

Normativa e prassi

Immobilie espropriate e trasferite: quanto va pagato per le annotazioni

Trascrivere la liberazione dall'ipoteca non è paragonabile, dal punto di vista fiscale, all'acquisto del bene, quindi diversi sono presupposto impositivo e trattamento tributario



Le domande di annotazione per le cancellazioni di ipoteche relative a immobili espropriati e trasferiti per ordine del giudice possono rientrare nel novero delle “cancellazioni parziali” e, pertanto, sotto il profilo della pubblicità immobiliare, sono inquadrabili, tecnicamente, come “restrizioni di beni” anche quando il bene trasferito è l’unico “vincolato”.

Di conseguenza, per determinare la base imponibile su cui applicare l’imposta ipotecaria, è necessario fare riferimento al prezzo di aggiudicazione dell’immobile (articolo 44, Dpr 131/1986). Inoltre, precisa la [circolare 8/E](#) del 4 marzo 2015, a queste formalità non è applicabile il

meccanismo del “prezzo valore”.

Il documento di prassi giunge a tali conclusioni ripercorrendo le norme civilistiche che regolano la materia ed evidenziando che le cancellazioni ordinate giudizialmente con il decreto di trasferimento, in base all’[articolo 586](#) del codice di procedura civile, possono configurarsi come liberazione dei singoli immobili trasferiti. La norma stabilisce, contestualmente, la vendita e la cancellazione dei vincoli pregiudizievoli.

A tal proposito, l’Agenzia osserva che il trattamento agevolato previsto - dal comma 497, articolo 1, della legge 266/2005 - per le cessioni di immobili (facoltà, per le persone fisiche acquirenti di abitazioni e relative pertinenze, che non agiscono nell’esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, di chiedere che la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale sia costituita dal valore catastale) non si trasmette automaticamente alle altre formalità connesse al decreto di trasferimento. Da un lato, infatti, abbiamo un acquisto del bene, dall’altro la sua liberazione dalle ipoteche.

Il Conservatore dei registri immobiliari che riceve l’ordine giudiziale di “cancellazione”, da parte sua, non è tenuto a indagare se vi è coincidenza totale tra i beni per i quali è richiesta l’estinzione dei vincoli e quelli oggetto del trasferimento, allo scopo di verificare se l’ordine di liberazione per i beni trasferiti consente di procedere con la cancellazione totale delle formalità.

In conclusione, sul fronte del Fisco, l’imposta ipotecaria dovuta per le cancellazioni in argomento non va calcolata facendo riferimento all’intero credito garantito dall’ipoteca come nell’ipotesi di

cancellazione totale dell'iscrizione, ma a quello degli immobili liberati. Tale valore, in forza del rinvio alle disposizioni in tema di imposta di registro, coincide con il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

Il trattamento tributario dell'annotazione di restrizione di beni, quindi, è connesso al prezzo definito per l'aggiudicazione degli immobili, anche nel caso in cui questi costituiscano l'oggetto complessivo dell'ipoteca.

r.fo.

pubblicato Mercoledì 4 Marzo 2015
