

IMU E TRIBUTI LOCALI

Ok al prezzo valore anche se il saldo è differito

di **Nicola Fasano**

La [risoluzione 53/E/2014](#) del 20 maggio scorso ci dà l'occasione di riepilogare gli elementi essenziali della **disciplina del prezzo-valore** introdotta dal **D.L. 223/2006**.

Il documento di prassi è intervenuto a chiarire in particolare l'aspetto relativo all'**applicabilità del criterio del prezzo-valore ai fini dell'imposta di registro e delle ipocatastali** nel caso in cui il **saldo** del prezzo sia **versato dall'acquirente in un momento successivo rispetto a quello del rogito**. Anche in questo caso, pertanto, la base imponibile ai fini del pagamento dell'imposta di registro è data dal **valore catastale** dell'immobile e non dal prezzo che comunque deve essere indicato in atto.

I dubbi nascevano dal fatto che ai sensi dell'articolo 35, comma 22, del D.L. n. 223/2006 le parti hanno l'obbligo di rendere, all'atto della cessione dell'immobile, apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà **recante l'indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo**.

In mancanza di detta dichiarazione, l'Amministrazione finanziaria può sottoporre ad **accertamento di valore**, ai sensi dell'articolo 52, comma 1, del D.P.R. n. 131/1986, l'immobile oggetto del trasferimento, considerando in pratica quale base imponibile il prezzo pattuito e non il valore catastale.

L'Agenzia delle entrate correttamente osserva che la **tracciabilità**, nel senso di indicazione analitica delle modalità di pagamento, **non può essere pretesa**, evidentemente, in relazione a **pagamenti** che saranno effettuati **successivamente** rispetto all'atto di cessione immobiliare.

Benché, infatti, la norma esiga tale indicazione proprio nel momento della cessione, **manca la possibilità** per le parti contraenti di fornire, in detto momento, **gli estremi di tutti i pagamenti** che compongono il corrispettivo complessivamente pattuito (in quanto si verificheranno solo in data successiva alla firma dell'atto di cessione).

Pertanto, in relazione ai pagamenti rinviati ad un momento successivo rispetto al perfezionamento degli atti di cessione di diritti immobiliari, l'obbligo di indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo può essere assolto fornendo in atto gli **elementi utili alla identificazione, in termini di tempi, importi ed eventuali modalità di versamento**, di quanto dovuto a saldo. Resta ferma, ovviamente, la facoltà dell'Amministrazione Finanziaria,

nell'ambito dei poteri di controllo, di procedere comunque a **verificare la coerenza** tra le corrispondenti movimentazioni finanziarie, una volta manifestatesi, e i patti conclusi tra acquirente e venditore.

In tali casi, secondo quanto evidenziato dal documento di prassi, l'indicazione nell'atto degli elementi relativi ai pagamenti futuri **esclude** che possa essere irrogata la **sanzione amministrativa** (da 500 a 10.000 euro) prevista in caso di omessa o incompleta dichiarazione in atto delle modalità di pagamento (applicabile anche nelle transazioni soggette a IVA) e, nell'ambito dell'imposta di registro, la correlata **sanzione impropria**, ossia l'assoggettamento dell'atto alla procedura di accertamento di maggior valore ex articolo 52, primo comma, del TUR, con sostanziale disapplicazione del regime del 'prezzo-valore'.

Sgombrato il campo dagli equivoci, dunque, in caso di pagamenti dilazionati dopo il rogito, al fine di evitare contestazioni da parte degli Uffici, in ogni caso, la prudenza suggerisce di **fare in modo di rispettare i tempi e le modalità di pagamento** indicate in atto per il saldo del prezzo. Anche se è di tutta evidenza che la norma, ai fini dell'applicabilità del prezzo valore, richieda l'indicazione delle **modalità di pagamento** per assicurare al Fisco la verifica circa la **tracciabilità** e l'origine dei pagamenti. Si dovrebbe pertanto essere **al riparo da contestazioni** degli uffici anche nei casi, non infrequenti, in cui ci sia un **ritardo** rispetto ai tempi di pagamento (legato per esempio a sopravvenute difficoltà finanziarie dell'acquirente o al ritardo nella consegna dell'immobile da parte del venditore) indicati in atto. Soprattutto quando il ritardo sia "ragionevole" e non dipenda dalla volontà delle parti. Ciò, anche in considerazione del fatto che **l'Ufficio ha sempre la facoltà**, in sede di accertamento, di **chiedere copia della documentazione comprovante il pagamento** e verificare pertanto la tracciabilità dei pagamenti.

Altro adempimento da non trascurare, infine, è quello, introdotto dalla Finanziaria 2007, di inserire nel rogito i **dati dell'eventuale intermediario immobiliare** che ha favorito la transazione, nonché le relative modalità di pagamento, in quanto anche l'assenza di tali indicazioni porta all'inapplicabilità del prezzo valore.