



Lunedì 03/04/2017

Esecuzioni immobiliari. Determinazione della base imponibile per gli immobili ad uso abitativo e relative pertinenze in base al 'prezzo-valore'

A cura di: Studio Custodi

Nell'attuale periodo di stagnazione dell'economia abbiamo visto come misure di agevolazione fiscale, per quanto temporanee, ottengono risultati importanti nell'orientare la volontà di acquisto.

Sono ormai di fatto scadute (salvo auspicabili proroghe), le agevolazioni per gli acquisti giudiziari, in vigore dal 15 aprile 2016 (1), previste per l'acquisto della prima casa non di lusso da parte dei privati e l'agevolazione per ogni tipo di immobile da parte dei soggetti che svolgono attività d'impresa che dichiarano l'intenzione di rivenderli nel quinquennio. Tali agevolazioni, consistenti nel pagamento di una tassa fissa di euro 600,00 a titolo di imposta di registro, ipotecaria e catastale, scadranno il 30 giugno 2017 ma, per effetto della dilazione nei pagamenti e nei tempi tecnici necessari per la firma del decreto di trasferimento da parte del giudice delle esecuzioni immobiliari, si possono ad oggi considerare scadute. In qualità di delegati alla vendita, si consiglia di informare correttamente i possibili acquirenti facendo presente le attuali scadenze e la necessità, qualora abbiano i requisiti per godere delle agevolazioni, di calcolare la tempistica di versamento al fine di trarre il massimo beneficio.

Occorre pertanto tornare a proporre agli aggiudicatari le agevolazioni fiscali precedenti il 15 aprile 2016.

Le persone fisiche private(2), in sede di acquisizione di un immobile residenziale, possono continuare a richiedere l'applicazione del cosiddetto "prezzo - valore" ai fini della tassazione dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale, quando tale modalità di tassazione dovesse rivelarsi più conveniente rispetto a quella ordinaria.

La norma che ha introdotto il prezzo valore, a partire dal 1° gennaio 2006, è l'art. 1, comma 497 della Legge 23 dicembre 2005, n. 266 (finanziaria 2006), che consente alle parti, negli atti traslativi a titolo oneroso, di dichiarare il prezzo integrale del trasferimento, ma di pagare le imposte sul valore catastale rivalutato. (3)

Tale valutazione automatica del bene impedisce all'Agenzia delle Entrate di procedere all'accertamento e rettifica di valore qualora il valore degli immobili, iscritti in catasto con attribuzione di rendita, sia dichiarato in misura non inferiore alla rendita risultante in catasto, rivalutata con gli appositi coefficienti (art. 52 comma 4 D.P.R. 26 aprile 1986, n 131 - Testo Unico Registro).

Vediamo assieme quali sono le condizioni che danno diritto ad usufruire del prezzo/valore.

- a) La cessione deve essere fatta a favore di persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, ossia l'acquisto deve essere effettuato da un soggetto che lo acquista come privato e non per la propria attività.
- b) La cessione deve essere onerosa, poiché la norma non si applica ai trasferimenti gratuiti (ad esempio la donazione).
- c) L'agevolazione è concessa per l'acquisto di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze. Non esiste distinzione tra abitazioni di lusso e non di lusso, ma sono agevolabili tutte le case di abitazione, classificate nelle categorie catastale da A/1 ad A/9, ed escluse le unità accatastate A/10 (uffici). Sono inoltre agevolabili le pertinenze, di qualsiasi categoria catastale (in genere rientranti nella categoria catastale C). Inoltre, l'articolo 1, comma 497, della legge n. 266 del 2005, non pone alcuna restrizione in ordine al numero delle pertinenze che rilevano per poter avvalersi del regime del c.d. 'prezzo valore'.



- d) Anche i terreni agricoli possono essere agevolati, a condizione che costituiscano pertinenza di un immobile ad uso abitativo. Il valore automatico per i terreni agricoli pertinenziali è dato dal reddito dominicale moltiplicato per 112,5. Ai fini della tassazione trova applicazione l'aliquota propria applicabile al bene principale (fabbricato).
- e) L'immobile deve essere fornito di rendita catastale, che può essere definitiva o anche solo presunta o proposta in sede di accatastamento.
- f) L'aggiudicatario che vuole l'applicazione del prezzo valore deve presentare apposita richiesta, che dovrà essere recepita nel decreto di trasferimento. Il decreto di trasferimento riporterà il prezzo di aggiudicazione e il valore automatico catastale (prezzo valore).

Si riporta un fac-simile di formula, relativa al decreto:

"Con riferimento al disposto dell'articolo 1, comma 497 della Legge 23 dicembre 2005, n. 266, la parte aggiudicataria richiede che la base imponibile del presente atto ai fini delle imposte di registro ipotecarie e catastali sia costituita dal valore determinato ai sensi dell'art. 52 commi 4 e 5 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, indipendentemente dal prezzo di aggiudicazione quale sopra riportato e pertanto sia pari al valore automatico catastale di euro 45.551,52 (quarantacinquemilacinquecentocinquantuno/52) trattandosi di cessione d'immobile ad uso abitativo e relative pertinenze, a persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali".

Per determinare il prezzo-valore, e cioè la base imponibile non accertabile ai fini dell'imposta di registro, si deve moltiplicare la rendita catastale dell'immobile per un coefficiente che varia in funzione del possesso o della mancanza dei requisiti prima casa da parte dell'aggiudicatario.

In pratica, il professionista delegato dovrà

- leggere sulla perizia dell'immobile gli importi della rendita catastale dell'unità ad uso abitativo e delle relative pertinenze (ad es. box) e sommarle

- determinare il valore automatico ai fini della tassazione, ottenuto

2.a moltiplicando la somma delle rendite catastali per 115,5 nel caso in cui l'acquirente dichiara l'intenzione di adibirla a propria prima casa di abitazione

oppure

2.b. moltiplicando la somma delle rendite catastali per 126 negli altri casi

3. confrontare il valore così ottenuto con il prezzo di aggiudicazione.

Se il prezzo di aggiudicazione è superiore al valore automatico, consiglierà all'aggiudicatario di sottoscrivere il modulo per la richiesta dell'applicazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali in base al prezzo- valore.

Se l'aggiudicatario possiede anche i requisiti per l'agevolazione prima casa occorre fargli compilare anche un apposito modulo.

Potrete scaricare su questo sito anche un fac simile di istanza per l'applicazione del prezzo-valore.



Note:

1. La norma agevolativa, in vigore dal 15.04.2016 - ed originariamente limitata temporalmente al 31 dicembre 2016 - è stata introdotta dalla legge 8 aprile 2016, n. 49, portante la conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 14 febbraio 2016, n. 18 e si è rivelata uno strumento molto potente per aumentare le vendite immobiliari in ambito giudiziario. La Legge di bilancio 2017 ha prorogato al 30 giugno 2017 le norme agevolative previste per gli atti e ai provvedimenti recanti il trasferimento della proprietà o di diritti reali su beni immobili emessi nell'ambito di una procedura giudiziaria di espropriazione immobiliare (di cui al libro III, titolo II, capo IV, del codice di procedura civile), ovvero di una procedura di vendita fallimentare di cui all'articolo 107 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267.
2. Che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali.
3. La sentenza n. 6 della Corte Costituzionale depositata il 23 gennaio 2014 ha riconosciuto la possibilità di usufruire del "prezzo-valore" anche agli acquirenti di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze acquisiti in sede di espropriazione forzata o a seguito di pubblico incanto, i quali non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali.

Accedi allo SPECIALE ESECUZIONI IMMOBILIARI che contiene strumenti ed informazioni e consente di acquistare i moduli del Software Gestionale Esecuzioni Immobiliari Online

Dott. Franco Confalonieri, Dott.ssa Francesca Oltolini