

Circolare **delle Entrate** sul balzello ipotecario del credito garantito

Espropri con fisco light

L'imposta è sul prezzo di aggiudicazione

DI ROBERTO ROSATI

L'imposta ipotecaria per l'annotazione della restrizione d'ipoteca sul credito garantito, in conseguenza del decreto di trasferimento dell'immobile ipotecato, è rappresentata dal prezzo di aggiudicazione del bene e non dal valore (superiore) del credito, anche nell'eventualità in cui oggetto dell'ipoteca sia esclusivamente l'immobile trasferito. In tal caso, infatti, si configura una «restrizione di beni» e non una «cancellazione totale» della formalità ipotecaria, per cui la base imponibile, ai sensi dell'art. 3 del dlgs n. 347/1990, è rappresentata dal minor importo fra il valore fra il credito garantito e il valore dell'immobile liberato determinato secondo le disposizioni sull'imposta di registro. Non è però consentito avvalersi del meccanismo del «prezzo-valore». È quanto si legge nella circolare n. 8/E del 4 marzo 2015, con la quale **l'agenzia delle entrate** ha risposto alle richieste di chiarimenti sul trattamento tributario delle domande di annotazione nei registri immobiliari, presentate a seguito dell'ordine di cancellazione delle trascrizioni di pignoramenti e iscrizioni ipotecarie, emesso dal giudice in sede di trasferimento del bene espropriato. I dubbi sollevati riguardavano, in particolare, il caso in cui il bene trasferito sia l'unico oggetto dell'ipoteca, essendovi incertezza se l'imposta ipotecaria dovuta per la formalità di annotazione nei registri immobiliari dovesse essere commisurata all'ammontare del credito garantito, ai sensi dell'art. 3, comma 1, del dlgs n. 347/1990,

oppure al minor valore tra tale ammontare e il valore dell'immobile liberato determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro, ai sensi del comma 3. Nella circolare, l'agenzia osserva preliminarmente che il conservatore ha il compito di esaminare formalmente, in modo rigoroso e approfondito, il titolo e la nota, ai fini dell'esecuzione delle formalità di legge, ma di verificare che vi sia perfetta coincidenza tra i beni indicati nella formalità da annotare e quelli oggetto del trasferimento coattivo. L'esecuzione di una «cancellazione parziale», riferita cioè ad alcuni beni, ha, riguardo a detti beni, il medesimo effetto della cancellazione totale. Peraltro, la cancellazione parziale che libera beni che costituiscono l'unico oggetto della misura da annotare, esplica un effetto assimilabile a quello di una cancellazione totale, anche se, tecnicamente, è un'annotazione di restrizione di beni. In sostanza, mentre la cancellazione totale incide sulla formalità ipotecaria nel suo complesso, mentre la restrizione libera i beni specificamente individuati, fermo quanto detto in ordine alla possibile coincidenza degli effetti. È diversa però la disciplina fiscale, perché l'imposta ipotecaria dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata non al valore del credito garantito, come nel caso della cancellazione totale, ma al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati, determinato secondo le disposizioni sull'imposta di registro, e dunque nella misura del prezzo di aggiudicazione. A tale ultimo proposito, l'agenzia ritiene però che alle annotazioni in esame non sia applicabile il meccanismo del «prezzo valore» di cui all'art. 1, comma 497, della legge n. 266/2005.



La sede dell'**agenzia delle entrate**

