



# NEWS Euroconference

**Edizione di giovedì 3 Ottobre 2024**

## CASI OPERATIVI

**Presunzione di distribuzione delle riserve di utili anche per la riserva legale “eccedente”**  
di Euroconference Centro Studi Tributari

## GUIDA AGLI ADEMPIMENTI

**Dividendi 2023 nel modello Redditi 2024 PF**  
di Alessandro Bonuzzi

## ACCERTAMENTO

**CPB: il regime opzionale di imposizione sostitutiva sul maggior reddito concordato**  
di Gianfranco Antico

## REDDITO IMPRESA E IRAP

**Deduzione degli ammortamenti “derivati” dal conto economico**  
di Sandro Cerato - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

## OPERAZIONI STRAORDINARIE

**Lecita la donazione delle quote della holding a seguito di conferimento ex articolo 177 comma 2 bis Tuir**  
di Ennio Vial

## RASSEGNA AI

**Risposte AI sulla disciplina dei trasferimenti immobiliari al “prezzo valore”**  
di Mauro Muraca



## CASI OPERATIVI

### **Presunzione di distribuzione delle riserve di utili anche per la riserva legale “eccedente”**

di Euroconference Centro Studi Tributari

FiscoPratico

La piattaforma editoriale integrata con l'AI  
per lo Studio del Commercialista

scopri di più >

Alfa Srl presenta nel patrimonio netto le seguenti poste: capitale sociale 100.000 euro, riserva legale 100.000 euro, riserva di capitale 500.000 euro derivante da un apporto dei soci effettuato in sede di costituzione.

L'assemblea dei soci intende distribuire la riserva di capitale.

Nel caso in cui si procedesse in tal senso, che effetti ci sarebbero a livello fiscale, in termini di prioritaria distribuzione delle riserve di utili, per il fatto che vi è una riserva legale eccedente il minimo previsto dal codice civile?

[LEGGI LA RISPOSTA DI CENTRO STUDI TRIBUTARI SU FISCOPRATICO...](#)



**FiscoPratico**



## GUIDA AGLI ADEMPIMENTI

### **Dividendi 2023 nel modello Redditi 2024 PF**

di Alessandro Bonuzzi

Convegno di aggiornamento

### **Novità del periodo estivo per imprese e persone fisiche**

[Scopri di più](#)

Il regime di **tassazione dei dividendi** distribuiti da società di capitali italiane a **persone fisiche residenti** nel territorio dello Stato ha subito nel corso degli ultimi anni **rilevanti modifiche**.

La Legge di Bilancio 2018 ha, infatti, **equiparato** il regime di tassazione dei dividendi derivanti da partecipazioni **qualificate** in soggetti Ires e **percepiti da persone fisiche** nella propria sfera privata al regime impositivo dei dividendi relativi a partecipazioni **non qualificate**, con conseguente applicazione della **ritenuta alla fonte a titolo d'imposta nella misura del 26%**, in luogo della **parziale concorrenza** del provento alla formazione del reddito complessivo.

Il nuovo regime trova applicazione **dai dividendi percepiti dall'1.1.2018**. Quindi, generalmente, i dividendi incassati dal 2018, anche se riferiti a partecipazioni qualificate, scontando una **tassazione definitiva** alla fonte, non vanno **più inseriti in dichiarazione dei redditi**, ai fini della **determinazione e liquidazione** delle imposte sui redditi.

Tuttavia, in ordine alla decorrenza della modifica, il legislatore ha introdotto una **deroga**, prevedendo un **regime transitorio**, al fine di **non penalizzare i soci che detengono partecipazioni qualificate** in società con riserve di utili formatesi fino al 31.12.2017. Ebbene, sulla base di tale regime transitorio, alle distribuzioni di utili derivanti da partecipazioni qualificate in soggetti Ires formatesi con **utili prodotti fino all'esercizio in corso al 31.12.2017, deliberati dall'1.1.2018 al 31.12.2022**, continuano ad applicarsi le **vecchie regole** di cui al D.M. 26.5.2017 (quindi la concorrenza parziale al reddito complessivo).

In merito al perimetro applicativo della deroga, l'Agenzia delle entrate con il [Principio di diritto n. 3/2022](#) ha definitivamente chiarito che *“il regime transitorio si applica agli utili prodotti in esercizi anteriori a quello di prima applicazione del nuovo regime [ossia prodotti fino al 2017] a condizione che la relativa distribuzione sia stata validamente approvata con delibera assembleare adottata entro il 31 dicembre 2022, indipendentemente dal fatto che l'effettivo pagamento avvenga in data successiva”*.

Pertanto, i **dividendi** percepiti nel corso del periodo d'imposta **2023** da persone fisiche privati consumatori possono scontare **2 diverse modalità di tassazione**:



- il regime della **ritenuta a titolo d'imposta del 26%**, che trova applicazione per la generalità dividendi distribuiti nel **periodo d'imposta 2023**;
- il **regime dichiarativo** con concorrenza del dividendo al reddito complessivo del percettore nel **modello Redditi 2024 PF**, che trova applicazione per i soli soci possessori di partecipazioni qualificate laddove il dividendo sia formato con **utili realizzati fino al 2017** e la relativa **delibera** di distribuzione sia stata adottata entro il **12.2022**.

Si deve poi ricordare che, sulla base del regime dichiarativo, il dividendo concorre alla formazione del reddito complessivo del contribuente **limitatamente**:

- al **40%** dell'ammontare, se relativo a **utili prodotti fino all'esercizio in corso al 31.12.2007** (in generale fino al 2007);
- al **49,72%** dell'ammontare, se relativo a **utili prodotti a decorrere dall'esercizio successivo a quello in corso al 31.12.2007 e sino all'esercizio in corso al 31.12.2016** (in generale dal 2008 al 2016);
- al **58,14%** dell'ammontare, se relativo a **utili prodotti nell'esercizio in corso al 31.12.2017** (in generale nel 2017).

### Esempio

Il sig. Verdi dalla partecipazione qualificata nella Gamma Srl ha percepito nel **corso del 2023 dividendi per 100.000 euro**:

- formati con utili **2016**, per 20.000 euro, e **2017**, per 80.000 euro;
- **deliberati** in data **6.2022**.

I dividendi sono soggetti alla disciplina transitoria. Devono quindi essere indicati nel **quadro RL**, al **rigo RL1**, del modello Redditi 2024 PF con indicazione:

- in colonna 1:

1. del **codice 5** per gli **utili prodotti nel 2016** (a cui si applica la percentuale del 49,72%);
2. del **codice 9** per gli **utili prodotti nel 2017** (a cui si applica la percentuale del 58,14%);

- in colonna 2:

1. del **49,72%** dell'ammontare dei dividendi incassati nel 2023 **afferenti all'utile 2016** (9.944 euro);
2. del **58,14%** dell'ammontare dei dividendi incassati nel 2023 **afferenti all'utile 2017** (46.512 euro).



## ACCERTAMENTO

# **CPB: il regime opzionale di imposizione sostitutiva sul maggior reddito concordato**

di Gianfranco Antico

Seminario di specializzazione

**Tutto quesiti nuovo concordato preventivo biennale: a tu per tu con gli esperti**

Scopri di più

**Il regime opzionale di imposizione sostitutiva sul maggior reddito concordato**, di cui all'[articolo 20-bis, D.Lgs. 13/2024](#), introdotto dal D.Lgs. 13/2024, come si legge nella relazione illustrativa al provvedimento, costituisce un *“regime di incisiva premialità per i contribuenti aderenti al concordato”*.

La norma prevede per i soggetti ISA, per i periodi di imposta oggetto del concordato che aderiscono alla proposta dell’Agenzia delle entrate, la possibilità di **assoggettare a un’imposta sostitutiva** delle imposte sul reddito, addizionali comprese, **la parte di reddito d’impresa o di lavoro autonomo derivante dall’adesione al concordato che ecceda il reddito effettivo dichiarato nel periodo d’imposta antecedente a quello cui si riferisce la proposta**, al netto delle poste straordinarie (plusvalenze, minusvalenze, sopravvenienze, perdite su crediti, etc.).

Sul punto, la [circolare n. 18/E/2024](#) ha specificato che, nei confronti di un **contribuente persona fisica**, la quota di reddito assoggettato a imposta sostitutiva **è esclusa dalla base di calcolo per determinare le aliquote progressive** da applicare all’eventuale quota di reddito tassato ordinariamente, come già precisato nella [circolare n. 18/E/2023](#), con cui sono stati forniti chiarimenti in merito al regime agevolativo opzionale della **flat tax incrementale (risposta al quesito 6.12, contenuta nella circolare n. 18/E/2024)**.

L’imposta sostitutiva **è graduata** sulla base del livello di affidabilità fiscale che ha ottenuto il contribuente nel periodo precedente a quello oggetto di concordato; **più alto è il punteggio ISA raggiunto dal contribuente, più bassa è l’aliquota dell’imposta sostitutiva**.

### **Punteggio ISA ottenuto nel p.i. 2023**

Pari o superiore a 8

Pari o superiore a 6 ma inferiore a 8

Inferiore a 6

### **Aliquota applicabile sulla parte eccedente**

10%

12%

15%

Il contribuente che decide di optare per l’imposta sostitutiva potrà calcolarla facendo riferimento **esclusivamente all’eccedenza tra reddito concordato e reddito dichiarato** nel



periodo d'imposta antecedente a quelli cui si riferisce la proposta, **a nulla rilevando le perdite pregresse o di periodo (risposta n.6.18, contenuta nella circolare n. 18/E/2024)**.

È previsto, inoltre, che, **in caso di rinnovo del concordato**, il parametro di riferimento per l'individuazione dell'eccedenza di reddito da assoggettare a imposta sostitutiva è **il reddito effettivo dichiarato nel periodo d'imposta antecedente a quelli del biennio di rinnovo del concordato, rettificato** secondo quanto disposto dagli [articoli 15 e 16, D.Lgs. 13/2024](#), cioè di quelle poste **non direttamente riconducibili all'attività di lavoro autonomo e d'impresa**. Nel caso di rinnovo, il periodo d'imposta da considerare come riferimento è, pertanto, il **2025**.

L'imposta sostitutiva deve essere **versata con il saldo delle imposte sul reddito** dovute per il periodo d'imposta in cui si è prodotta l'eccedenza. Ai fini del versamento, si applicano le disposizioni dell'[articolo 17, comma 2, D.P.R. 435/2001](#), in forza del quale **il versamento può essere effettuato entro il trentesimo giorno successivo alla scadenza**, maggiorando le somme da versare dello 0,40% a titolo di interesse corrispettivo. Con la [risoluzione n.48/E/2024](#) sono stati istituiti i **codici tributo** per il versamento delle somme relative all'imposta sostitutiva delle imposte sul reddito, addizionali comprese, a seguito dell'accesso al concordato preventivo biennale.

Parimenti, **anche per i forfetari – con l'[articolo 31 bis, D.Lgs. 13/2024](#)** – viene introdotto il **medesimo regime di premialità** per i contribuenti aderenti al concordato, prevedendo **l'opzione per l'imposizione sostitutiva sul maggior reddito concordato**.

In questo caso, **l'imposta sostitutiva è pari al 10% del reddito eccedente, ovvero al 3% nel caso di inizio di nuove attività**, di cui all'[articolo 1, comma 65, L. 190/2014](#).



## REDDITO IMPRESA E IRAP

### **Deduzione degli ammortamenti “derivati” dal conto economico**

di Sandro Cerato - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

Convegno di aggiornamento

### **La derivazione nel reddito d'impresa: semplice e rafforzata**

Scopri di più

Come previsto nell'[articolo 83, Tuir](#), il **sistema di determinazione del reddito d'impresa** è caratterizzato dalla **derivazione dell'imponibile dalle risultanze del conto economico** redatto secondo le regole civilistiche. Si tratta del cd. **principio di derivazione** del reddito d'impresa dalle risultanze del bilancio che, tuttavia, è **parziale**, in quanto all'utile (o perdita) che risulta dal conto economico devono essere **apportate le variazioni in aumento ed in diminuzione**, in applicazione delle disposizioni del TUIR che **regolano la determinazione del reddito d'impresa**. Sul tema di quali siano le variazioni da apportare, è opportuno sottolineare che deve **trattarsi di variazioni “obbligatorie” ed imposte dalle norme del TUIR**, e non anche quelle che facoltativamente il contribuente possa apportare allo scopo di “gestire” la **deduzione dei costi nei differenti periodi d'imposta**.

Un esempio, in tal senso, è contenuto nella [risoluzione n. 78/E/2005](#), in cui l'Agenzia ha affermato che “*non può ammettersi in via generalizzata la possibilità di calcolare discrezionalmente gli ammortamenti fiscali in misura diversa dagli ammortamenti civilistici e, quindi, in modo avulso dalle indicazioni di bilancio, stante il principio di derivazione del reddito imponibile dal risultato del Conto economico enunciato dall'art. 83 del TUIR*”. Con questa precisazione si conferma che le **variazioni in aumento ed in diminuzione** da apportare all'utile o alla perdita di conto economico sono solamente **quelle previste come obbligatorie dalle disposizioni del TUIR** e non anche quelle facoltative.

Pertanto, di fronte allo stanziamento nel conto economico di quote di ammortamento civilistiche (in base alla vita utile del bene), la **variazione obbligatoria è solo quella che deriva dal confronto con le aliquote tabellari massime** contenute nel D.M. 31.12.1988, qualora dall'applicazione delle stesse derivi un minor ammortamento deducibile rispetto a quello stanziato nel conto economico. In altre parole, solo qualora l'ammortamento civilistico iscritto nel conto economico **sia superiore alla quota di ammortamento massima fiscalmente deducibile**, il principio di derivazione obbliga ad **eseguire la variazione in aumento**.

Al contrario, quando l'ammortamento civilistico imputato secondo la vita utile del bene è **inferiore alla quota massima di ammortamento fiscalmente deducibile** (in base alle citate aliquote tabellari), **non è possibile dedurre la differenza con una variazione in diminuzione**, in



quanto il principio di derivazione “consolida”, anche ai fini fiscali, **l'importo dell'ammortamento stanziato** secondo le regole civilistiche.

Da quanto sostenuto dall'Agenzia delle entrate nella citata [risoluzione n. 78/E/2005](#), deriva che il **rinvio della deduzione delle quote di ammortamento** agli esercizi futuri sia possibile **solamente quando vi è una disposizione del TUIR** (nel caso di specie [l'articolo 102, TUIR](#)) che **imponga una modalità differente di deduzione rispetto alle regole di bilancio**, e non anche quando le disposizioni che governano il reddito d'impresa consentano una imputazione differente.

Sul punto, la sentenza n. 20678/2015 ha **confermato il principio secondo cui**, nella determinazione del reddito d'impresa, **la deduzione delle quote di ammortamenti dei beni strumentali deve avvenire** (per derivazione) in base alle regole previste dalle **disposizioni civilistiche e dai principi contabili**. Solamente in presenza di norme del TUIR che **prevedono regole di segno contrario, è necessario eseguire la rettifica** del risultato di bilancio.



## OPERAZIONI STRAORDINARIE

### **Lecita la donazione delle quote della holding a seguito di conferimento ex articolo 177 comma 2 bis Tuir**

di Ennio Vial

Seminario di specializzazione

## Conferimento di partecipazioni

Scopri di più

Tra i requisiti previsti dall'[articolo 177, comma 2 bis, Tuir](#), per realizzare il **conferimento a realizzo controllato di partecipazioni** meramente qualificate che non consentono alla società conferitaria di acquisire il controllo della conferita ai sensi dell'[articolo 2359, comma 1, num. 1, cod. civ.](#), vi è quello **dell'unipersonalità** del socio conferente.

Si tratta di un principio che trova **rispondenza nel dato normativo** e nella costante ed univoca interpretazione dell'Agenzia delle entrate. Invero, la norma, per ragioni che non stiamo qui a rivangare, potrebbe prestarsi anche ad **interpretazioni alternative**. Tuttavia, volendo assecondare la tesi dell'Ufficio, dobbiamo, quindi, concludere che **il conferimento di partecipazione qualificata a realizzo controllato richiede l'unipersonalità del socio conferente**.

Il problema che, tuttavia, si pone, è **quello di valutare se**, a seguito del conferimento operato rispettando i requisiti del comma 2 bis, **il socio della holding possa pensare poi di donarla o cederla**, ad esempio ai propri familiari, al fine di **realizzare un progetto di passaggio generazionale**.

In altre parole, ci si può chiedere se **l'unipersonalità debba essere mantenuta per l'eternità** o se possa essere superata da successivi **atti di riorganizzazione familiare**.

Che la detenzione da parte del socio non possa essere eterna, è un dato evidente. L'unica soluzione per garantire l'eternità potrebbe essere quella di **disporre la quota da conferire in un trust**, regolato da una legge straniera, che **non prevede una durata limitata dell'Istituto**.

Peraltro, anche in questo caso, si dovrebbe fare i conti con la **valutazione del termine di novant'anni previsto dall'articolo 2645 ter, cod. civ.** che, forse, si pone come una **norma imperativa** che non può essere derogata nemmeno dalle leggi straniere di trust.

Non vi è dubbio che il socio della holding, un giorno, passerà miglior vita e tale circostanza comporterà necessariamente un **trasferimento delle quote**. Ci si chiede, tuttavia, se questo trasferimento possa essere in qualche modo anticipato. La risposta, per le ragioni che



illustreremo a breve, è assolutamente positiva e, peraltro, si segnala che è stata data conferma addirittura dalla stessa amministrazione finanziaria con [risposta ad interpello n. 5/2023](#).

Il timore espresso dal contribuente istante è che fosse contestato l'aggiramento del requisito di cui al primo paragrafo della lettera b), comma 2bis, [articolo 177, Tuir](#), laddove è richiesto che **le società conferitarie siano interamente partecipate dal conferente**.

L'Agenzia precisa che il requisito della **partecipazione totalitaria** deve essere verificato al momento di effettuazione del conferimento, ricordando che la ratio del comma 2bis è quella di **favorire operazioni di riorganizzazione o ricambio generazionale** che rischierebbero di essere **escluse per la insufficiente misura della partecipazione detenuta**.

Tuttavia, non circoscrivere il momento in cui deve sussistere il requisito dell'unipersonalità, porterebbe "... *all'esito paradossale di favorire la creazione di holding di ramo unipersonali in via permanente, che in quanto tali sarebbero inidonee a veicolare la successiva riorganizzazione e/o ricambio generazionale in quei casi in cui vi sia, ad esempio, una pluralità di eredi del medesimo ramo*".

Conclude, pertanto, l'Agenzia delle entrate, che le **donazioni delle quote della holding unipersonali**, preordinate ad effettuare un graduale passaggio generazionale, non determinano un indebito risparmio di imposta e, quindi, **non configurano alcun profilo abusivo** in relazione alla fruizione del regime di **realizzo controllato**.

Le tesi espresse dall'Agenzia delle entrate sono **oltremodo condivisibili** e sostanzialmente attese. Del resto, la stessa Amministrazione ha enunciato in diverse occasioni **la ratio del comma 2 bis**. È stato, infatti, statuito che [la ratio dell'articolo 177, comma 2 e comma 2 bis](#), è differente. Mentre la prima operazione è finalizzata a **far acquisire alla conferitaria il controllo della conferita**, il conferimento ex comma 2 bis è volto a **trasformare** una **partecipazione qualificata in una partecipazione totalitaria**, al fine di poter **realizzare delle operazioni di ricambio generazionale** diversamente non perseguitibili.

Ebbene, se la ratio è quella di favorire il ricambio generazionale, pare impensabile poter affermare che **l'unipersonalità del conferente dovesse protrarsi sine die o per un tempo ragionevolmente lungo dopo il conferimento**.



## RASSEGNA AI

# **Risposte AI sulla disciplina dei trasferimenti immobiliari al “prezzo valore”**

di Mauro Muraca

FiscoPratico

La piattaforma editoriale integrata con l'AI  
per lo Studio del Commercialista

scopri di più >

La L. 266/2005 ha introdotto, a far data 1.1.2006, 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 “prezzo-valore”, si applica in **presenza di determinati requisiti e condizioni**.

La base imponibile calcolata con il criterio del “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, invece, alle vendite in cui **l'acquirente è un soggetto Iva** che acquista l'immobile per scopi aziendali o professionali e 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 “prezzo-valore” è necessario **moltiplicare la rendita catastale** (rivalutata del 5%) per **determinati coefficienti** in base alla destinazione dell'immobile abitativo (prima casa o abitazione a disposizione). 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 non prima 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**.

Abbiamo interrogato il nostro sistema di intelligenza artificiale, sulla disciplina in rassegna. **Riportiamo di seguito le principali risposte**.



#### **In cosa consiste l'agevolazione c.d. Prezzo valore?**

L'agevolazione del "prezzo valore" consente di determinare la base imponibile delle cessioni immobiliari, ai fini dell'imposta di registro, utilizzando il valore catastale dell'immobile anziché il suo valore venale. Questo regime è applicabile a condizione che: - La cessione sia effettuata nei confronti di persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di impresa o professione. - L'immobile oggetto della cessione sia ad uso abitativo e relative pertinenze. - L'acquirente richieda espressamente al notaio l'applicazione del regime del "prezzo valore" al momento della cessione. - Il corrispettivo pattuito sia indicato nell'atto di cessione. Questo meccanismo mira a evitare l'occultamento di parte del corrispettivo per ridurre la base imponibile dell'imposta di registro. Inoltre, il regime del "prezzo valore" si estende anche alle pertinenze dell'abitazione, purché siano rispettati determinati requisiti, come l'indicazione del vincolo pertinenziale nell'atto di cessione e la presenza di una rendita catastale autonoma per le pertinenze. [\[1\]](#) [\[2\]](#) [\[3\]](#)

#### **La disciplina del prezzo valore quali benefici comporta?**

La disciplina del prezzo valore comporta diversi benefici, tra cui: 1. **\*\*Determinazione della base imponibile\*\***: La base imponibile per le imposte di registro, ipotecarie e catastali viene determinata in base al valore catastale dell'immobile, indipendentemente dal corrispettivo pattuito. Questo può risultare in un'impostazione fiscale inferiore rispetto al prezzo di vendita effettivo. 2. **\*\*Valutazione automatica\*\***: L'Amministrazione finanziaria non può rettificare il valore catastale dichiarato nell'atto, garantendo maggiore certezza e stabilità fiscale per gli acquirenti. 3. **\*\*Trasparenza\*\***: La disciplina mira a far emergere i reali corrispettivi delle contrattazioni immobiliari, riducendo il rischio di dichiarazioni false o incomplete. 4. **\*\*Applicabilità\*\***: È applicabile alle cessioni di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, a condizione che l'acquirente sia una persona fisica che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali. Questi benefici rendono la disciplina del prezzo valore un'opzione vantaggiosa per chi acquista immobili ad uso abitativo. [\[1\]](#) [\[2\]](#) [\[3\]](#)

#### **è possibile applicare il prezzo valore in caso di acquisto di una pertinenza?**

Sì, è possibile applicare il prezzo valore in caso di acquisto di una pertinenza. La disciplina del prezzo valore, introdotta dalla [L. 266/2005](#), si estende anche alle pertinenze degli immobili ad uso abitativo. Questo vale sia se l'acquisto della pertinenza avviene nello stesso atto di compravendita dell'abitazione principale, sia con un atto separato, a condizione che nell'atto stesso risulti il vincolo pertinenziale. [\[1\]](#) [\[2\]](#)



#### trasferimenti immobiliari: come si calcola il prezzo valore?

Per calcolare il prezzo valore di un immobile, devi determinare il valore catastale dell'immobile stesso. Questo valore si ottiene moltiplicando la rendita catastale rivalutata del 5% per un determinato coefficiente, che varia a seconda dell'uso dell'immobile: - **Prima casa**: il coefficiente è 110.  $(\text{Valore Catastale} \times 1.05) \times 110$  - **Seconda casa**: il coefficiente è 120.  $(\text{Valore Catastale} \times 1.05) \times 120$  Questo valore catastale sarà poi utilizzato come base imponibile per calcolare l'imposta di registro. [1]

#### mi fai un esempio numerico?

Certo, ecco un esempio numerico per calcolare il prezzo valore di un immobile. Supponiamo che tu stia acquistando una **seconda casa** e che la rendita catastale dell'immobile sia di 1.000 euro. 1. **Rivalutazione della rendita catastale del 5%**:  $1.000 \times 1.05 = 1.050$  euro 2. **Calcolo del valore catastale**: utilizzando il moltiplicatore per la seconda casa (120):  $1.050 \times 120 = 126.000$  euro 3. **Calcolo dell'imposta di registro**:  $(9\% \text{ del valore catastale}) = 126.000 \times 0.09 = 11.340$  euro Quindi, l'imposta di registro dovuta sarà di 11.340 euro. Se invece non si applicasse il meccanismo del prezzo-valore e si considerasse il prezzo di acquisto di 200.000 euro, l'imposta di registro sarebbe:  $200.000 \times 0.09 = 18.000$  euro In questo caso, applicando il meccanismo del prezzo-valore, risparmieresti sull'imposta di registro. [1] [2]

#### come si calcola il prezzo valore in caso di immobili prima casa?

Per calcolare il valore catastale di un immobile ad uso prima casa, devi seguire questi passaggi: 1. **Rendita Catastale**: Prendi la rendita catastale dell'immobile. 2. **Rivalutazione**: Rivaluta la rendita catastale del 5%. 3. **Moltiplicatore**: Moltiplica il risultato per 110. La formula è quindi:  $(\text{Valore Catastale} \times 1.05) \times 110$  Questo valore catastale sarà la base imponibile su cui calcolare l'imposta di registro. [1]

#### e per gli immobili seconda casa?

Per calcolare il valore catastale di un immobile ad uso seconda casa, devi seguire questi passaggi: 1. **Rendita Catastale**: Prendi la rendita catastale dell'immobile. 2. **Rivalutazione**: Rivaluta la rendita catastale del 5%. 3. **Moltiplicatore**: Moltiplica il risultato per 120. La formula è quindi:  $(\text{Valore Catastale} \times 1.05) \times 120$  Questo valore catastale sarà la base imponibile su cui calcolare l'imposta di registro. [1]



**a quali atti di trasferimento immobiliare è possibile applicare il prezzo valore?**

Il sistema del "prezzo-valore" si applica a diverse tipologie di atti di trasferimento immobiliare, tra cui: - Atti di rinuncia - Atti traslativi della nuda proprietà - Acquisti a titolo derivativo-costitutivo - Ogni altro negozio giuridico assimilato al trasferimento. Inoltre, può essere applicato anche nei seguenti casi specifici: - Divisione dei beni con conguaglio - Contratti di permuta di immobili abitativi tra persone fisiche - Donazioni - Contratti atipici di mantenimento - Sentenze di esecuzione in forma specifica - Conciliazione giudiziale - Rinuncia all'eredità dietro trasferimento di un immobile - Atto di adozione del trust. Tuttavia, non si applica ai terreni agricoli, a meno che non siano pertinenze di un fabbricato abitativo. [1]

**è possibile applicare il prezzo valore anche nell'ambito delle procedure esecutive?**

Si, è possibile applicare il "prezzo-valore" anche nell'ambito delle procedure esecutive. In particolare, la [Corte Costituzionale](#), con la sentenza n. 6/2014, ha stabilito che il sistema di determinazione della base imponibile del "prezzo-valore" deve trovare applicazione, ricorrendone le condizioni, anche con riferimento ai trasferimenti di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze acquisiti in sede di espropriazione forzata o a seguito di pubblico incanto. Questo principio è stato recepito dall'Agenzia delle Entrate con la circolare n. 2/E/2014. Inoltre, la regola del "prezzo-valore" può essere invocata anche nel caso di assegnazione di un immobile ad uso abitativo nell'ambito di una procedura esecutiva immobiliare, permettendo all'assegnatario di pagare le imposte di registrazione sulla rendita catastale rivalutata, anziché sul valore di assegnazione del bene indicato nel decreto. [1]

**quali adempimenti sono richiesti per applicare la disciplina del prezzo valore?**

Per applicare la disciplina del prezzo valore, sono richiesti i seguenti adempimenti: 1. **Requisiti Soggettivi**: - La cessione deve avvenire nei confronti di persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali. 2. **Requisiti Oggettivi**: - La cessione deve riguardare un immobile ad uso abitativo e relative pertinenze. 3. **Richiesta al Notaio**: - La parte acquirente deve rendere 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. 4](#). **Indicazione del Corrispettivo**: - Le parti devono indicare nell'atto di cessione il corrispettivo pattuito. Questi adempimenti permettono di determinare la base imponibile delle imposte di registro, ipotecarie e catastali in base al valore catastale dell'immobile, indipendentemente dal corrispettivo concordato. [1] [2] [3]