutelare il reciproco affidamento tra il contribuente e l'Amministrazione finanziaria. La scelta compiuta all'atto del trasferimento di volersi avvalere della disciplina del prezzo-valore, produce, infatti, conseguenze immediate in ordine all'attività di controllo degli Uffici, inibendo i poteri di rettifica (articolo 52, comma 5-bis, TUR). Non è ipotizzabile, ad esempio, che l'attività di accertamento sul valore avviata dall'Ufficio, possa essere inibita dall'acquirente attraverso la presentazione di un atto integrativo diretto a chiedere l'applicazione del meccanismo del prezzo-valore.

Sulla base delle argomentazioni espresse non si ritiene possibile estendere alla normativa di cui all'articolo 1, comma 497 della legge n. 266 del 2005, l'indirizzo espresso dall'Amministrazione finanziaria in materia di benefici prima casa (circolare n. 38 del 12 agosto 2005) nonché di agevolazioni per il trasferimento di immobili compresi in aree soggette a piani di recupero (risoluzione n. 110 del 2 ottobre 2006), secondo cui è possibile integrare, con un atto successivo, il negozio traslativo non contenente la dichiarazione di voler beneficiare del regime fiscale di favore.

Alla luce di quanto sopra rappresentato, con riferimento al contratto in esame (già registrato a cura del notaio istante), privo della richiesta di applicazione del sistema del prezzo-valore, deve concludersi che la dichiarazione dei permutanti di volersi avvalere della disposizione di cui all'articolo 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266 non possa essere resa in un atto integrativo. Ne deriva la determinazione della base imponibile secondo le regole ordinarie di cui agli articoli 43 e 51 del TUR e la conservazione da parte dell'Ufficio del potere di procedere all'accertamento di valore ed all'eventuale rettifica ai sensi degli articoli 51 e 52 del TUR.

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