

Cancellazione. Dopo l'espropriazione

Ipoteca giudiziale, imposta sul valore di aggiudicazione

Angelo Busani

Quando occorre cancellare l'**ipoteca giudiziale** da un bene immobile, che sia stato oggetto di aggiudicazione a seguito di espropriazione forzata, la base imponibile dell'imposta ipotecaria (da applicare con l'aliquota dello 0,5%) per l'annotamento di cancellazione nei Registri immobiliari è pari:

- al credito garantito dall'iscrizione ipotecaria, se viene cancellata l'ipoteca "per intero";
- al valore di aggiudicazione (e non al valore catastale), se dall'ipoteca viene sottratto (è la cosiddetta "restrizione") il bene oggetto di aggiudicazione;

precisandosi che è possibile far luogo alla "restrizione" dell'ipoteca anche se, dopo tale formalità, nessun altro bene resti sottoposto all'ipoteca stessa (è cioè il caso che si presenta se gli immobili oggetto di sottrazione dall'ipoteca fossero gli unici beni sui quali l'ipoteca si imprimeva); in quest'ultima ipotesi, la restrizione, in sostanza, equivale a una cancellazione "totale", anche se, formalmente, l'ipoteca sia solo "ristretta" e non "cancellata".

Sono queste le conclusioni cui giunge la circolare n. 8/E del 4 marzo 2015 dell'agenzia delle Entrate, chiamata a dipanare la spinosa materia del costo fiscale della cancellazione dell'ipoteca da immobili esecutati che sia stata iscritta (in via volontaria o giudiziale) per un valore che si rivela poi molto superiore al prezzo conseguito in sede di procedimento espropriativo.

Il problema è che occorre confrontarsi con il testo di una norma (articolo 3, comma 1, Dlgs 347/1990) che impone, senza eccezioni, di considerare co-

me base imponibile della cancellazione ipotecaria il valore del credito iscritto.

Allora l'Agenzia "suggerisce" il seguente escamotage: si provveda, invece che alla "cancellazione totale" dell'ipoteca, a una sua "restrizione", e cioè alla sottrazione di un determinato bene dall'iscrizione ipotecaria (anche se si tratti dell'unico bene gravato dall'iscrizione). In tal modo si riesce ad approfittare della norma (il successivo comma 3 dell'articolo 3) per la quale, in caso di restrizione, la base imponibile è data (non dal valore dell'iscrizione, ma) dal minor valore tra quello del credito garantito e quello dell'immobile liberato (il quale è pari al prezzo di aggiudicazione).

Precisa l'Agenzia che, in tal caso, l'ipoteca rimane formalmente iscritta ma che, essendo sottratti dall'iscrizione tutti i beni che sono stati oggetto della formalità di restrizione, l'ipoteca diviene un vuoto simulacro, perché viene a insistere sul nulla. Quindi, la restrizione equivale, in sostanza, alla cancellazione totale e lo scopo di liberare il bene esecutato dall'ipoteca è in pratica raggiunto con il minor costo fiscale possibile.

Infine l'Agenzia precisa che non si può però pretendere di tassare la restrizione sulla base del valore catastale del fabbricato aggiudicato in sede di procedura espropriativa: la legge consente infatti che il valore catastale sia adottabile come base imponibile quando un privato acquista una abitazione (sia con contratto che a mezzo di espropriazione forzata), ma non come base imponibile per l'imposta ipotecaria in caso di restrizione di un'ipoteca.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

