*Martedi' 04/11/2014*

# Immobili abitativi comprati all'asta: imposta di registro al prezzo valore e istanza di rimborso

*A cura di: AteneoWeb S.r.l.*

La Corte costituzionale, con la sentenza n. 6 del 23 gennaio 2014, ha esteso l'applicazione del criterio di determinazione della base imponibile del "prezzo valore", ricorrendone le condizioni, anche ai trasferimenti di immobili a uso abitativo e relative pertinenze avvenuti in sede di espropriazione forzata o a seguito di pubblico incanto.

L'orientamento è stato prontamente recepito dall'Agenzia delle Entrate con la circolare n. 2/2014 che ha superato la precedente posizione assunta con la risoluzione n. 102/2007.
Con la risoluzione n. 95/E del 3 novembre 2014, in risposta ad un interpello, l'Agenzia ha precisato che la pronuncia della Corte costituzionale esplica effetti anche in riferimento ai trasferimenti derivanti da pubblico incanto effettuati prima del deposito della sentenza medesima, ma solo a condizione che si tratti di rapporti non "esauriti".

Si considerano "esauriti", secondo l'Agenzia, i rapporti rispetto ai quali sia decorso il termine di prescrizione o di decadenza stabilito dalla legge per l'esercizio dei diritti a essi relativi, ad esempio nei casi in cui sia decorso il termine previsto per presentare l'istanza di rimborso delle maggiori imposte versate (risoluzione 2/2005).
Con riferimento all'imposta di registro, il termine di "esaurimento" è di tre anni dalla stipula dell'atto.

L'Agenzia ricorda inoltre che, essendo quello del "prezzo valore" un regime opzionale, sarebbe normalmente necessaria la specifica richiesta della parte acquirente. Ma nel caso specifico, la richiesta di applicazione del "prezzo valore" non poteva essere formulata dal contribuente, in quanto non prevista dalle norme in quel momento.
In considerazione di tale circostanza, con l'atto di trasferimento già registrato, il contribuente potrà esercitare l'opzione per l'applicazione del "prezzo valore" con un'apposita dichiarazione da rendere nell'istanza di rimborso, entro i termini previsti dall'articolo 77 del Tur.