

## Venduti all'asta 1.300 immobili in due anni

I notai reggiani annunciano anche la possibilità di chiedere la restituzione dell'imposta

REGGIO EMILIA. Negli ultimi 2 anni a Reggio Emilia sono stati venduti all'asta 435 immobili nel 2013 e 824 nel 2014. Un numero alto comunicato dai notai reggiani, che portano alla luce anche una novità importante in materia. Anche a Reggio arrivano infatti i rimborsi. I privati ora possono richiedere all'Agenzia delle Entrate un rimborso in quanto, sulla base di una sentenza della Corte Costituzionale, anche per chi compra a un'asta vale il principio del cosiddetto "prezzo-valore".

Cosa cambia? Prima della sentenza della Corte Costituzionale, la n. 95 del 3 novembre 2014, chi si vedeva assegnato all'asta un immobile, pagava al fisco quanto dovuto in base al prezzo di aggiudicazione.

Ora la sentenza ribalta la giurisprudenza finora seguita. In che modo? Adesso è possibile applicare retroattivamente il meccanismo del "prezzo-valore", per la determinazione dell'imponibile su base catastale per i trasferimenti immobiliari soggetti a imposta proporzionale di registro, anche sugli atti di acquisto di immobili all'asta per i quali non sia ancora scaduto il termine per chiedere di tale imposta.

Con questa recentissima risoluzione, al contribuente che ad esempio si sia aggiudicato una casa all'asta nel 2011 (e comunque nei tre anni precedenti l'emanazione della sentenza della Corte Costituzionale del gennaio 2014) è stato riconosciuto il diritto di chiedere l'applicazione retroattiva del principio affermato dalla Corte, ottenendo il rimborso dell'imposta di registro pagata in più: se, ad esempio, la casa è stata aggiudicata per 100.000 euro ed il contribuente ha pagato l'imposta prima casa di euro 3.000, potrebbe chiedere di tassare il minor valore catastale (ad esempio di 50.000), ottenendo in rimborso la differenza di euro 1.500.

Tale richiesta deve tradursi nella presentazione di una domanda di rimborso alla Agenzia delle Entrate correttamente compilata, alla cui predisposizione l'Associazione Notarile Reggiana si dichiara pronta in tempi e costi contenuti. «Allo stato attuale - spiega il notaio Valentina Rubertelli, presidente dell'associazione - non è dato conoscere quanti siano esattamente gli aggiudicatari aventi diritto al rimborso».