

La Cassazione sulla cessione di un immobile abitativo senza la presenza del notaio

# Prezzo valore a maglie larghe

## Sentenze di trasferimento: registro sul valore catastale

Pagina a cura  
di SANDRO CERATO

**L'**imposta di registro, in esecuzione della disciplina del prezzo-valore, si applica sul valore catastale dell'immobile abitativo trasferito per effetto di una sentenza costitutiva ai sensi dell'articolo 2392 del codice civile. È quanto affermato dalla recente sentenza della Corte di cassazione 9 marzo 2018, n. 5751 in merito al trasferimento di un immobile abitativo avvenuto con il passaggio in giudicato di una sentenza. Prima di entrare nel merito della vicenda oggetto della sentenza, è bene ricordare che, ai sensi dell'articolo 1, comma 497, della legge n. 266/2005, è possibile, in presenza di precisi requisiti, applicare l'imposta di registro nei trasferimenti di immobili sul valore catastale. Più in particolare, i requisiti sono i seguenti: il trasferimento deve avere ad oggetto un immobile abitativo, l'acquirente non deve agire nell'esercizio d'impresa o professionale (deve in buona sostanza qualificarsi come «privato») ed il regime deve essere richiesto al Notaio all'atto della cessione.

È proprio tale ultimo aspetto che presenta gli aspetti più critici, poiché secondo l'Agenzia delle entrate l'applicazione del prezzo valore si renderebbe applicabile solamente ai trasferimenti immobiliari che avvengono con la presenza del notaio.

In particolare, nella risoluzione 1/6/2007, n. 121/E l'Agenzia afferma che la formulazione letterale del citato comma 497 prevede testualmente che sia possibile fruire del regime di determinazione della base imponibile con modalità catastale «all'atto della cessione e su richiesta della parte acquirente resa al Notaio». Pertanto, la disciplina di cui al comma 497 non è compatibile con fattispecie di cessioni aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo effettuate tramite

scrittura privata non autenticata. Si ritiene che il requisito della richiesta «resa al notaio» sia circoscritto alle ipotesi nelle quali il trasferimento immobiliare si perfeziona tramite il ministero dello stesso, non risultando applicabile il regime di cui al comma 497 nei casi in cui il trasferimento avvenga con scrittura privata autenticata.

Nella prassi risulta che molti uffici provinciali dell'Agenzia neghino l'applicazione del prezzo-valore richiesto dall'acquirente in tutti quegli atti di trasferimento in cui non interviene il notaio. Si tratta di diverse situazioni, soprattutto relative agli atti giudiziari quali, ad esempio, gli atti

sto l'incostituzionalità della disciplina agevolata (in violazione dell'articolo 3 della Costituzione), nella parte in cui non si prevede il ricorso al meccanismo del prezzo-valore anche per i trasferimenti effettuati in sede di espropriazione forzata, o di pubblico incanto, di cui all'articolo 44 del dpr 131/86. I giudici hanno precisato che la mancata applicazione del prezzo-valore nelle cessioni immobiliari indicate nell'articolo 44 del Tur non garantisce al contribuente di poter scegliere il metodo di determinazione della base imponibile più conveniente tra quello basato sul valore catastale e quello basato sul valore effettivo dell'immobile.

Sulla scorta della sentenza della Corte costituzionale, è intervenuto l'interessante Studio del Notariato n. 133-2015/T in cui è stato rilevato che la predetta sentenza, avendo allargato l'ambito di applicazione della disciplina del prezzo-valore anche per fattispecie non contenute nell'articolo 43 del Tur (nel caso di specie si trattava dell'autorità giudiziaria indicati nell'articolo 37 del Tur con cui si trasferiscono o si costituiscono diritti reali immobiliari, le sentenze con effetto traslativo ai sensi dell'articolo 2932

del codice civile, i lodi arbitrari aventi efficacia traslativa ed i verbali di carattere giudiziale che statuiscono la conciliazione tra le parti (sottoscritti davanti al giudice o nell'ambito di un processo).

Con risoluzione 17/5/2007, n. 102/E, l'Agenzia nega l'applicabilità del prezzo-valore anche per gli acquisti di immobili abitativi posti in essere da una persona fisica in sede di espropriazione forzata. In tale caso, precisa l'Agenzia, le regole per la determinazione della base imponibile sono contenute nell'articolo 44 del Tur che impone di fare riferimento al prezzo di aggiudicazione, e non nel precedente articolo 43 che invece può essere derogato dal prezzo-valore.

Il documento di prassi in questione è stato oggetto di censura da parte della Corte costituzionale che, con la sentenza n. 6/2014, ha disposto come detto delle aggiudicazioni d'asta ci cui all'articolo 44 del Tur).

Secondo i Notai, la sentenza ha di fatto «sdoganato» l'applicazione del prezzo-valore anche a tutti gli atti dell'autorità giudiziaria di cui all'articolo 37 del Tur, e in particolare per i seguenti (già citati in precedenza): sentenze costitutive con effetto traslativo di cui all'articolo 2932 codice civile, lodi arbitrari con effetti traslativi, verbali di carattere giudiziale di conciliazione tra le parti e verbali che recepiscono accordi di mediazione aventi efficacia traslativa (ai sensi del dlgs n. 28/2010). Fermo restando quanto detto in relazione alla sentenza della Corte costituzionale, è opportuno osservare che il comma 4 dell'articolo 43 del Tur dispone che «le disposizioni del comma 1 valgono anche per gli atti dell'autorità giudiziaria, di cui all'articolo 37, relativi agli atti indicati nel comma stesso e produttivi degli stessi effetti». Il richiamo anche agli atti dell'autorità giudiziaria,

quali negozi giuridici cui applicare il prezzo-valore, non è casuale, poiché proprio per tali vicende si assiste all'indicazione di un corrispettivo di gran lunga inferiore al valore effettivo del bene. È quindi del tutto evidente l'interesse per l'acquirente, nella considerazione che il corrispettivo indicato è inferiore a quello di mercato, di applicare il regime del prezzo-valore con conseguente debenza dell'imposta sul valore catastale del bene, allo scopo di evitare una prevedibile rettifica in aumento del valore da parte dell'ufficio.

Ora, la circostanza che il

comma 497 della legge n. 266/2005 faccia riferimento alla dichiarazione dell'acquirente resa al notaio non può quindi interpretarsi in maniera restrittiva, poiché come già ribadito l'articolo 43 (che forma oggetto della deroga da parte del prezzo-valore) richiama anche gli atti giudiziari di cui all'articolo 37 del Tur, i quali si formano per loro natura senza l'intervento del notaio. Laddove il legislatore avesse voluto effettivamente limitare la disciplina del prezzo-valore agli atti di trasferimento con la presenza del notaio non avrebbe dovuto

richiamare, nell'ambito dell'articolo 43 del Tur, gli atti di cui al precedente articolo 37, oppure il comma 497 avrebbe dovuto escludere esplicitamente questi ultimi. In buona sostanza, il richiamo alla figura del notaio deve intendersi in maniera molto più ampia, nel senso che per l'applicazione del prezzo-valore si richiede che l'atto di trasferimento sia «filtrato» dalla presenza o di un pubblico ufficiale o dell'autorità giudiziaria stessa, il che garantisce a quel trasferimento tutte le tutele dovute alle parti in causa in base alle norme del codice civile.

—© Riproduzione riservata—

## Regime esteso a dichiarazioni successive

**La sentenza della Cassazione n. 5751/2018 si riferisce al caso di un contribuente che aveva stipulato un preliminare di vendita per un immobile, per il quale il promissario acquirente ha poi richiesto la risoluzione giudiziale.**

**Il promittente venditore ha richiesto e ottenuto la sentenza di esecuzione del contratto previo pagamento del prezzo residuo ai sensi dell'articolo 2392 del codice civile. L'acquirente, in esecuzione della sentenza, ha quindi in un primo momento proceduto al pagamento del prezzo con un primo atto notarile, e successivamente, mediante altro atto notarile, aveva confermato l'avvenuto avveramento della condizione sospensiva riferita al prezzo ed in tale momento aveva richiesto l'applicazione del regime del prezzo valore. L'Agenzia delle entrate ha tutta-**

**via disconosciuto l'agevolazione poiché la dichiarazione di volersi avvalere di tale regime è intervenuta successivamente al trasferimento dell'immobile avvenuto per effetto della sentenza.**

**La Cassazione ha precisato che la contestualità tra l'atto di trasferimento del bene e manifestazione di volontà dell'acquirente di volersi avvalere del regime del prezzo valore si scontra, nel caso di specie, con la procedura tecnica prevista dalle norme civilistiche (il trasferimento di produce infatti solo con il passato in giudicato della sentenza e non con la semplice trascrizione della stessa), ma tale circostanza non può impedire all'acquirente di richiedere il regime in una dichiarazione successiva, a condizione che ciò avvenga prima della notifica di un accertamento.**

