

IMPOSTE INDIRETTE

I presupposti applicativi della regola prezzo valore

di Dottryna



Con la disciplina introdotta dall'articolo 1, comma 49,7 della L. 266/2005 (c.d. Finanziaria 2006), così come modificata, con decorrenza 1.1.2007, dall'articolo 1, comma 309, L. 296/2006 (c.d. Finanziaria 2007), l'acquirente di immobili ad uso abitativo, se persona fisica, può richiedere al Notaio che la base imponibile, ai fini dell'applicazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali sia costituita dal c.d. "valore catastale". Al fine di approfondire i diversi aspetti della materia, è stata pubblicata in *Dottryna*, nella sezione "*Imposte indirette*", una apposita *Scheda di studio*.

Il presente contributo individua i presupposti – soggettivi e oggettivi - per l'applicazione della regola prezzo-valore.

Sotto il **profilo soggettivo**, la regola del "prezzo-valore" può trovare applicazione nel caso di **trasferimenti a favore di persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali**.

Resta pertanto esclusa l'applicazione di detta disciplina nel caso di:

- **cessioni nelle quali parte acquirente sia** una società, un ente collettivo, un ente pubblico o comunque **un soggetto non persona fisica** (vanno così esclusi, ad esempio, gli atti di conferimento in società);
- **cessioni** nelle quali la parte cedente sia una società o un imprenditore individuale che abbia costruito o ristrutturato l'immobile abitativo oggetto di cessione (e/o la relativa pertinenza) da meno di cinque anni, **con conseguente assoggettamento della cessione ad Iva**.

Da quanto sopra affermato, è quindi **necessario** che **solo il cessionario sia un privato non soggetto Iva**, mentre è **irrilevante la natura soggettiva del cedente, purché** la cessione rimanga nell'ambito di applicazione dell'imposta di registro e non ricada nell'imponibilità Iva.

Si rileva che, **nella versione iniziale della norma**, era necessario che entrambe le parti fossero

persone fisiche che non agissero nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali.

In seguito, l'[articolo 1, comma 309, della L. 296/2006](#), in vigore dall'1.1.2007, ha **ampliato l'ambito di applicazione della regola del prezzo-valore** richiedendo, per la sua applicazione, che solo il cessionario sia una persona fisica che non agisca nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali.

Si segnala che a parere dell'**Ufficio Studi CNN – risposta a quesito 15-2007/T**, la regola del "prezzo-valore" è **applicabile** anche nel **caso di assegnazione di bene abitativo da società semplice a propri soci persone fisiche**.

Sotto il profilo **oggettivo**, va rilevato che il trasferimento deve riguardare "**immobili ad uso abitativo e relative pertinenze**".

Pertanto, la regola in commento si applica esclusivamente:

- alle "**unità ad uso abitativo**"; non essendo previste limitazioni di sorta (al contrario di quanto disposto in tema di agevolazioni prima casa) la possibilità di avvalersi della nuova disciplina può riguardare **anche** abitazioni **qualificabili** di "lusso" e a **prescindere dal numero di unità** oggetto dell'atto di trasferimento;
- alle "**relative pertinenze**"; **non** essendo **previste limitazioni di sorta** (al contrario di quanto disposto in tema di agevolazioni prima casa, la cui applicabilità è, invece, limitata alle sole pertinenze, una per categoria, classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7) la disciplina deve ritenersi **applicabile a tutti gli immobili che possano qualificarsi pertinenze dell'unità abitativa** in base alla definizione di cui all'[articolo 817 cod. civ.](#), a **prescindere dalla qualificazione e classificazione catastale** (e quindi **anche a terreni** ancora censiti al catasto terreni **purché non suscettibili di utilizzazione edificatoria** o ad unità urbane classificate in categorie diverse da C/2, C/6 e C/7) e **dal numero delle pertinenze stesse** (e quindi a favore anche di due o più unità classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7).

