

IMPOSTE INDIRETTE

La disciplina del prezzo valore – I° parte

di **Stefano Rossetti**

Master di specializzazione

AGEVOLAZIONI EDILIZIE IN PRATICA: SUPERBONUS, ECOBONUS, SISMABONUS E LE ALTRE AGEVOLAZIONI

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

La disciplina del prezzo valore rappresenta una particolare modalità di determinazione della base imponibile delle imposte d'atto che prescinde dal prezzo pattuito, **al fine far emergere i reali corrispettivi delle contrattazioni immobiliari.**

Tale disciplina, introdotta dall'[articolo 1, comma 497, L. 266/2005](#) (con decorrenza dal 1° gennaio 2006), **rappresenta una deroga al criterio generale di determinazione della base imponibile** rispetto alle previsioni degli [articoli 43, 51 e 52 Tur](#).

Nello specifico, l'[articolo 1, comma 497, L. 266/2005](#) stabilisce che, **in presenza di determinati requisiti di natura soggettiva ed oggettiva** e di specifiche condizioni, la base imponibile per l'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale nell'ambito dei trasferimenti di immobili abitativi, è costituita dal **"valore catastale"**, indipendentemente dal corrispettivo concordato.

È possibile avvalersi della disciplina del prezzo valore a condizione che:

- **la cessione venga posta in essere nei confronti di persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali** (requisito soggettivo);
- **la cessione abbia ad oggetto un immobile ad uso abitativo e relative pertinenze** (requisito oggettivo);
- **la parte acquirente renda al notaio, all'atto della cessione, un'apposita richiesta** circa la possibilità di determinazione della base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali con criterio tabellare dettato dall'[articolo 52, commi 4 e 5, Tur](#);
- **le parti indichino nell'atto di cessione il corrispettivo pattuito.**

In merito a quest'ultimo aspetto, ad avviso dell'Amministrazione finanziaria:

- **l'omessa indicazione del corrispettivo non può essere sanata dall'indicazione in un atto**

integrativo successivo al negozio traslativo. L'Agenzia delle Entrate ([risoluzione 145/E/2009](#) e [circolare 18/E/2013](#)) è giunta a questa conclusione in considerazione del fatto che *“tale soluzione risponde anche alla necessità di **garantire la certezza nei rapporti giuridici** e di tutelare il reciproco affidamento tra il contribuente e l'Amministrazione finanziaria. La scelta compiuta all'atto del trasferimento di volersi avvalere della disciplina del prezzo-valore, produce, infatti, conseguenze immediate in ordine all'attività di controllo degli Uffici, **inibendo i poteri di rettifica** (articolo 52, comma 5-bis, TUR). Non è ipotizzabile, ad esempio, che l'attività di accertamento sul valore avviata dall'Ufficio, possa essere inibita dall'acquirente attraverso la presentazione di un atto integrativo diretto a chiedere l'applicazione del meccanismo del prezzo-valore”*;

- **il pagamento dilazionato del corrispettivo non comporta la decadenza della disciplina del prezzo valore.** L'Agenzia delle Entrate ([risoluzione 53/E/2014](#)) ritiene che *“in relazione ai pagamenti rinviati ad un momento successivo rispetto al perfezionamento degli atti di cessione di diritti immobiliari, l'obbligo di indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo possa essere assolto fornendo in atto **gli elementi utili alla identificazione, in termini di tempi, importi ed eventuali modalità di versamento, di quanto dovuto a saldo**. Del resto, è nella piena facoltà dell'Amministrazione Finanziaria, nell'ambito dei poteri di controllo di competenza, di procedere comunque a **verificare la coerenza tra le corrispondenti movimentazioni finanziarie**, una volta manifestatesi, e i **patti conclusi tra acquirente e venditore**. In tali casi, l'indicazione nell'atto degli elementi relativi ai pagamenti futuri **esclude che possa essere irrogata la sanzione amministrativa e la correlata sanzione impropria**, ossia l'assoggettamento dell'atto alla procedura di accertamento di maggior valore ex articolo 52, primo comma, del Tur, con sostanziale disapplicazione del regime del «prezzo-valore»”*.

Per ciò che riguarda la **determinazione della base imponibile**, il valore catastale degli immobili che fruiscono disciplina del prezzo valore è determinato mediante l'applicazione di **determinati coefficienti previsti dalla legge** alla rendita catastale.

Nello specifico, l'[articolo 1, comma 497, L. 266/2005](#) prevede che *“la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5, del citato Tur, indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto”*.

Sulla base di quanto sopra dunque, all'atto pratico, il **valore catastale è così determinato**:

- **rendita catastale immobile prima casa** o pertinenza prima casa x **115,5**;
- **rendita catastale immobile seconda casa** o pertinenza seconda casa x **126**.

Oltre a consentire una sensibile riduzione della base imponibile rispetto al corrispettivo pattuito, **l'applicazione della norma agevolativa inibisce all'Amministrazione finanziaria il potere di rettificare la base imponibile in relazione ai trasferimenti immobiliari per i quali è stata richiesta l'applicazione del prezzo valore**, mentre, in via ordinaria, qualora in atto venga dichiarato un valore o un corrispettivo inferiore a quello venale, l'Amministrazione finanziaria

può procedere a rettificare gli importi dichiarati ai sensi degli articoli [51](#) e [52 Tur.](#)

Per questo motivo anche nei rari casi in cui il valore catastale risulti superiore al corrispettivo l'acquirente, usualmente, preferisce l'adozione del meccanismo del prezzo valore in maniera tale da evitare eventuali rettifiche future da parte dell'Amministrazione finanziaria.