



## GUIDA AGLI ADEMPIMENTI

---

### ***Disciplina del prezzo valore: istruzioni per l'uso***

di Mauro Muraca

Master di specializzazione

**Immobili e fisco: analisi e novità della riforma fiscale**

[Scopri di più](#)



## **Normativa**

Articolo 1, comma 497, L. 266/2005

Articolo 52, comma 5-bis, D.P.R. 131/1986

## **Prassi**

circolare n. 18/E/2013

Risoluzione n. 149/E/2008

risposta ad intervento n. 33/2022

risoluzione n. 121/E/2007

Risoluzione n. 145/E/2009

Risoluzione n. 53/E/2014

Risoluzione n. 176/E/2009

Risoluzione n. 320/E/2007

Circolare n. 2/E/2014

Studio notariato n. 116-2005/T

Studio del consiglio nazionale del notariato n. 133/2015/t



## Giurisprudenza

Cassazione n. 19878/2024

Cassazione n. 3409/2019

C.T. Prov. Milano 19.12.2016 n. 9617/3/16

C.G.T. del Lazio n. 1480/2023

Ordinanza n. 16229 /2021

Cassazione n. 20503/2024

Cassazione n. 5751/2018

L'[articolo 1, comma 497, L. 266/2005](#), ha introdotto, a decorrere dall'1.1.2006, 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).



### Nota bene

I trasferimenti immobiliari soggetti alla particolare disciplina del “prezzo-valore” usufruiscono, inoltre, della cosiddetta “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](#).

### Chi può aderire alla disciplina del prezzo valore?

La determinazione della base imponibile, mediante l’applicazione del criterio del “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.



#### Nota bene

Per applicare il “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 ad Iva** (per obbligo e per opzione), poiché la disciplina in rassegna è inapplicabile agli atti di trasferimento immobiliare soggetti ad Iva.

#### Quali sono gli immobili interessati dalla disciplina del prezzo valore?

L'agevolazione del “prezzo valore” **non si applica ai trasferimenti di fabbricati a destinazione diversa da quella abitativa** (negozi, uffici, capannoni industriali, eccetera), in quanto la cessione deve avere necessariamente ad 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.



#### Nota bene

La normativa sul prezzo valore si riferisce genericamente al trasferimento di un immobile abitativo, a **prescindere dalla classificazione catastale dello stesso**: sarà possibile, quindi, 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.

La disciplina del prezzo valore può applicarsi alle pertinenze?

A differenza di quanto previsto in materia di agevolazione “*prima casa*”, il sistema del “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 ad 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**.



La disciplina del "prezzo valore" si applica anche in caso di **acquisto di un box auto separato dalla casa principale**, purché sia chiaramente dimostrato che esiste un **legame economico funzionale tra il box pertinenziale e la casa principale**, come previsto dall'articolo 817 cod. civ., ovvero deve essere verificato che il box abbia un'utilità diretta per la casa principale. Diversamente, **non sarà possibile invocare la normativa del "prezzo valore", se il box auto è utile solo al suo proprietario, anziché all'immobile abitativo principale** ([risposta ad interpello n. 33/2022](#)).

#### **La disciplina del prezzo valore può applicarsi ai terreni?**

Il regime del "prezzo-valore" non trova applicazione per i **trasferimenti aventi ad 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](#)).



#### **Nota bene**

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

Il criterio del "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 due unità abitative ([risposta ad interpello n. 420/2021](#)).

### Come si determina il valore catastale nella disciplina del prezzo valore?

Per quantificare il valore catastale dell'immobile acquistato con l'agevolazione del "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 ad essi pertinenziali (C/2, C/6, e C/7), occorrerà fare riferimento ai seguenti moltiplicatori:

- se si tratta di immobile ad uso prima casa => il **moltiplicatore è pari a 110** => VALORE CATASTALE = (Rendita catastale x 5%) x 110;
- se si tratta di immobile ad 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
---	----------------------	---	--------------------	-------------------