

Risposta n. 410

OGGETTO: INTERPELLO CONCERNENTE modalità di trasferimento d'immobile
staggito e relativa tassazione.

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'interpellante, è aggiudicataria dell'intera proprietà di un immobile (staggito nella procedura presso il Tribunale di XXX R.G. YYY- Giudice dottoressa YYY) del quale era già comproprietaria per la quota di un mezzo indiviso.

Al riguardo, il delegato alle operazioni di vendita, per calcolare le imposte e le spese del trasferimento, ha chiesto al giudice dell'esecuzione se procedere al trasferimento dell'intera quota del diritto di piena proprietà o se trasferire la sola quota di un mezzo, quella, cioè, pertocante al terzo comproprietario pignorato.

Il giudice dell'esecuzione ha disposto che, in caso di versamento del prezzo, il delegato proceda a emettere decreto di trasferimento avente ad oggetto l'intero bene.

L'interpellante sostiene che *"Il trasferimento dell'intero cespite comporterebbe (...) numerose problematiche in relazione alla trascrizione dell'atto (dovendosi prevedere, limitatamente alla quota di un mezzo indiviso, il trasferimento a favore e contro la medesima persona) nonché al computo dell'imposte, essendo la*

comproprietaria/aggiudicataria nell'impossibilità di rigodere delle imposte agevolate per comprare la quota di cui è proprietaria", e, pertanto, chiede "un parere circa le modalità di trasferimento dell'immobile

oggetto di vendita e la relativa tassazione".

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene che la scrivente debba confermare *"la seguente soluzione interpretativa:*

- *Trasferimento in favore della signora AAA della sola quota del 50% dell'immobile (...) con tassazione della sola predetta quota;*
- *Applicazione, in ogni caso, dell'imposta di registro con le agevolazioni del beneficio della prima casa considerato che, anche laddove fosse disposto il trasferimento dell'intera proprietà dell'immobile, e il solo 50%, la contestuale trascrizione a favore e contro relativa alla quota del 50%, già di proprietà dell'istante integrerebbe il requisito previsto all'articolo 1 della tariffa allegata al DPR 131/86 nota II bis comma 4".*

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, si rappresenta che il presente parere prescinde da qualunque osservazione in merito all'ordinanza con cui il Giudice dell'esecuzione ha disposto il decreto di trasferimento.

In merito alla fattispecie in esame, si fa presente che il decreto di trasferimento è

soggetto a registrazione ai sensi dell'articolo 1 della Tariffa, parte I, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (TUR) secondo cui si applica l'aliquota agevolata al 2% *Se il trasferimento ha per oggetto case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9 ove ricorrano le condizioni di cui alla nota II -bis".*

La nota II-bis, posta in calce al citato articolo 1 della Tariffa stabilisce, tra l'altro, che *fini dell'applicazione dell'aliquota del 2 per cento agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso e agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse devono ricorrere le seguenti condizioni:*

a) che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività [omissis]. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto;

b) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare;

c) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni".

La Risoluzione n. 86/E del 20 agosto 2010 ha specificato che detti requisiti soggettivi ed oggettivi devono ricorrere congiuntamente ai fini dell'applicazione delle aliquote agevolate previste ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale. Si ricorda, infatti, che la disposizione in commento ha natura agevolativa e, in quanto tale, non è suscettibile di interpretazione che ne estenda la portata applicativa ad ipotesi non espressamente contemplate.

Quanto alla possibilità di acquistare pro-quota diritti reali sullo stesso immobile,

in momenti diversi, si rileva che l'Amministrazione Finanziaria si è già pronunciata con la Circolare n. 38/E del 12 agosto 2005, par. 2.3, precisando quanto segue. *"Nel caso di acquisto reiterato di quote dello stesso immobile, l'agevolazione tributaria si applica purché ricorrano gli altri requisiti soggettivi e oggettivi previsti dalla legge. Dal disposto del comma 1, lettera c), della nota II-bis del Testo Unico Registro, secondo cui ai fini dell'agevolazione è necessario che non si abbia la titolarità 'neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni...', si desume infatti che per fruire dell'agevolazione 'prima casa' non è di impedimento la circostanza che il contribuente sia già titolare di una quota di proprietà dello stesso immobile oggetto di agevolazione.*

Ricorrendo le altre condizioni, pertanto, con riferimento alla medesima casa di abitazione l'agevolazione spetta anche nelle seguenti ipotesi:

- acquisto di ulteriori quote di proprietà;*
- acquisto della nuda proprietà da parte del titolare del diritto di usufrutto, uso o abitazione;*
- acquisto da parte del nudo proprietario del diritto di usufrutto, uso o abitazione.*

E' evidente, in questi casi, la volontà di agevolare il conseguimento della piena proprietà o l'intero diritto di godimento del bene (cfr. circolare n. 19/E del 1 marzo 2001, punto 2.2.9)".

Ciò posto, nella fattispecie sottoposta all'attenzione della scrivente si evidenzia che la tassazione riguarderà un decreto di aggiudicazione con il quale la parte acquisirà la piena proprietà di un immobile del quale, attualmente, ha già la proprietà del 50%.

Per le suesposte considerazioni si condivide la soluzione interpretativa formulata dall'istante, che prevede la tassazione dell'atto in esame della sola quota del 50% dell'immobile con la possibilità, qualora ricorrano tutti i requisiti previsti dalla citata

disposizione, di fruire della c.d. agevolazione 'prima casa' per l'acquisto della quota dell'immobile che verrà trasferito tramite il decreto di aggiudicazione.

In effetti, nel caso in esame, la contestuale trascrizione a favore e contro relativa alla quota del 50%, già di proprietà dell'Istante integrerebbe il requisito previsto dall'articolo 1 della Tariffa allegata al TUR, nota II bis comma 4 bis secondo cui "*L'aliquota del 2 per cento si applica anche agli atti di acquisto per i quali l'acquirente non soddisfa il requisito di cui alla lettera c) del comma 1 e per i quali i requisiti di cui alle lettere a) e b) del medesimo comma si verificano senza tener conto dell'immobile acquistato con le agevolazioni elencate nella lettera c), a condizione che quest'ultimo immobile sia alienato entro un anno dalla data dell'atto. In mancanza di detta alienazione, all'atto di cui al periodo precedente si applica quanto previsto dal comma 4.*"

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)