

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 pertinenti (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'imposizione 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. $\text{Valore Catastale} = (\text{Rendita Catastale} \times 1.05) \times 110$ - **Seconda casa**: il coefficiente è 120. $\text{Valore Catastale} = (\text{Rendita Catastale} \times 1.05) \times 120$ \ 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%**: $\text{Rendita rivalutata} = 1.000 \times 1,05 = 1.050 \text{ euro}$ \ 2. **Calcolo del valore catastale** utilizzando il moltiplicatore per la seconda casa (120): $\text{Valore catastale} = 1.050 \times 120 = 126.000 \text{ euro}$ \ 3. **Calcolo dell'imposta di registro** (9% del valore catastale): $\text{Imposta di registro} = 126.000 \times 0,09 = 11.340 \text{ euro}$ \ 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: $\text{Imposta di registro} = 200.000 \times 0,09 = 18.000 \text{ euro}$ \ In questo caso, applicando il meccanismo del prezzo-valore, risparmiaresti 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: $\text{Valore Catastale} = (\text{Rendita Catastale} \times 1.05) \times 110$ \ 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: $\text{Valore Catastale} = (\text{Rendita Catastale} \times 1.05) \times 120$ \ 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?

Sì, 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]