Registro e ipocatastali – “prezzo-valore”” applicabile solo al rogito-Chiarimenti ministeriali

16 Giugno 2009
Se al momento della stipula del rogito notarile per l’acquisto di un’abitazione da parte di un privato non viene espressamente richiesta l’applicazione del cd.“prezzo-valore” (base imponibile pari al valore catastale dell’immobile), si applica la tassazione ordinaria, basata sul prezzo di compravendita dell’immobile.
A tal fine, si esclude la possibilità per l’acquirente di presentare successivamente un atto integrativo per accedere ai benefici del “prezzo-valore”.
Questo quanto chiarito dall’Agenzia delle Entrate attraverso la **Risoluzione Ministeriale n. 145/E del 9 giugno 2009**.
In merito, si ricorda che l’art. 1, comma 497 della legge 23 dicembre 2005, n. 266 (legge Finanziaria 2006)[1] ha introdotto la facoltà, per le cessioni di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, effettuate nei confronti di persone fisiche che non agiscono nell’esercizio di attività d’impresa o professionale, di considerare come base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, il valore catastale dell’immobile e non il valore commerciale dello stesso.
Come ha chiarito l’Agenzia delle Entrate nella sopra citata R.M. 145/E/2009, fermo restando l’obbligo delle parti di specificare nell’atto il corrispettivo pattuito[2], “*si deve escludere che la dichiarazione […] possa essere contenuta in un atto integrativo successivo al negozio traslativo*”.
è, pertanto, obbligatorio optare per tale facoltà esclusivamente al momento della stipula del rogito, a differenza delle richieste per le agevolazioni “prima casa” o per quelle per gli immobili compresi in aree soggette a piani di recupero, in cui, invece, è riconosciuta la possibilità di integrare l’atto originario attraverso una dichiarazione successiva, al fine dell’applicazione del regime fiscale più favorevole.
Ciò, di fatto, ha discriminato l’applicabilità del cd. “prezzo valore” rispetto alle altre agevolazioni (“prima casa” e aree in piani di recupero), sanzionando, si ritiene in maniera eccessiva, l’omissione della richiesta, anche alla luce della Circolare Ministeriale n. 38/E del 12 agosto 2005 e della Risoluzione Ministeriale n. 110/E del 2 ottobre 2006, secondo le quali, in presenza dei requisiti soggettivi e oggettivi previsti dalla legge, le agevolazioni previste per aree inserite in piani di recupero e quelle “prima casa” non possono essere negate per la mancata dichiarazione al momento della stipula dell’atto.
Tale decisione, come evidenziato dall’Agenzia delle Entrate nella R.M. 145/E/2009, è finalizzata sia alla tutela della certezza nei rapporti giuridici, che dell’affidamento tra il contribuente e l’Amministrazione finanziaria.
Infatti, secondo l’Amministrazione finanziaria, non risulta ipotizzabile la presentazione di un atto integrativo da parte del contribuente, dal momento che l’applicazione del “prezzo-valore” inibisce i poteri di controllo dell’Ufficio.
Per completezza, si ricorda che l’art. 309 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge Finanziaria 2007) ha esteso la platea dei soggetti che possono usufruire della regola del prezzo-valore.
In particolare, oltre ai soggetti privati, possono usufruire di questa agevolazione:
– le cessioni di fabbricati abitativi effettuate nei confronti di soggetti non esercenti attività commerciale e diversi dalle persone fisiche (es. Fondazioni o Associazioni);
– le cessioni di fabbricati abitativi effettuate nei confronti di soggetti privati da parte di soggetti passivi IVA in regime di esenzione dall’imposta (come nel caso dell’impresa di costruzioni che cede l’immobile dopo 4 anni dall’ultimazione dei lavori).

[1] In deroga all'art. 43 del D.P.R. 131/1986, che considera come base imponibile *"[...]il valore venale in comune commercio [...]"*.
[2] Ai sensi dell'art. 1, comma 497 della legge 266/2005.

1187-Risoluzione Ministeriale n.145-E del 9 giugno 2009.pdfApri