

IMPOSTE INDIRETTE

Prezzo-valore anche per i trasferimenti immobiliari "senza corrispettivo"

di Sandro Cerato

L'imposta di registro, in esecuzione della **disciplina del prezzo-valore**, si applica sul **valore catastale dell'immobile trasferito** quale corrispettivo per la rinuncia all'eredità da parte di un soggetto nell'ambito di una successione ereditaria.

È quanto affermato dalla **risposta n. 494** pubblicata ieri sul sito dell'Agenzia delle entrate.

Prima di entrare nel merito della vicenda oggetto del chiarimento, è bene ricordare che, ai sensi dell'[articolo 1, comma 497, L. 266/2005](#) (con l'intenzione di far emergere i valori effettivi dei beni immobili trasferiti), è possibile, in presenza di precisi requisiti, **applicare l'imposta di registro nei trasferimenti di immobili sul valore catastale**.

Più in particolare, i requisiti sono i seguenti:

- il trasferimento deve avere ad oggetto un **immobile abitativo** (anche di lusso),
- l'acquirente non deve agire nell'esercizio d'impresa o professionale (deve in buona sostanza qualificarsi come "**privato**"),
- il **regime deve essere richiesto al Notaio all'atto della cessione**.

Deve inoltre essere indicato nell'atto di vendita il **corrispettivo pattuito**, anche se l'imposta di registro deve applicarsi sul **valore catastale**.

Nell'**istanza di interpello** oggetto della risposta in commento il soggetto istante fa presente che, nell'ambito di una **successione ereditaria** (a seguito della morte del padre), in assenza di testamento, gli eredi legittimi (coniuge e figli) si sono accordati affinché un **erede legittimo (il figlio) rinunciasse all'eredità**, a nome proprio e per conto dei propri figli minorenni (unitamente alla madre degli stessi), a **fronte del corrispettivo espressamente stabilito nell'obbligo posto a carico di altro erede di trasferire allo stesso la piena proprietà di un appartamento** oggetto dell'**eredità** stessa.

In tale contesto, il soggetto istante ritiene che sussistano tutte le condizioni per l'applicazione del **meccanismo del prezzo-valore** di cui all'[articolo 1, comma 497, L. 266/2005](#) (come richiamate in precedenza).

In particolare si tratta di **trasferimento a titolo oneroso verso corrispettivo** (costituito dalla

rinuncia all'eredità) con indicazione del **prezzo** nell'atto (in cui viene precisato che il trasferimento avviene in adempimento dell'obbligo derivante, appunto, dalla rinuncia all'eredità e come corrispettivo della stessa).

Nella risposta l'Agenzia ritiene possibile applicare, nel caso di specie, la **disciplina del prezzo valore**, in primo luogo ricordando che, con la [risoluzione 121/E/2007](#) è stato precisato che rientrano nell'ambito applicativo in esame non solo le "**fattispecie traslativa**" in senso stretto, ma anche gli **acquisti a titolo derivativo costitutivo**, gli atti traslativi della nuda proprietà, gli atti di rinuncia e ogni altro negozio assimilato al trasferimento, per il quale la base imponibile è determinata con riferimento al valore del bene oggetto dell'atto, ai sensi dell'**articolo 43 Tur.**

Più in dettaglio, l'Agenzia precisa che "*la tesi secondo cui il termine "cessioni" ricomprende anche le fattispecie costitutive è avvalorata dalla disposizione del citato articolo 43, laddove espressamente prevede per i "contratti costitutivi di diritti reali" la stessa modalità di determinazione della base imponibile prevista per le cessioni a titolo oneroso".*

Per quanto concerne **l'obbligo di indicare nell'atto di vendita il prezzo pattuito** (anche se irrilevante ai fini della base imponibile per l'applicazione dell'imposta di registro), l'Agenzia ricorda che, nelle ipotesi in cui il **corrispettivo pattuito non è costituito da denaro**, la [risoluzione 320/E/2007](#) ha precisato che, anche in caso di **permuta**, è possibile applicare la disciplina del prezzo valore.

In particolare, nel citato documento di prassi è stato chiarito che, con il **contratto di permuta** si realizza una cessione a fronte di corrispettivo, che non è costituito da denaro ma da cose o diritti.

In queste ipotesi, quindi, per l'applicazione della **disciplina del prezzo valore** sarà necessario indicare in atto l'**eventuale conguaglio** pattuito dalle parti nonché il **valore attribuito a ciascuno dei beni permutati**.

In tal modo è soddisfatto anche l'ulteriore requisito per applicare la **disciplina di favore in questione**.

Seminario di specializzazione

IL BILANCIO 2019: LE IMPLICAZIONI DEL NUOVO CODICE DELLA CRISI

[Scopri le sedi in programmazione >](#)