

COMUNICATO STAMPA

Trasferimento di immobili espropriati L'imposta ipotecaria per l'annotazione si calcola sul prezzo di aggiudicazione

Per chi acquista un immobile espropriato l'imposta ipotecaria, da versare per l'annotazione nei registri immobiliari, si calcola basandosi sul prezzo di aggiudicazione dell'immobile e non sull'intero credito garantito dall'ipoteca. Lo stesso trattamento si applica anche se l'immobile liberato rappresenta l'oggetto complessivo dell'ipoteca. Lo chiarisce la circolare n. 8/E, con cui l'Agenzia delle Entrate fornisce delucidazioni sul trattamento delle annotazioni ordinate dal giudice che decreta il trasferimento del bene espropriato all'aggiudicatario.

L'interpretazione delle Entrate in dettaglio - Le cancellazioni ordinate giudizialmente con il decreto di trasferimento (emesso ai sensi dell'art. 586 del codice di procedura civile) possono configurarsi come liberazione dei singoli immobili trasferiti. Sulla base di questo presupposto, le annotazioni nei registri immobiliari non rientrano nella categoria delle cancellazioni totali di ipoteca, bensì in quella delle cancellazioni parziali, definite tecnicamente "restrizione di beni". Di conseguenza, l'imposta ipotecaria da corrispondere per queste cancellazioni non va commisurata all'intero credito garantito dall'ipoteca, come nell'ipotesi di cancellazione totale dell'iscrizione, ma, se inferiore, al valore degli immobili liberati. Questo valore è rappresentato dal prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti, come previsto dalle disposizioni in tema di imposta di registro.

Gli acquirenti degli immobili espropriati possono, quindi, beneficiare di un trattamento tributario strettamente correlato al prezzo definito per l'acquisto del compendio immobiliare e ciò anche nell'ipotesi in cui esso costituisca l'oggetto complessivo dell'ipoteca.

Roma, 4 marzo 2015