

## ACCERTAMENTO

---

### *Il “prezzo-valore” nelle cessioni immobiliari*

di **Sandro Cerato**

Il **sistema del “prezzo – valore”** nelle cessioni immobiliari si rende applicabile anche a seguito delle modifiche apportate alla disciplina dell'imposta di registro sui trasferimenti immobiliari a partire dal 1° gennaio 2014 per effetto delle modifiche apportate dal D.L. n. 102/2013. Come noto, in materia di trasferimenti immobiliari posti in essere a favore di soggetti che non svolgono attività d'impresa, la Legge 296/06 ha ampliato la possibilità di applicare la regola del “prezzo valore”, che consente di determinare la base imponibile per le cessioni di beni immobili al sussistere di **determinati requisiti soggettivi ed oggettivi**. Il sistema in questione si applica dall'1.1.2007 a tutte le **compravendite di immobili abitativi** in cui la parte **acquirente sia una persona fisica** che non agisce nell'esercizio di arti o professioni, indipendentemente dalla situazione giuridica del venditore (in precedenza, il sistema era limitato alle fattispecie in cui anche il venditore agiva al di fuori del regime d'impresa o professionale). E' bene ricordare in primo luogo che la regola del “prezzo valore” **non si applica alle compravendite di immobili abitativi che sono soggette all'imposta sul valore aggiunto**. Il sistema in questione, infatti, richiede quale presupposto di applicazione, che il trasferimento sconti imposta di registro, e non l'Iva. Per meglio comprendere la portata del sistema del prezzo valore, è utile illustrare quale ruolo ha avuto il **criterio di valutazione automatica**, prima applicato per la determinazione della base imponibile ai fini del calcolo delle imposte sui trasferimenti immobiliari. L'art. 52, commi 4 e 5, del D.P.R. 131/86 impediva all'Amministrazione finanziaria di rettificare i valori dichiarati in una compravendita immobiliare, ai fini dell'accertamento di una maggiore imposta di registro, ipotecaria e catastale, qualora nell'atto notarile fosse indicato un corrispettivo in misura non inferiore al valore catastale dell'immobile, ottenuto moltiplicando la rendita catastale dell'immobile per i coefficienti ministeriali.

Con l'entrata in vigore della legge finanziaria per il 2006, è stata introdotta, per i trasferimenti immobiliari, la regola del “prezzo – valore” che identifica, per le sole **cessioni a titolo oneroso di unità abitative e relative pertinenze** fra privati che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, la **base imponibile**, ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, nel valore catastale determinato ai sensi dei commi 4 e 5 dell'articolo 52, purché l'acquirente ne faccia una richiesta specifica con dichiarazione resa al notaio e recepita nell'atto (come confermato anche nella [C.M. 6.6.2007, n. 6/E, par. 1.1 e 1.4](#)). Il comma 497 della legge 266/2005 consentiva alle sole persone fisiche, di poter dichiarare, negli atti di trasferimento a titolo oneroso di unità abitative e relative pertinenze, non solo il valore catastale rivalutato ma anche il **corrispettivo effettivamente pagato**, la cui indicazione in atto è stata resa obbligatoria dal D.L. 223/2006.

Tali modifiche hanno quindi ridotto l'ambito di applicazione della valutazione automatica catastale, ripristinando sostanzialmente l'accertamento del valore della base imponibile di cui all'art. 52, comma 1, D.P.R. 131/86 (che consente all'Ufficio di rettificare il valore dichiarato sulla base del valore venale dell'immobile) quale regola generale in materia di controlli sui valori dichiarati negli atti di **cessione di immobili soggetti ad imposta di registro**. La regola del prezzo-valore, identificando la base imponibile nel valore catastale rivalutato, disincentiva l'acquirente a dissimulare il reale prezzo corrisposto. La disposizione, inoltre, prevede, a favore dell'acquirente, un **abbattimento del 30% degli onorari notarili** (calcolati sul prezzo reale indicato in atto) al fine di mitigare l'incremento del costo del professionista.

E' interessante osservare che in capo all'acquirente la **convenienza ad avvalersi di tale regime** è oggettivamente evidente, poiché la base imponibile di applicazione dell'imposta di registro (ad esempio il 2% in presenza dei requisiti "prima casa", ovvero il 9% negli altri casi) è normalmente inferiore rispetto al corrispettivo, che invece costituisce la base imponibile per l'applicazione dell'Iva, anche se nella misura agevolata del 4% in presenza dei requisiti "prima casa" (si pensi, ad esempio, alla **cessione di un immobile abitativo** da parte dell'impresa che lo ha costruito dopo i cinque anni dall'ultimazione dei lavori, nel qual caso l'esercizio dell'opzione per l'Iva da parte del cedente impedisce all'acquirente privato di applicare il sistema del prezzo valore).