

**ACCERTAMENTO**

## ***La disciplina del c.d. “prezzo valore”: ultimi riferimenti giurisprudenziali***

di **Sandro Cerato** - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

**Circolari e Riviste**

**CONSULENZA  
IMMOBILIARE**

**IN OFFERTA PER TE € 136,50 + IVA 4%** anziché € 210 + IVA 4%  
Inserisci il codice sconto **ECNEWS** nel form del carrello on-line per usufruire dell'offerta  
Offerta non cumulabile con sconto Privilege ed altre iniziative in corso, valida solo per nuove attivazioni.  
Rinnovo automatico a prezzo di listino.

**-35%**  
Abbonati ora



### **Premessa**

A decorrere dal 1° gennaio 2006, l'articolo 1, comma 497, L. 266/2005, ha introdotto, nell'ambito dei trasferimenti immobiliari, una deroga al criterio generale di determinazione della base imponibile, stabilendo che, in presenza di determinati requisiti (soggettivi e oggettivi) e di specifiche condizioni, la base imponibile, ai fini delle imposte di registro, deve essere costituita dal “*valore catastale*” (c.d. “*prezzo-valore*”), in luogo del corrispettivo pattuito riportato nel contratto di compravendita (generalmente più elevato).

I trasferimenti immobiliari soggetti alla particolare disciplina del c.d. “*prezzo-valore*” usufruiscono, inoltre, della c.d. “*valutazione automatica*”, che preclude all'Amministrazione finanziaria la possibilità di rettificare il valore catastale dell'immobile che è stato dichiarato in atto, ai sensi dell'articolo 52, comma 5-*bis*, D.P.R. 131/1986.

### **Requisito soggettivo**

La determinazione della base imponibile, mediante l'applicazione del criterio del c.d. “*prezzo-valore*”:

- è ammessa a condizione che la cessione dell'immobile avvenga nei confronti di persone fisiche, che non agiscono nell'esercizio di “*attività commerciali, artistiche o professionali*”;
- non si applica alle cessioni nelle quali l'acquirente sia un soggetto Iva che acquista l'immobile nell'esercizio della propria attività d'impresa o professionale.

Ai fini dell'applicabilità della speciale disciplina del “*prezzo-valore*” non rileva, invece, la natura del cedente il fabbricato che, quindi, potrà anche essere un soggetto esercente attività di

impresa, sempre che la cessione effettuata non risulti imponibile a Iva (per obbligo e per opzione), poiché la disciplina in rassegna è inapplicabile agli atti di trasferimento immobiliare soggetti a Iva.

### **Requisito oggettivo**

L'agevolazione del c.d. *"prezzo valore"* non si applica ai trasferimenti di fabbricati a destinazione diversa da quella abitativa (negozi, uffici, capannoni industriali, etc.): è necessario, infatti, che la cessione abbia a oggetto un *"immobile ad uso abitativo e relative pertinenze"*, vale a dire un immobile censito nella categoria catastale A (eccetto A/10), ovvero nelle categorie C/2, C/6 e C/7 nel caso di immobili pertinenziali a tale fabbricato.

Posto che la normativa sul prezzo valore si riferisce genericamente al trasferimento di un immobile abitativo, a prescindere dalla classificazione catastale dello stesso, consegue che sarà possibile invocare l'agevolazione in rassegna, anche in presenza di un immobile di lusso, ma per tale acquisto non si potrà mai richiedere i benefici *"prima casa"* ai fini dell'imposta di registro, in quanto per beneficiare di tale agevolazione è necessario che l'immobile abitativo (oggetto del trasferimento) non sia classificato nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

### **Pertinenza**

In riferimento alle pertinenze immobiliari (alla cui definizione occorre fare riferimento all'articolo 817, cod. civ. e all'articolo 23, D.P.R. 131/1986), l'Amministrazione finanziaria ha chiarito che, a differenza di quanto previsto in materia di agevolazione *"prima casa"*, il sistema del c.d. *"prezzo-valore"* *"non pone alcuna restrizione né in ordine alla tipologia né in ordine al numero delle pertinenze che rilevano per potersi avvalere del regime del c.d. 'prezzo-valore'"* (circolare n. 18/E/2013), essendo soltanto richiesto che:

- il bene principale (cui accedono le pertinenze) sia un immobile a uso abitativo;
- nell'atto di cessione venga data evidenza del c.d. *"vincolo pertinenziale"*, che rende il bene servente una proiezione del bene principale;
- gli immobili pertinenziali siano suscettibili di valutazione economica e, quindi, che siano dotati di una propria rendita catastale.

L'Agenzia delle entrate, con la risposta a interpello n. 33/E/2022, ha chiarito che il c.d. *"prezzo valore"* non si applica in caso di acquisto di un *box* auto separato (ubicato a 1.300 metri dalla casa principale), a meno che non sia chiaramente dimostrato che esiste un legame economico funzionale tra il *box* pertinenziale e la casa principale, come previsto dall'articolo 817, cod. civ.. Questo legame presuppone che il *box* abbia un'utilità diretta per la casa principale. Diversamente, non sarà possibile invocare la normativa del c.d. *"prezzo valore"*, se il *box* auto è

utile solo al suo proprietario, anziché all'immobile abitativo principale.

### **Terreni agricoli**

Il regime del c.d. *"prezzo-valore"* non trova applicazione per i trasferimenti aventi a oggetto i *"terreni agricoli"*, in relazione ai quali la base imponibile rimane ancorata al valore venale in comune commercio dell'immobile trasferito, o se superiore, dal corrispettivo pattuito (risoluzione n. 121/E/2007).

Esiste, tuttavia, una ipotesi residuale che ammette la possibilità di applicare la disciplina del c.d. *"prezzo-valore"* nell'ambito dei trasferimenti agricoli, qualora detti terreni rappresentino effettivamente una *"pertinenza"* del fabbricato abitativo (risoluzione n. 149/E/2008).

Con la risposta a interpello n. 420/E/2021, è stato affermato, al riguardo, che il criterio del c.d. *"prezzo valore"* non opera con riferimento a terreni agricoli, alienati assieme a immobili a uso abitativo, in mancanza della prova del rapporto di funzionalità oggettiva (in termini di utilità o ornamento) dei terreni rispetto alle 2 unità abitative.

Detta prova non può ricavarsi dal fatto che i beni fossero destinati a essere concessi in comodato a una associazione che vi avrebbe svolto attività di gestione di equini (di cui era legale rappresentante la futura acquirente), posto che, nella relazione pertinenziale, l'utilità deve essere arrecata dalla cosa accessoria a quella principale e non al proprietario.

### **Determinazione del valore catastale**

Per ottenere il valore catastale dell'immobile acquistato con l'agevolazione del c.d. *"prezzo-valore"* è necessario moltiplicare la rendita catastale (rivalutata del 5%), per determinati coefficienti in base alla tipologia catastale dell'immobile.

In particolare, per gli immobili abitativi di categoria A (eccetto A/10) e per quelli a essi pertinentziali (C/2, C/6, e C/7), occorrerà fare riferimento ai seguenti moltiplicatori:

- se si tratta di immobile a uso prima casa => il moltiplicatore è pari a 110 => valore catastale = (rendita catastale x 5%) x 110;
- se si tratta di immobile a uso seconda casa => il moltiplicatore è pari a 120 => valore catastale = (rendita catastale \* 5%) x 120.

Il valore catastale dell'immobile (come sopra determinato) dovrà essere utilizzato quale base imponibile su cui calcolare l'imposta di registro.

Regime Iva della cessione dell'immobile abitativo e delle relative pertinenze	Requisiti prima casa	Imposta di registro da applicarsi sul valore catastale come sopra determinato	Imposta ipotecaria	Imposta catastale
Esente (cedente soggetto passivo Iva)	Sì	2% (con il minimo di 1.000 euro)	50 euro	50 euro
	No	9% (con il minimo di 1.000 euro)	50 euro	50 euro
Fuori campo (cedente soggetto non imprenditore)	Sì	2% (con il minimo di 1.000 euro)	50 euro	50 euro
	No	9% (con il minimo di 1.000 euro)	50 euro	50 euro

### **Richiesta di adesione al meccanismo del c.d. “prezzo-valore”**

L'applicazione del c.d. “prezzo-valore” deve essere obbligatoriamente invocata dal soggetto acquirente al momento dell'atto di trasferimento. Con riferimento a tale adempimento, l'Agenzia delle entrate ha assunto una posizione rigida per la quale, se l'acquirente non fa richiesta di ottenimento dell'agevolazione nell'atto di trasferimento, non potrà più farne richiesta in seguito, nemmeno con atto integrativo.

Secondo l'Agenzia delle entrate:

*“non si ritiene possibile estendere alla normativa di cui all'articolo 1, comma 497 della legge n. 266 del 2005, l'indirizzo espresso dall'Amministrazione finanziaria in materia di benefici prima casa (circolare n. 38 del 12 agosto 2005) nonché di agevolazioni per il trasferimento di immobili compresi in aree soggette a piani di recupero (risoluzione n. 110 del 2 ottobre 2006), secondo cui è possibile integrare, con un atto successivo, il negozio traslativo non contenente la dichiarazione di voler beneficiare del regime fiscale di favore” (risoluzione n. 145/E/2009 richiamata nella circolare n. 18/E/2013).*

### **Indicazione in atto del corrispettivo**

Per l'applicazione della disciplina del c.d. “prezzo-valore” è necessario che, nel contratto di trasferimento, le parti dichiarino l'intero corrispettivo pattuito della compravendita. La mancanza di tale informazione, oltre a rendere inapplicabile la speciale disciplina agevolativa qui in commento, comporta un pesante regime sanzionatorio: ai sensi dell'articolo 1, comma 498, L. 266/2005:

*“se viene occultato, anche in parte, il corrispettivo pattuito, le imposte sono dovute sull'intero importo di quest'ultimo e si applica la sanzione amministrativa dal cinquanta al cento per cento*

*della differenza tra l'imposta dovuta e quella già applicata in base al corrispettivo dichiarato, detratto l'importo della sanzione eventualmente irrogata ai sensi dell'articolo 71 del medesimo decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986".*

Si rammenta che, ai sensi dell'articolo 71, D.P.R. 131/1986:

*"se il valore definitivamente accertato dei beni o diritti di cui al terzo (ndr immobili e diritti reali immobiliari) e al quarto comma (ndr atti che hanno per oggetto aziende) dell'articolo 51, ridotto di un quarto, supera quello dichiarato, si applica la sanzione amministrativa dal cento al duecento per cento della maggiore imposta dovuta. Per i beni e i diritti di cui al quarto comma dell'articolo 52 la sanzione si applica anche se la differenza non è superiore al quarto del valore accertato".*

### **Indicazione in atto di valore inferiore**

Diverso risulta essere il caso in cui nell'atto di compravendita sia riportato un valore catastale inferiore rispetto a quello risultante dall'applicazione dei criteri dettati dai commi 4 e 5, articolo 52, D.P.R. 131/1986.

Al ricorrere di tale fattispecie, l'Agenzia delle entrate ha ritenuto che:

*"l'insufficiente indicazione in atto del valore catastale non riesponde il potere accertativo dell'ufficio sulla base del "valore venale in comune commercio", ai sensi del combinato disposto degli articoli 51 e 52 del TUR, ma consente allo stesso di quantificare la maggiore imposta scaturente dalla base imponibile catastale, rideterminata secondo i criteri dettati dai commi 4 e 5 dell'articolo 52 del TUR" (risoluzione n. 176/E/2009).*

### **Corrispettivo dilazionato**

Nel caso in cui le parti del contratto di compravendita immobiliare abbiano disposto che una parte del corrispettivo per la cessione sia versato in un momento successivo alla conclusione dell'atto medesimo, l'obbligo di indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo deve ritenersi assolto mediante l'indicazione degli elementi utili all'identificazione dei tempi, degli importi e delle modalità di versamento di quanto dovuto a saldo.

In presenza di tali indicazioni, quindi, non è possibile irrogare la sanzione impropria (accertamento di maggior valore ai fini dell'imposta di registro) per la mancata indicazione dei pagamenti. Pertanto, ove l'atto abbia goduto dell'applicazione del c.d. "prezzo valore", continua a beneficiare della valutazione automatica (risoluzione n. 53/E/2014).

### **Immobili dotati di sola rendita “*proposta*”**

Come precisato dalla giurisprudenza di legittimità, è possibile richiedere l'applicazione della disciplina del c.d. “*prezzo-valore*”, anche per gli atti di trasferimento aventi a oggetto immobili dotati di sola rendita “*proposta*” DOCFA (Cassazione n. 3409/2019).

Pertanto, con riferimento a un immobile dotato di sola “*rendita proposta*” non è necessario che nell'atto sia espressa la domanda di attribuzione della rendita catastale richiesta dall'articolo 12, comma 2-*bis*, D.L. 70/1988, in quanto la richiesta di applicare il c.d. “*prezzo-valore*” assorbe la richiesta di attribuzione di rendita definitiva.

La Cassazione, con la sentenza n. 12736/2022, ha affermato che, nel determinare l'ammontare dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale, per avvalersi del regime del c.d. “*prezzo-valore*”, relativamente agli immobili privi di rendita o con rendita non definitivamente attribuita (proposto solo tramite la procedura DOCFA), è necessario:

- presentare la richiesta prevista dalla legge (L. 266/2005);
- chiedere specificamente l'applicazione dell'articolo 12, comma 2-*bis*, D.L. 70/1988.

In particolare, si legge in motivazione, che se il reddito non è ancora stato definitivamente assegnato (è solo “*proposto*” tramite DOCFA e non sono trascorsi ancora 12 mesi dalla presentazione della dichiarazione), per beneficiare del sistema di valutazione automatica basato sulla rendita catastale, il contribuente dovrà rilasciare una dichiarazione aggiuntiva al momento della transazione, ai sensi dell'articolo 12, D.Lgs. 70/1988.

Tuttavia, se il reddito è diventato definitivo dopo un anno dalla presentazione della dichiarazione DOCFA, non è necessario che il contribuente svolga ulteriori azioni, come presentare una dichiarazione secondo l'articolo 12, D.Lgs. 70/1988. In questo caso, il processo è considerato completo.

### **Ambito oggettivo di applicazione del c.d. “*prezzo valore*”**

Il sistema del c.d. “*prezzo-valore*” si applica:

- agli atti di rinuncia;
- agli atti traslativi della nuda proprietà;
- agli acquisti a titolo derivativo-constitutivo;
- a ogni altro negozio giuridico che sia assimilato al trasferimento.

L'atto per il quale si chiede l'applicazione della disciplina del c.d. “*prezzo-valore*” deve derivare

da atto pubblico o da scrittura privata autenticata; pertanto, la disciplina in rassegna non si applica nel caso si tratti di acquisto effettuato con scrittura privata non autenticata (risoluzione n. 121/E/2007).

## **Divisione**

Anche in caso di divisione dei beni con conguaglio si può applicare la disciplina del c.d. “*prezzo-valore*”, riferendo l’applicazione della disciplina solamente alla quota parte del valore complessivo dell’immobile per il quale si ha la necessità di effettuare il conguaglio.

## **Permuta**

La disciplina del c.d. “*prezzo-valore*” trova applicazione anche per i contratti di permuta di immobili abitativi posti in essere tra persone fisiche. In tal caso, la base imponibile sarà costituita dalla maggiore delle rendite catastali degli immobili permutati.

Per quanto concerne, invece, l’obbligo di indicare in atto il corrispettivo pattuito, esso è soddisfatto ove in atto venga indicato il conguaglio pattuito dalle parti, nonché il valore attribuito a ciascuno dei beni permutati. Infatti, anche nella permuta è presente un corrispettivo, seppur non monetario, costituito dalla controprestazione (risoluzione n. 320/E/2007).

## **Donazione**

La disciplina del c.d. “*prezzo-valore*” si applica anche nel caso di donazioni. Con lo studio n. 116-2005/T, la prassi notarile ha osservato che l’articolo 1, comma 497, L. 266/2005, non assegna il termine “*onerose*” alla parola “*cessioni*”, cosa che il Legislatore avrebbe dovuto fare se avesse voluto porre l’accezione interdittiva all’accesso a tale regime degli atti a titolo gratuito.

Del medesimo avviso anche la CTP Milano n. 9617/III/2016, secondo cui l’agevolazione del c.d. “*prezzo-valore*” può trovare applicazione anche alle cessioni a titolo gratuito, atteso che ciò non è espressamente escluso dalla norma.

## **Contratto di mantenimento**

Con la risoluzione n. 113/E/2017, è stato precisato che, qualora ricorrano i requisiti oggettivi e soggettivi contemplati dall'articolo 1, comma 497, L. 266/2005, la regola del c.d. "prezzo-valore" si applica, in presenza di specifica opzione, anche al contratto atipico di mantenimento, ovverosia all'accordo con il quale una parte si obbliga, quale corrispettivo del trasferimento di un bene (mobile o immobile) o della cessione di un capitale, a fornire all'altra parte prestazioni alimentari o assistenziali vita natural durante.

Ad avviso dell'Agenzia delle entrate, posto che il contratto atipico di mantenimento comporta il trasferimento di un immobile, è possibile invocare l'applicazione del c.d. "prezzo-valore" a condizione che:

- si tratti di immobili abitativi ceduti a favore di persone fisiche che agiscono al di fuori dell'impresa o di attività di lavoro autonomo;
- l'agevolazione sia richiesta espressamente al notaio;
- sia indicato il corrispettivo in atto.

Per rispettare l'obbligo di indicazione del corrispettivo nell'atto, è stato chiarito che, il valore della controprestazione assunta dal cessionario non può che essere determinato in via presuntiva.

### **Sentenza di esecuzione in forma specifica**

Secondo la Cassazione (sentenza n. 5751/2018), la disciplina del c.d. "prezzo-valore" può trovare applicazione anche in caso di trasferimenti operati ai sensi dell'articolo 2932, cod. civ., ovvero stabiliti con sentenza di esecuzione specifica dell'obbligo di contrarre. In questo caso, l'opzione per l'applicazione della disciplina del c.d. "prezzo-valore" non può essere esercitata:

- prima del passaggio in giudicato della sentenza; e
- prima che l'Amministrazione finanziaria avrà notificato gli atti del procedimento di accertamento sul valore dei beni oggetto di negoziazione immobiliare.

In particolare, secondo i giudici di legittimità:

*"l'opzione per la determinazione della base imponibile in applicazione della disciplina del cd. "prezzo valore" può essere esercitata con dichiarazione notarile integrativa - da ritenersi possibile tenendo conto dei principi enunciati da Corte Cost. n. 24 del 2014 - successiva al passaggio in giudicato della sentenza, in quanto solo dopo tale momento si concretizzano il trasferimento della proprietà e l'obbligo di versare il prezzo dovuto e l'Amministrazione finanziaria, decorso un congruo termine per l'effettuazione della dichiarazione, può iniziare il relativo procedimento di accertamento"* (Cassazione n. 5751/2018).



## **Aggiudicazioni di immobili nelle esecuzioni immobiliari**

Con la sentenza n. 6/2014, la Corte Costituzionale ha ritenuto incostituzionale la norma sul c.d. *"prezzo valore"*, nella parte in cui non prevede la facoltà di applicare tale metodo di determinazione della base imponibile delle imposte d'atto, in presenza delle condizioni di legge, anche in caso di acquisto effettuato in sede di espropriazione forzata o a seguito di pubblico incanto.

I principi sanciti dalla Corte Costituzionale sono stati successivamente recepiti dalla medesima Agenzia delle entrate con la circolare n. 2/E/2014, ove è stato affermato che il sistema di determinazione della base imponibile del c.d. *"prezzo valore"* deve trovare applicazione, ricorrendone le condizioni, anche con riferimento ai trasferimenti di immobili a uso abitativo e relative pertinenze acquisiti in sede di espropriazione forzata o a seguito di pubblico incanto, di cui all'articolo 44, D.P.R. 131/1986.

La giurisprudenza tributaria di merito (CTP Milano n. 3476/2018) ha affermato, inoltre, che la regola del c.d. *"prezzo-valore"* può essere invocata anche nel caso di assegnazione di un immobile a uso abitativo nell'ambito di una procedura esecutiva immobiliare (procedimento endoesecutivo di divisione), purché sussistano i presupposti stabiliti dalla norma per l'applicazione di detta regola, permettendo così all'assegnatario del fabbricato abitativo di pagare le imposte di registrazione del decreto di assegnazione sulla rendita catastale rivalutata (e non già sul valore di assegnazione del bene indicato nel decreto).

Sul punto, la prassi notarile (studio n. 133/2015/T), ha precisato che, a partire dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 6/2014, si è aperta la possibilità di estendere questo beneficio a situazioni al di fuori della tradizionale idea di *"cessione immobiliare"*, ossia:

- le sentenze che trasferiscono la proprietà secondo l'articolo 2932, cod. civ.;
- le decisioni arbitrali che comportano un trasferimento di proprietà;
- i verbali giudiziali che conciliano le controversie tra le parti;
- i verbali che recepiscono gli accordi di mediazione con effetto traslativo, come previsto dal D.Lgs. 28/2010.

## **Sentenza di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di stipulare il contratto definitivo**

Tenuto conto dei principi enunciati sempre dalla sentenza n. 6/2014 della Corte Costituzionale, con la recente sentenza n. 2581/2023, la Cassazione ha riconosciuto che la disciplina del c.d. *"prezzo valore"* possa applicarsi anche nell'ipotesi in cui il trasferimento dell'immobile sia avvenuto ai sensi dell'articolo 2932, cod. civ., ovvero a fronte di una sentenza di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di stipulare il contratto definitivo.

Viene ribadito, altresì, che l'opzione per il prezzo valore deve essere espressa a tempo debito

e, in ogni caso, prima che l'ufficio abbia notificato l'avviso di accertamento in rettifica.

### **Limitazioni sull'applicazione del c.d. "prezzo valore" nella divisione giudiziale immobiliare**

La Cassazione, con la recente sentenza n. 31100/2023, ha stabilito che non è possibile utilizzare il c.d. "prezzo valore" per calcolare l'imposta di registro in una divisione giudiziale che coinvolge immobili, poiché la richiesta (di utilizzare il valore catastale) è stata fatta solo dopo aver ricevuto un avviso di rettifica e, in particolare, tramite un'istanza presentata all'Amministrazione finanziaria per chiedere l'annullamento dell'avviso in autotutela.

Secondo i giudici, infatti, la norma sul c.d. "prezzo valore", è considerata una misura agevolativa e deve essere interpretata in modo rigoroso. Pertanto, anche se, come affermato dalla Corte Costituzionale nella sentenza n. 6/2014, questa norma deve essere applicata anche ai trasferimenti derivanti da decisioni giudiziali, è necessario che siano soddisfatte, comunque, tutte le condizioni di legge previste per poter invocare il beneficio in rassegna. Questo include anche la condizione di presentare la richiesta di agevolazione "a tempo debito", anche se in questo caso non può essere avanzata al notaio.

### **Conciliazione giudiziale**

La disciplina del c.d. "prezzo valore" è applicabile anche laddove l'immobile a uso abitativo sia trasferito nell'ambito di una conciliazione giudiziale tra 2 soggetti, quale risultato della lite sorta nell'ambito successorio (CGT di Il grado di Bolzano sentenza n. 87/2019).

Del medesimo avviso anche la giurisprudenza di legittimità (Cassazione n. 24087/2020) secondo cui il verbale di conciliazione giudiziale (emesso nell'ambito del giudizio di separazione) con il quale soggetti privati si trasferiscono le quote di una casa di civile abitazione può beneficiare della disciplina del c.d. "prezzo valore", in quanto *"il verbale di conciliazione presenta tutti gli elementi essenziali dell'atto di compravendita: "il giudice è, al pari di un notaio, un pubblico ufficiale e il detto verbale assumeva il valore di vero e proprio atto pubblico"*.

### **Rinuncia all'eredità dietro trasferimento di un immobile**

Nella risposta a interpello n. 494/E/2019, l'Agenzia delle entrate ha affermato, invece, che si applica la regola del c.d. "prezzo-valore" anche nel caso in cui un soggetto rinunci all'eredità dietro trasferimento della proprietà di un immobile, in considerazione del fatto che, con la risoluzione n. 121/E/2007, era già stato precisato che rientrano nell'ambito applicativo in

esame non solo le *“fattispecie traslative”* 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, D.P.R. 131/1986.

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 delle entrate – coerentemente alle indicazioni rese nella risoluzione n. 320/E/2007 (nell'ambito dell'applicabilità del c.d. *“prezzo-valore”* nei casi di permuta) - ha precisato che, per l'applicazione della disciplina del c.d. *“prezzo valore”*, è necessario indicare in atto l'eventuale conguaglio pattuito dalle parti nonché il valore attribuito a ciascuno dei beni permutati.

### **Atto di adozione del *trust***

Con la sentenza n. 3073/2021, i giudici della Suprema Corte di hanno affermato, invece, che l'istituto del c.d. *“prezzo valore”* qui in rassegna è compatibile, dal punto di vista soggettivo, con l'atto di dotazione del *trust*, atteso che il *trust* non ha personalità giuridica e, quindi, l'acquisto viene operato dalla persona fisica del *trustee*.

### **Contratto di costituzione di rendita vitalizia dietro cessione della nuda proprietà di immobili**

Con l'ordinanza n. 16229/2021, la Cassazione ha chiarito, inoltre, che l'agevolazione del c.d. *“prezzo valore”* non può essere applicata al contratto di costituzione di rendita vitalizia dietro la cessione della nuda proprietà di immobili, in virtù del fatto che il c.d. *“prezzo valore”* - configurando una deroga al criterio legale di determinazione della base imponibile previsto dall'articolo 43, D.P.R. 131/1986 (che impone di fare riferimento al valore venale in comune commercio del bene oggetto di cessione) - non può trovare applicazione ad atti che non adottino tale criterio in via ordinaria.

Viene precisato, infatti, che la base imponibile dell'atto di costituzione di rendita vitalizia viene determinata, infatti, ai sensi dell'articolo 46, D.P.R. 131/1986, nel valore della rendita costituita, laddove quest'ultimo valore risulti superiore a quello dei beni ceduti.

### **Contratto di *“cessione di immobile a titolo oneroso a fronte di mantenimento”***

La giurisprudenza di merito (CGT del Lazio n. 1480/2023) ha affrontato, infine, il tema dell'applicazione della normativa sul prezzo valore nell'ambito di un contratto – denominato *“cessione di immobile a titolo oneroso a fronte di mantenimento”* – che concerne il mantenimento



a pagamento in cambio del trasferimento di una proprietà, precisando che lo stesso non può essere tassato secondo le regole stabilite dall'articolo 46, D.P.R. 131/1986, che riguarda la rendita vitalizia, in quanto l'applicazione della resa vitale avrebbe generato un importo tassabile e decisamente irragionevole.

Infatti, secondo i giudici del Lazio:

*“l'assistenza morale e il materiale fornito in questo caso era essenzialmente la contropartita per l'impegno preso, tanto che la proprietà veniva immediatamente trasferita alla persona che fa l'appello, mantenendo però un diritto d'uso sulla proprietà a favore della persona assistita”.*

### SCHEMA DI SINTESI

La L. 266/2005 ha introdotto, a far data 1° gennaio 2006, una deroga al criterio generale per determinare la base imponibile nei trasferimenti immobiliari residenziali che consente di utilizzare il "valore catastale" come base imponibile per le imposte di registro, anziché il corrispettivo pattuito nel contratto di compravendita. Questa disposizione agevolata, chiamata c.d. "prezzo-valore", si applica sotto certi requisiti e condizioni.

La base imponibile calcolata con il criterio del c.d. "prezzo-valore" è permessa solo per le cessioni di immobili a persone fisiche non coinvolte in attività commerciali, artistiche o professionali. Questa regola non si applica:

1. alle vendite in cui l'acquirente è un soggetto Iva che acquista l'immobile per scopi aziendali o professionali;
2. ai trasferimenti di immobili destinati a utilizzi diversi da quello abitativo, come ad esempio negozi, uffici o capannoni industriali.

Per ottenere il valore catastale dell'immobile acquistato con l'agevolazione del c.d. "prezzo-valore" è necessario moltiplicare la rendita catastale (rivalutata del 5%) per determinati coefficienti in base alla tipologia catastale dell'immobile.

Il sistema del c.d. "prezzo-valore" si applica anche agli atti di rinuncia, agli atti traslativi della nuda proprietà, agli acquisti a titolo derivativo-constitutivo e a ogni altro negozio giuridico che sia assimilato al trasferimento.

Diversi sono stati gli orientamenti di prassi e giurisprudenziali relativi a questa agevolazione.

Si segnala che l'articolo è tratto da ["Consulenza immobiliare"](#).