

IMPOSTE INDIRETTE

"Prezzo valore" anche nelle conciliazioni giudiziali

di Sandro Cerato

La **disciplina del prezzo-valore** nel trasferimento degli immobili ad uso abitativo è applicabile anche laddove l'immobile sia trasferito nell'ambito di una **conciliazione giudiziale** tra due soggetti quale risultato della lite sorta nell'ambito successorio.

È quanto affermato dalla **sentenza n. 87/2019 del 25 ottobre 2019** della **Commissione Tributaria di secondo grado di Bolzano** in relazione ad un avviso di liquidazione notificato dall'Agenzia delle Entrate con cui si negava al contribuente di poter fruire della **disciplina del prezzo-valore** in quanto tale agevolazione richiede necessariamente la **presenza del Notaio**.

Ma andiamo con ordine, ricordando innanzitutto 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 professione (deve in buona sostanza qualificarsi come "privato");
- nell'atto di trasferimento deve essere indicato il **corrispettivo di vendita**.

In presenza di tali requisiti, l'acquirente può richiedere al Notaio che la **base imponibile ai fini del registro** corrisponda non al **valore venale** del bene, bensì al valore catastale dello stesso (determinato applicando alla rendita catastale rivalutata i moltiplicatori variabili in funzione della presenza o meno dei requisiti "prima casa" in capo all'acquirente).

È proprio tale ultimo aspetto che ha creato non pochi problemi in sede di accertamento, poiché **l'Agenzia delle Entrate ha sovente sostenuto che l'applicazione dell'agevolazione in esame sia condizionata dalla presenza di un Notaio**, con la conseguenza che verrebbe meno tale opportunità in assenza di tale soggetto.

Nel caso affrontato dai giudici di Bolzano, due persone fisiche, nell'ambito di una lite ereditaria, avevano sottoscritto un **accordo di conciliazione giudiziale innanzi al Tribunale** con il quale si procedeva al **trasferimento di un immobile abitativo ad un determinato prezzo** (non di mercato) e l'avente causa faceva risultare nel verbale di conciliazione l'applicazione del prezzo-valore ritenendo presenti tutti i requisiti (immobile abitativo, acquirente privato e

indicazione del corrispettivo).

L'**Agenzia delle Entrate** negava tale possibilità **ritenendo inapplicabile l'agevolazione del prezzo-valore** poiché il trasferimento non era avvenuto con la presenza di un Notaio.

I giudici di merito, nel confermare la sentenza di primo grado, richiamano la [sentenza n. 6/2014](#) della Corte Costituzionale in cui si dichiara l'**illegittimità costituzionale dell'articolo 1, comma 497, L. 266/2005**, nella parte in cui non prevede che tale facoltà sia riconosciuta anche agli **acquirenti di immobili ad uso abitativo in sede di espropriazione forzata o a seguito di pubblico incanto**.

Infatti, la norma **intende agevolare determinati trasferimenti immobiliari** e non vi è ragione di discriminare in funzione del contesto acquisitivo del bene, poiché è diritto del contribuente scegliere tra i diversi criteri per la determinazione del valore imponibile.

I giudici di merito ritengono che questo principio debba valere anche per le **cessioni eseguite a seguito di conciliazione giudiziale**, per cui non vi sono motivi per negare l'applicazione del prezzo valore anche per l'acquirente persona fisica di un immobile abitativo nell'ambito di un accordo di questo genere.

Per completezza, si segnala che nella sentenza si conferma altresì l'applicazione delle disposizioni di cui all'[articolo 9, comma 9, L. 488/1999](#), secondo cui sono **esenti da imposta di registro i processi verbali di conciliazione** di valore inferiore ad **euro 54.169** (i vecchi 100.000.000 di lire).

Seminario di specializzazione

NOVITÀ FISCALI 2020: LA LEGGE DI BILANCIO E IL COLLEGATO FISCALE

[Scopri le sedi in programmazione >](#)