

## IMPOSTE INDIRETTE

---

### *Immobili di lusso con prezzo-valore*

di **Sandro Cerato**

Il trasferimento di un'**abitazione di lusso** a favore di un **soggetto privato** può fruire della **disciplina del prezzo-valore**, ma l'acquirente non può mai richiedere i **benefici prima casa** ai fini dell'**imposta di registro**.

Per beneficiare di tale ultima agevolazione è infatti richiesto che l'immobile abitativo oggetto del trasferimento **non sia classificato nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9**.

Prima di tutto 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")
- ed 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.

Pertanto, poiché la **normativa sul prezzo valore** si riferisce genericamente al **trasferimento di un immobile abitativo**, a nulla rileva la **classificazione catastale dello stesso**, con conseguente applicabilità dell'agevolazione anche in presenza di un **immobile di lusso**.

È, tuttavia, esclusa la **possibilità di applicare l'agevolazione in esame** quando l'immobile abitativo sia trasferito con **assoggettamento ad Iva** (per obbligo o per opzione), tipicamente nell'ipotesi in cui il cedente sia **l'impresa che ha costruito o ristrutturato l'immobile** (per **obbligo** se la cessione avviene entro cinque anni dall'ultimazione dei lavori, per **opzione** se il trasferimento avviene oltre il predetto termine).

Per quanto riguarda invece l'**agevolazione prima casa** (disciplinata dalla [Nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986](#), nonché ai fini Iva dal [n. 21 della Tabella A, parte seconda, allegata al D.P.R. 633/1972](#)), l'applicazione di un'**imposta ridotta prescinde dal regime fiscale del trasferimento**, poiché si prevede alternativamente:

- **l'imposta di registro del 2%** (sempre in presenza di un cedente privato, nonché con cedente impresa di costruzione che cede oltre cinque anni dal termine di ultimazione dei lavori senza esercitare l'opzione per l'Iva, ovvero con cedente impresa che non ha **costruito o ristrutturato il bene**);
- **l'Iva nella misura del 4%** (cedente impresa che ha costruito o ristrutturato l'immobile con cessione entro cinque anni dall'ultimazione dei lavori, ovvero anche successivamente in presenza di **opzione per l'Iva**).

In questo scenario, va sottolineato che la **disciplina "prima casa"** impedisce l'applicazione delle predette **aliquote agevolate** qualora l'oggetto del trasferimento riguardi un'**abitazione di lusso**, ossia classificata nelle **categorie catastali A/1, A/8 e A/9**.

Al contrario, non è impedita la possibilità, per l'acquirente, in presenza di tutti gli altri requisiti, di applicare la **disciplina del prezzo valore**.

Pertanto, per il trasferimento di detti **immobili di lusso a favore di acquirente privato** le possibili situazioni che possono prospettarsi sono le seguenti:

- **imposta di registro del 9% con applicazione del prezzo-valore** (base imponibile pari al valore catastale dell'immobile) se il **cedente è un privato**, ovvero un'impresa che non ha costruito o ristrutturato il bene (ovvero l'impresa che ha costruito o ristrutturato l'immobile se la cessione avviene decorsi oltre cinque anni dall'ultimazione dei lavori e non sia stata esercitata l'opzione per l'Iva), in quanto la cessione è **esente da Iva** ([articolo 10, n. 8-bis, D.P.R. 633/1972](#));
- **Iva nella misura ordinaria del 22%** (base imponibile pari al corrispettivo pattuito e senza possibilità di applicazione del prezzo-valore) in presenza di **cedente impresa di costruzione** (cessione entro cinque anni dall'ultimazione dei lavori, ovvero anche successivamente con opzione per l'Iva).

È, quindi, del tutto evidente che, per il **trasferimento di immobili di lusso**, l'applicazione del **prezzo-valore** risulta ancor più conveniente per l'acquirente, poiché il "gap" tra imposta di registro ed Iva è ancor maggiore, sia in termini di **aliquota** sia per quanto riguarda la **base imponibile**.

Seminario di 1 giornata intera

## IL REGIME FORFETTARIO

[Scopri le sedi in programmazione >](#)