

Analisi sul comma 497 introdotto dalla Finanziaria 2006 in materia di trasferimento di immobili

Aste giudiziarie con il prezzo-valore

L'agevolazione dovrebbe applicarsi anche alle vendite forzate

DI TOMMASO MAGGIO -
Proviviro Unagraco
Presidente Ugrc Lecce

Con l'introduzione del comma 497, legge 23 dicembre 2005, n. 266 (legge finanziaria 2006), diversi sono stati i contributi interpretativi in merito all'agevolazione cosiddetta «prezzo-valore», applicabile agli atti di trasferimento immobiliare, aventi a oggetto unità abitative e relative pertinenze.

In particolare, nell'ambito dei trasferimenti immobiliari, in deroga all'art. 43 del dpr 131/86 (Testo unico dell'Imposta di registro), la legge 266/2005, all'art. 1, comma 497, ha introdotto la disciplina del cosiddetto «prezzo-valore» che prevede, per le cessioni a titolo oneroso tra persone fisiche, che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali e aventi a oggetto immobili a uso abitativo e relative pertinenze, su richiesta della parte acquirente, una tassazione agevolata la cui base imponibile ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale è determinata moltiplicando la rendita catastale per

i coefficienti di rivalutazione, indipendentemente dal corrispettivo effettivamente pagato e dichiarato nell'atto.

Successivamente, la legge 27 dicembre 2006, n. 296, (Finanziaria 2007), al comma 309 dell'articolo unico, ha previsto, a far data dal 1° gennaio 2007, l'estensione del principio del «prezzo-valore» a tutte le compravendite soggette a imposta di registro, che abbiano quale soggetto acquirente una persona fisica che non agisca nell'esercizio di impresa, arte o professione a prescindere da chi sia il soggetto venditore, a condizione che l'acquirente richieda espressamente di volersi avvalere di detta agevolazione.

Ne consegue che per l'applicazione dell'agevolazione in argomento devono sussistere sia il requisito soggettivo (acquirente persona fisica che non agisca nell'esercizio di impresa, arte o professione) sia il requisito oggettivo (atto soggetto a imposta di registro e avente a oggetto immobile a destinazione abitativa e relative pertinenze).

Ciò premesso, ci si chiede se

l'agevolazione del cosiddetto «prezzo-valore» sia applicabile anche alle vendite immobiliari che avvengono attraverso aste giudiziarie.

In verità, l'art. 1, comma 497, legge 266/2005, fa esclusivo riferimento all'art. 43 del dpr 131/86, che attiene agli atti volontari non menzionando l'art. 44 del medesimo dpr, che riguarda, viceversa, l'espropriazione forzata e i trasferimenti coattivi. Pertanto, il tenore letterale della norma sembrerebbe escludere l'applicazione dell'agevolazione nel caso di vendita forzata del bene.

Naturalmente l'intento del legislatore è chiaro e mira a colpire quelle sacche di evasione fiscale che si annidano nel settore dei trasferimenti immobiliari, facendo emergere materia imponibile.

Ma ciò è sufficiente per porre su un diverso piano due cittadini aventi i medesimi requisiti (oggettivo e soggettivo) per poter accedere all'agevolazione, cosiddetto prezzo-valore, e che, viceversa, subiscono un trattamento fiscale decisamente diverso?

In effetti, non si comprende la ragione per cui una norma, applicabile a un atto di trasferimento immobiliare, debba valere per qualunque soggetto che acquisti l'immobile attraverso un negozio giuridico di diritto privato e non per chi compie il medesimo atto per decreto di trasferimento del giudice.

Al riguardo, va considerato che, ai fini della fiscalità immobiliare, c'è una certa omogeneità di trattamento tra gli atti di trasferimento che si perfezionano attraverso strumenti di diritto privato e atti dell'autorità giudiziaria.

Basti pensare, a titolo esemplificativo, che ai fini Iva, le cessioni di beni che avvengono attraverso vendite giudiziarie sono assimilate a qualunque altra cessione di beni a titolo oneroso che importa trasferimento della proprietà. Questo concetto è stato ben espresso dalla circolare dell'Agenzia delle entrate n. 12/E, dell'1/3/2007, dove si precisa «...anche con riferimento alle cessioni di fabbricati conseguenti a decreto di trasferimento emesso dal giudice dell'esecuzione, trova applica-

zione la disciplina fiscale introdotta con il decreto legge n. 223 del 2006»; l'agevolazione cosiddetta «prima casa» viene normalmente riconosciuta anche nelle vendite giudiziarie, al soggetto aggiudicatario del bene che ne abbia i requisiti, così come la legge riconosce a qualunque soggetto che stipuli un atto che comporti trasferimento di proprietà immobiliare.

Per concludere, anche per una questione di giustizia sociale, è forse opportuno riflettere sulla possibilità che l'atteggiamento del legislatore configuri nel caso di specie una lesione dei diritti di una parte dei cittadini, generando di fatto una discriminazione, che potrebbe far emergere dubbi di costituzionalità della norma.

Nelle more, comunque, sarebbe preferibile che i partecipanti alle aste immobiliari richiedano l'agevolazione al giudice o al professionista delegato, chiedendone l'inserimento nel verbale di aggiudicazione e nel decreto di trasferimento, per poter procedere successivamente a una possibile richiesta di rimborso (riproduzione riservata)

Giovani professionisti a confronto

DI ROBERTO TANGANELLI
Consigliere Unagraco
presidente Ugrc Perugia

La nuova frontiera delle politiche giovanili, tra innovazione e multidisciplinarietà. È questo il titolo del Congresso nazionale Unagraco che si svolgerà a Gubbio (Pg) nei giorni 12, 13 e 14 aprile prossimi. L'Organizzazione della manifestazione è stata affidata all'Unione giovani ragionieri commercialisti di Perugia. Il congresso, che rappresenterà sicuramente un evento importante per la categoria proprio alla vigilia delle elezioni unificate dei Consigli nazionali dei ragionieri e dottori commercialisti previste per il 31 maggio 2007, si svolgerà nella bella città medievale dell'Umbria, presso il Centro servizi Santo Spirito. I lavori congressuali si articoleranno in tre tavole rotonde. Dopo l'apertura dei lavori e i saluti delle autorità civili e religiose, e dei rappresentanti di categoria, la mattina del 13 aprile proseguirà con la prima tavola rotonda, intitolata «La nuova frontiera delle politiche giovanili: giovani a confronto»: a tale dibattito parteciperanno, oltre che il presidente dell'Unagraco, Raffaele Marcello, anche i rappresentanti delle categorie professionali e imprenditoriali quali: Unione nazionale giovani dottori commercialisti, giovani architetti, giovani ingegneri, giovani avvocati, giovani notai, giovani costruttori, giovani commercianti, giovani imprenditori. I lavori nel pomeriggio procederanno con un work shop intitolato «La comunicazione: i professionisti e i network professionali» a cui parteciperanno esperti in comunicazione e formazione. Seguirà l'ultima tavola rotonda, incentrata sul tema «Quale previdenza per i giovani liberi professionisti», alla quale interverran-

no Paolo Salvadori, presidente della Cassa di previdenza dei ragionieri commercialisti, Antonio Pastore, presidente della Cassa di previdenza dei dottori commercialisti, Maurizio De Tilla, presidente federazione degli ordini degli avvocati d'Europa e dell'Adapp. La chiusura dei lavori è prevista per le ore 18 circa. L'iniziativa ha ottenuto il patrocinio oltre che dal Consiglio nazionale dei ragionieri commercialisti anche dal comune di Gubbio, dalla provincia di Perugia e dalla regione dell'Umbria. Tutte le informazioni potranno essere reperite nei prossimi giorni sul sito www.unagraco.org nell'apposito link dedicato al Congresso. L'importanza del Congresso è stata recepita anche dagli operatori economici presenti sul territorio umbro i quali stanno dando buoni riscontri a collaborare all'iniziativa stessa, la Cassa di risparmio di Fabriano e Cupramontana, Mondo-Esa software e altri ancora. Il Consiglio nazionale, naturalmente auspica la partecipazione in massa di tutti i giovani colleghi sicuri che l'evento sarà un momento importante per la categoria.



L'Unagraco ha intrapreso una campagna di raccolta firme, al fine di prorogare al 31 ottobre 2007 gli invii telematici relativi a Unico 2007.

Dal sito internet www.unagraco.org è scaricabile il modulo firme da inviare: per fax al n. 085.4313817 per e-mail all'indirizzo ugrc@email.it (solo con firma scannerizzata) Di seguito si riporta il fac-simile del modulo firme.

Con la sottoscrizione della presente dichiaro di condividere la proposta dell'Unione nazionale giovani ragionieri commercialisti (Unagraco) per lo slittamento del termine per l'invio telematico del modello unico di dichiarazione dei redditi, dall'attuale data prevista del 31 luglio 2007 a quella del 31 ottobre 2007.

Cognome _____ Nome _____
Tipo di documento
(patente o carta d'identità) _____
Numero documento _____

Luogo e data, _____
Firma _____



Pagina a cura
DELL'UNIONE NAZIONALE GIOVANI
RAGIONIERI COMMERCIALISTI

www.unagraco.org

fax 0823/847102