

Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo

Via Luigi Einaudi n. 20 - 12100 CUNEO

QUESITI DIRITTO-FISCO-URBANISTICA: IL COLLEGIO RISPONDE

Richiedente

Geometra xxxxxxxxxxxxxxx di Busca

Quesito

Due persone fisiche hanno acquistato, tramite Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Cuneo in data 27.03.2018 (procedura esecutiva n. 117/2016), un certo numero di unità immobiliari ad uso abitativo site in Busca.

In sede di registrazione del Decreto di Trasferimento (avvenuta il 19.04.2018 al n. 981 serie 4) le due persone hanno richiesto l'agevolazione, ai fini dell'imposta di registro, del cosiddetto "prezzo-valore", ovvero tassazione sul "valore" catastale e non sul prezzo effettivamente pagato; detta agevolazione è stata concessa in sede di registrazione.

Con avviso di rettifica e liquidazione datato 27.11.2020 l'Agenzia delle Entrate ritiene non concedibile l'agevolazione sopra indicata, e chiede alle due persone il pagamento della differenza d'imposta (€ 23.894,98).

Risposta

Esaminato l'avviso di rettifica e liquidazione ut supra, si espone quanto segue.

L'Agenzia delle Entrate (A.d.E.) fonda il proprio recupero sostanzialmente su due ragioni.

1° RAGIONE DELL'A.D.E.

Nel Decreto di Trasferimento, alla voce "Regime Fiscale", risulta indicato che gli aggiudicatari (le due persone) *"come da separata dichiarazione resa sotto la loro responsabilità e acquisita agli atti a cura del Delegato, per essere dallo stesso prodotta all'Ufficio erariale competente"* hanno richiesto di potersi avvalere dell'agevolazione fiscale prezzo-valore (sono indicati i disposti di legge, la sentenza della Corte Costituzionale ecc.).

Relativamente alla "separata dichiarazione", l'A.d.E. rileva sostanzialmente che le due persone hanno sì richiesto l'applicazione dell'agevolazione del prezzo-valore, ma senza indicare il possesso dei requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla disposizione di legge.

La legge 23.12.2005 n. 266 (la finanziaria 2006) al comma 497 dell'art. 1 prevede quanto segue:

<<497. 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, e fatta salva l'applicazione dell'articolo 39, primo comma, lettera d), ultimo periodo, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, 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. Gli onorari notarili sono ridotti del 30 per cento.>> .

Premesso che chi scrive non è a conoscenza del contenuto della citata “separata dichiarazione” allegata al Decreto di Trasferimento, l’A.d.E. comunque evidentemente contesta l’aspetto formale di tale “separata dichiarazione”, e l’aspetto formale può rappresentare un elemento importante a favore dell’A.d.E. se il contenuto di tale “separata dichiarazione” non consente di individuare gli aspetti soggettivi ed oggettivi necessari per fruire dell’agevolazione.

Tuttavia il disposto di legge sopra riportato dispone che l’agevolazione è applicabile 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, ...>> e poi prevede che tale agevolazione è << ... richiesta dalla parte acquirente ...>> senza precisare una forma particolare di tale richiesta, gli elementi fondanti sono la dichiarazione (da parte delle due persone) di non agire nell’esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali e la precisazione che le unità immobiliari sono destinate ad uso abitativo con relative pertinenze (non c’è neanche il limite delle pertinenze che esiste invece per l’agevolazione 1° casa).

E’ quindi necessario esaminare l’aspetto formale di tale “separata dichiarazione” per verificare se quanto dedotto dall’A.d.E. ha un fondamento.

2° RAGIONE DELL’A.D.E.

La seconda ragione dell’A.d.E. si fonda su una serie di presupposti: acquisto di svariate unità immobiliari, prezzo complessivo elevato, successiva concessione in locazione delle unità immobiliari; sulla base di questi presupposti l’A.d.E. ritiene che le due persone svolgono un’attività commerciale, e quindi non possono usufruire del prezzo-valore.

Questa seconda ragione, apparentemente la più fondante, è invece la più facilmente contestabile - a parere di chi scrive - perché il disposto di legge ut supra non pone limite al numero delle unità immobiliari, il prezzo è assolutamente irrilevante, così come è ininfluyente la successiva concessione in locazione delle unità immobiliari; l’operazione posta in essere dalle due persone è una semplice gestione personale di un patrimonio immobiliare, come avviene per numerose

persone che gestiscono una serie di immobili acquistati o pervenuti per successione, ben diverso è lo svolgimento di un'attività commerciale che presuppone altri requisiti (ad esempio la pubblicità dell'attività, che evidentemente non è esistita nel caso de quo); in sostanza l'A.d.E. ritiene che l'attività posta in essere dalle due persone sia un'attività commerciale, ma fonda le proprie ragioni su elementi contestabili (sono delle semplici affermazioni).

CONCLUSIONI

A parere di chi scrive esistono i presupposti per opporsi, con ricorso, alle pretese dell'A.d.E.; il ricorso non può essere predisposto dal geometra richiedente il quesito, in quanto i geometri sono solo abilitati a presentare ricorsi in materia catastale, e nel caso di cui trattasi la materia non è catastale (imposta di registro).

Il ricorso deve essere affidato ad un commercialista o ad un avvocato, il ricorso produrrà anche gli effetti di un reclamo-mediazione (essendo il valore della controversia inferiore ad € 50.000), se il reclamo-mediazione non avrà effetto occorrerà poi costituirsi in giudizio presso la Commissione Tributaria Provinciale.

27 gennaio 2021

Nota finale

La risposta che precede è frutto di una iniziativa assunta dal Collegio dei Geometri e G.L. della Provincia di Cuneo nel contesto dell'attività istituzionale di formazione e supporto agli iscritti al Collegio che intendano ottenere risposte a quesiti inerenti alla professione e ad approfondire temi oggetto dei convegni a cui hanno partecipato organizzati dalla Fondazione dei Geometri e G.L. della Provincia di Cuneo. La risposta è evasa all'esito dell'esame puntuale della normativa e della prassi di riferimento, con riferimento alla data del suo rilascio, ed è resa in relazione alle sole informazioni fornite nel quesito, sul presupposto che esse siano complete.

Il Collegio si impegna a fornire la migliore risposta possibile, ma è di comune conoscenza che nei campi diritto-fisco-urbanistica l'evoluzione normativa e le diverse interpretazioni sono all'ordine del giorno, di conseguenza la risposta non è vincolante e non rende in alcun caso il Collegio responsabile, né laddove siano adottati dai fruitori della risposta comportamenti in linea con le letture e le interpretazioni del Collegio, comportamenti poi smentiti o superati da modifiche normative o da difformi interpretazioni e condotte degli uffici/enti interessati, né tantomeno laddove siano adottati dai citati fruitori comportamenti ispirati dalla risposta ma non coerenti con essa.