

**IMPOSTE INDIRETTE**

---

***La “valutazione automatica” non è applicabile al corrispettivo unico***

di Leonardo Pietrobon

In alcune compravendite immobiliari l'oggetto del contratto è rappresentato da una **pluralità di immobili**, per i quali le parti contrattuali stabiliscono un **corrispettivo unico ed indistinto**. In tale ipotesi, si pone in primo luogo il problema della corretta tassazione ai fini dell'imposta di registro e in secondo luogo la possibile **applicazione del meccanismo di valutazione automatica** da parte dell'Amministrazione finanziaria, in applicazione di quanto stabilito dall'**articolo 52 D.P.R. n.131/86**.

Con riferimento a tale ultima questione, secondo quanto prevede il **co.5-bis dell'articolo 52**, le disposizioni della c.d. **valutazione automatica** trovano **applicazione per i soli trasferimenti di immobili e relative pertinenze** disciplinati dall'articolo 1, comma 497 L. n.266/05, come modificato dall'articolo 35, comma 21 D.L. n.223/06, ossia per i **trasferimenti immobiliari** per i quali risulta **applicabile** il regime agevolato del c.d. “**prezzo-valore**”.

Sulla base di tali indicazioni, quindi, l'istituto della **valutazione automatica**, ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale, **non trova applicazione** in riferimento ai trasferimenti:

1. di **terreni**, a prescindere dalla destinazione degli stessi;
2. di **immobili diversi dalle abitazione**.

Oltre a tali **esclusioni di tipo oggettivo**, coordinando le citate disposizioni normative – con riferimento al co. 5-bis dell'articolo 52 D.P.R. n.131/86 con l'articolo 1, comma 497 L. n.266/05 – la **valutazione automatica**, seguendo anche le indicazioni di cui alla **C.M. n.6/E/07 dell'Agenzia delle Entrate**, non può trovare applicazione nemmeno per i trasferimenti immobiliari aventi ad oggetto **abitazioni e/o relative pertinenze se effettuati a favori di soggetti diversi dalle persone fisiche**, quali ad esempio le società o le persone che agiscono in regime

d'impresa, arte o professione.

Stabiliti questi concetti è necessario capire se, invece, la valutazione automatica può trovare applicazione nel caso di **trasferimento immobiliare** avente ad oggetto **una pluralità di immobili**, abitativi e non, per i quali le parti contrattuali hanno fissato un **corrispettivo unitario**.

Sulla questione, la

**Corte di Cassazione con l'ordinanza 26.10.2011 n. 22207**, poi confermata anche dalla **sentenza 6.3.2013 n. 5543**, ha stabilito che la **valutazione automatica non può essere** applicata quando l'atto di compravendita ha ad oggetto **una pluralità di immobili**, per i quali alcuni sono privi di rendita catastale, e nell'atto di compravendita il soggetto acquirente ha dichiarato un **valore complessivo per tutti**.

In particolare, la sentenza della Corte di Cassazione n.5543/2013 stabilisce che “*in tema di imposta di registro, il D.P.R. n.131/86 articolo 52, laddove stabilisce un limite al potere di accertamento dell'Ufficio del registro in ordine agli atti concernenti immobili, ha come presupposti applicativi il fatto che il cespite oggetto dell'atto da registrare, sia dotato di rendita catastale ed il fatto che il contribuente abbia indicato il valore attribuito al bene così da permettere il rapporto tra valore c.d. automatico e catastale; ne consegue che detta norma non può trovare applicazione quando, avendo ad oggetto l'atto da registrare più immobili, ad alcuni di essi non sia stata attribuita la rendita catastale e nell'atto il contribuente abbia dichiarato un valore complessivo per tutti i beni*”.

L'Agenzia delle entrate, con

la **R.M. n.149/E/08**, nel commentare il meccanismo del “prezzo valore” di cui all'articolo 1, comma 497 L. n.266/05, afferma che lo stesso può trovare applicazione anche relativamente ad

**una molteplicità di pertinenze**, purché ovviamente sia **individuabile in modo certo il rapporto di accessorietà del bene pertinenziale** rispetto al bene principale, il quale, sulla base delle indicazioni di cui sopra, deve necessariamente essere un **bene immobile ad uso abitativo**. Tale indicazione dell'Agenzia, porta quindi a concludere che nemmeno le cessioni di pertinenze di immobili “strumentali” possono essere sottoposte alla valutazione automatica, rimangono infatti escluse in applicazione delle disposizioni di cui al comma 5-bis dell'articolo 52 D.P.R. n.131/86.

Coordinando le indicazioni dell'Agenzia delle entrate con le decisioni della Corte di Cassazione, si può affermare che l'applicazione della valutazione automatica è ammessa al sussistere di specifici presupposti, riferiti **sia alla tipologia di immobile** e **sia alla natura del soggetto acquirente**.

In conclusione, quindi, non possono rientrare nel sistema valutativo automatico:

- le cessioni di immobili in cui la parte acquirente sia la persona fisica che agisce nell'esercizio di **attività commerciali**, artistiche o professionali;
- le cessioni di immobili in cui la parte acquirente **non sia la persona fisica**;
- le cessioni di **terreni**;
- le cessioni di **fabbricati non abitativi** (uffici, negozi, opifici, ecc.);
- le cessioni di **pertinenze relative a fabbricati non abitativi**;
- le cessioni di immobili che avvengono nell'ambito di una **cessione di azienda**;
- i **conferimenti** di immobili in società.

È in ogni caso doveroso ricordare che, ai sensi del già citato articolo 35, comma 21, lett. a) D.L. n.223/06, le parti hanno comunque l'  
**obbligo di indicare nell'atto il corrispettivo pattuito.**