

IMPOSTE INDIRETTE

La disciplina del prezzo valore – II° parte

di Stefano Rossetti

Seminario di specializzazione

LE PROCEDURE PER L'AVVIO DELL'ATTIVITA' D'IMPRESA: ADEMPIMENTI TELEMATICI ED ENTI COINVOLTI

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

Dopo aver descritto, nelle sue linee essenziali, la **disciplina del prezzo valore** nella [prima parte del presente contributo](#), in questa **seconda parte** verranno analizzate **alcune fattispecie particolari** in cui la determinazione della base imponibile dell'imposta di registro può avvenire secondo le regole dettate dalla **disciplina del prezzo valore**.

Permuta

Ad avviso dell'Amministrazione finanziaria ([risoluzione 320/E/2007](#)) **nell'ambito dell'operazione di permuta è possibile determinare la base imponibile delle imposte d'atto applicando la regola del prezzo valore**.

Ciò in quanto nella nozione di "**cessione**" ex [articolo 1, comma 497, L. 266/2005](#), rientra anche il contratto di permuta ([articolo 1552 cod. civ.](#)) a condizione che **nell'atto sia indicato il conguaglio pattuito dalle parti nonché il valore attribuito a ciascuno dei beni permutati**.

Tale interpretazione è basata sul fatto che, sia nell'operazione di permuta, sia nell'operazione di vendita, **si realizza una cessione a fronte di un corrispettivo, seppur vi sia una differente causa giuridico-economica** posta alla base dei due negozi: infatti l'operazione di permuta, pur presentando una **similitudine di fondo** con la vendita se ne differenzia perché, mentre **con la vendita si scambiano beni o diritti con denaro**, nella **permuta si scambiano cose e diritti con altre cose o altri diritti**.

Immobili acquistati all'asta

La disciplina del prezzo valore può essere applicata anche all'acquisto dell'immobile che avviene mediante **asta pubblica**.

Con la [risoluzione 102/E/2007](#), in un primo momento, l'Amministrazione finanziaria aveva

chiarito che la disciplina del “prezzo valore” **non poteva essere applicata nel caso di atti di aggiudicazione di immobili al pubblico incanto o all'asta pubblica.**

Ciò in quanto la base imponibile dell'imposta di registro, in tale ipotesi, doveva essere determinata ai sensi dell'[articolo 44 Tur](#), mentre, per espressa previsione normativa, la disciplina del prezzo valore derogava solo la disciplina dell'[articolo 43 Tur](#).

Sulla base di tale orientamento l'Amministrazione finanziaria procedeva a **rettificare la base imponibile degli acquisti immobiliari mediante asta pubblica** in cui veniva applicata la **disciplina del prezzo valore**.

Nell'ambito di un contenzioso sul tema, la Commissione Tributaria Provinciale di Grosseto ha sollevato la **questione di legittimità costituzionale**, rinvenendo una disparità di trattamento fiscale in ragione della modalità di acquisto dell'immobile.

La Corte Costituzionale, investita della questione, ha ritenuto l'[articolo 1, comma 497 della L. 266/2005](#) **incostituzionale nella parte in cui non prevede la facoltà di applicare tale metodo di definizione della base imponibile delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, in presenza delle condizioni di legge, anche in caso di acquisto effettuato in sede di espropriazione forzata o a seguito di pubblico incanto (sentenza n. 6/2014).**

Sul punto è intervenuta anche la Corte di Cassazione (**sentenza n. 13033/2017**), la quale, in considerazione della retroattività della decisione della Consulta, **ha ritenuto rimborsabile la maggiore imposta di registro versata in relazione corrispettivo pagato con il solo limite dei rapporti esauriti.**

Rinuncia all'eredità

Con la [riposta all'istanza di interpello 494/E/2019](#) l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che **la disciplina del prezzo valore è applicabile anche ai trasferimenti immobiliari che avvengono a seguito di rinuncia all'eredità.**

L'Amministrazione finanziaria, con la citata risposta ad istanza di interpello, richiamando gli orientamenti espressi in precedenza con la [circolare 18/E/2019](#) e le [risoluzioni 320/E/2007](#) e [121/E/2007](#), ha ritenuto che **la disciplina del prezzo valore trovi applicazione anche nei casi in cui i trasferimenti immobiliari avvengano con negozi diversi dalla vendita in cui non sia previsto un corrispettivo in denaro.**

Sulla base di quanto sopra, dunque, **i trasferimenti immobiliari che avvengono a seguito di rinuncia all'eredità possono scontare l'imposizione indiretta mediante applicazione della regola del prezzo valore, a condizione che nell'atto sia indicato il valore attribuito al bene da trasferire al fine di soddisfare la previsione ex [articolo 1, comma 497, L. 266/2005](#) relativa “all'obbligo di indicare nell'atto il corrispettivo pattuito”.**

Contratto di mantenimento

La disciplina del prezzo valore può essere applicata anche se l'acquisto dell'immobile avviene a seguito di contratto di mantenimento.

Ad avviso dell'Agenzia delle Entrate ([risoluzione 113/E/2017](#)) la circostanza che l'[articolo 1, comma 497, L. 266/2005](#) faccia generico riferimento alle "cessioni" aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, senza ulteriori specifiche, porta a ritenere che la stessa **possa trovare applicazione anche con riferimento ai contratti di mantenimento e di assistenza, qualora per effetto della conclusione di detto contratto si realizzi una cessione di immobile abitativo e relativa pertinenza a favore di una persona fisica che non agisca nell'esercizio di attività impresa o di lavoro autonomo.**

Al fine di fruire della norma agevolativa **le parti del contratto sono tenute a dichiarare in atto il valore della controprestazione assunta dal cessionario, determinata in via presuntiva**, fermo restando che, qualora nel corso dello svolgimento del contratto emerga che il valore effettivo della controprestazione sia differente rispetto all'importo indicato in atto, e, tale modifica sia suscettibile di condurre ad una diversa applicazione dell'imposta, il contribuente è tenuto a **denunciare il valore definitivo del corrispettivo**, analogamente a quanto previsto dall'[articolo 35, comma 1, del Tur](#) per i contratti a prezzo indeterminato.