



## IMPOSTE INDIRETTE

### ***Il prezzo-valore nelle compravendite immobiliari***

di Sandro Cerato - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

OneDay Master

### Immobili delle imprese: fiscalità indiretta

Scopri di più

Il **trasferimento a titolo oneroso di beni immobili** può essere soggetto a differenti regole fiscali dipendenti dal **tributo applicabile al trasferimento stesso**. Più in particolare,

- se la cessione dell'immobile è **soggetta ad Iva** (per obbligo o per opzione), **la base imponibile**, secondo quanto stabilito dall'[articolo 13, comma 1, D.P.R. 633/1972](#), “è costituita *dall'ammontare complessivo dei corrispettivi dovuti al cedente o prestatore secondo le condizioni contrattuali, compresi gli oneri e le spese inerenti all'esecuzione e i debiti o altri oneri verso terzi accollati al cessionario o al committente, aumentato delle integrazioni direttamente connesse con i corrispettivi dovuti da altri soggetti*”;
- se la cessione è **soggetta ad imposta di registro**, la base imponibile è disciplinata dall'[articolo 43, comma 1, D.P.R. 131/1986](#) (T.U.R.), la cui lett. a) stabilisce che “*per i contratti a titolo oneroso traslativi o costitutivi di diritti reali dal valore del bene o del diritto alla data dell'atto* ovvero, *per gli atti sottoposti a condizione sospensiva, ad approvazione o ad omologazione, alla data in cui si producono i relativi effetti traslativi o costitutivi*”. Laddove l'Ufficio ritenga che il valore dell'immobile sia superiore rispetto a quello determinato dalle parti, può **procedere all'accertamento del maggior valore**, secondo le regole stabilite nell'[articolo 52, D.P.R. 131/1986](#).

L'[articolo 1, comma 497, L. 266/2005](#), stabilisce che “*in deroga alla disciplina di cui all'articolo 43 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e fatta salva l'applicazione dell'articolo 39, prima comma, lettera d), ultimo periodo, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, per le sole cessioni nei confronti di persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, all'atto della cessione e su richiesta della parte acquirente resa al notaio, 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 testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986, indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto. Le parti hanno comunque l'obbligo di indicare nell'atto il corrispettivo pattuito. Gli onorari notarili sono ridotti del 30 per cento*”.



La riportata disposizione normativa contiene la **disciplina del cd. “prezzo-valore”** che consente di applicare una **base imponibile “agevolata”** nelle transazioni immobiliari soggette ad imposta di registro in presenza di **determinate condizioni**. Per l'applicazione del “prezzo-valore” **sono richieste le seguenti condizioni**:

- la cessione deve avvenire nei confronti di **persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali**, artistiche o professionali (requisito soggettivo);
- la cessione deve aver ad oggetto un **immobile ad uso abitativo e relative pertinenze** (requisito oggettivo);
- la parte acquirente deve rendere nota al Notaio, all'atto della cessione, la **volontà di avvalersi del regime in questione, con apposita richiesta** di determinazione della base imponibile utilizzando il valore catastale;
- le parti devono **indicare in atto il corrispettivo pattuito**.

L'applicazione della regola del prezzo-valore porta con sé **un ulteriore vantaggio**, poiché **impedisce l'azione accertatrice dell'Amministrazione Finanziaria** per la determinazione di un maggior valore dell'immobile. Infatti, l'[articolo 52, comma 5-bis, D.P.R. 131/1986](#) (inserito dal D.L. 223/2006), **limita l'inibizione dei poteri di rettifica** dell'Amministrazione finanziaria **solo alle “cessioni di immobili e di pertinenze** (...) *disciplinare dall'articolo 1, comma 497, L. 266/2005*”, ossia a quelle **cui si rende applicabile il prezzo-valore**. Al di fuori di tali ipotesi, gli Uffici hanno sempre la possibilità di **rettificare il valore o il corrispettivo indicato in atto dalle parti**, qualora sia **inferiore al valore effettivo dell'immobile**. Secondo lo Studio del Consiglio nazionale del Notariato 5.9.2006, n. 117-2006/T, il riferimento contenuto nel comma 5-bis dell'[articolo 52, D.P.R. 131/1986](#), alle cessioni disciplinate dall'[articolo 1, comma 497, L. 266/2005](#), comporterebbe **l'inibizione dei poteri di rettifica dell'Amministrazione finanziaria** in tutti i trasferimenti di immobili **con i requisiti per l'applicazione del prezzo-valore**, anche laddove concretamente l'acquirente **non abbia optato per la determinazione della base imponibile con tale istituto**.