

PREZZO E VALORE CATASTALE **CESSIONE DI IMMOBILI ABITATIVI A FAVORE DI PERSONE FISICHE**

La disciplina del c.d. prezzo valore, originariamente introdotta dall'art. 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005 n. 266, è stata successivamente modificata, prima dall'art. 35, comma 21, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito in legge 4 agosto 2006 n. 248, e quindi, da ultimo, dall'art. 1, comma 309, della legge 27 dicembre 2006 n. 296 (in G.U. n. 299 del 27 dicembre 2006), in vigore dal 1° gennaio 2007. Di seguito viene riassunta per sommi capi la disciplina quale risultante dal coordinamento dei suddetti atti normativi.

Ai sensi dell'art. 1, comma 497, della legge n. 266/2005, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali per determinate categorie di trasferimenti immobiliari è identificata con il "valore catastale", indipendentemente dal corrispettivo pattuito o dal reale valore indicato in atto.

Presupposto negoziale.

Il comma 497 limita la nuova disciplina alle "cessioni". La nozione di cessione comprende sia le fattispecie traslative vere e proprie, sia quelle derivativo-costitutive (quindi la costituzione di diritti reali di godimento). Ricomprende, sotto il profilo causale, in assenza di distinzioni nella lettera della disposizione (a differenza del comma 496), sia le cessioni a titolo oneroso che quelle a titolo gratuito, e nell'ambito delle prime sia quelle nelle quali vi sia un corrispettivo pecuniario (compravendite), sia quelle caratterizzate da corrispettivo non pecuniario. In definitiva, qualunque fattispecie traslativa o costitutiva sia astrattamente idonea ad occultare il reale corrispettivo o valore dell'immobile, la cui emersione costituisce il fondamento tributario della nuova disciplina, e rispetto alla quale la tassazione, ai sensi dell'art. 43 del d.p.r. n. 131/1986, sia ancorata al "valore". Vi rientrano, quindi, le permutate e le transazioni, ma anche le fattispecie fiscalmente assimilate alle cessioni (mandato irrevocabile a vendere con dispensa da rendiconto; divisione con conguagli). Non vi rientrano invece l'espropriazione forzata (la cui tassazione è commisurata al prezzo, e non al valore, dall'art. 44 t.u.). Non vi rientrano i provvedimenti giudiziari, in cui un'occultazione del corrispettivo o valore è in radice impossibile.

Presupposto oggettivo.

Le cessioni in oggetto devono avere ad oggetto "immobili ad uso abitativo e relative pertinenze". Rientrano tra le abitazioni sia la "prima casa" che quella ulteriore, e non è richiesto che si tratti dell'abitazione principale dell'acquirente. Deve però trattarsi di fabbricato iscritto o almeno denunciato al catasto dei fabbricati in "categoria" catastale abitativa; altrimenti difetterebbe la base catastale su cui calcolare l'imposta. Sono

quindi esclusi dalla norma i fabbricati rurali, ancorché abitativi, e quelli in corso di costruzione. Quanto alle pertinenze, può trattarsi di immobili di qualsiasi natura (anche terreni agricoli o comunque non edificabili), purché suscettibili di valutazione automatica (esclusi quindi i terreni edificabili, e anche qui i fabbricati non censiti). Non vi sono limitazioni circa il numero delle pertinenze. Nel caso di trasferimento di pertinenza con atto separato, purché risulti il vincolo pertinenziale ad un'abitazione è possibile usufruire della tassazione tabellare.

Presupposto soggettivo.

La disciplina del comma 497, come modificata dall'art. 1, comma 309, della legge n. 296/2006, è limitata alle cessioni a favore di persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali o professionali. Non è ostativa all'applicazione della disciplina la qualifica di imprenditore agricolo (persona fisica) dell'acquirente. La suddetta qualifica soggettiva è richiesta in capo alla parte sostanziale del negozio giuridico, o al titolare dell'ufficio di diritto privato non rappresentativo che lo stipula. A differenza, quindi, della disciplina vigente dal 1° gennaio 2006 al 31 dicembre 2006, a partire dal 1° gennaio 2007 non rileva la qualità soggettiva della parte cedente (che può essere una persona fisica, una società, una persona giuridica o ente non societario). Deve, però, trattarsi di atto soggetto ad imposte proporzionali di registro, ipotecarie e catastali; infatti il comma 497 in oggetto deroga unicamente all'art. 43 del d.p.r. n. 131/1986.

Ne consegue che nei casi di trasferimento soggetto ad applicazione dell'Iva, la disciplina del c.d. prezzo-valore non trova applicazione.

Invece, nel caso in cui la parte alienante agisca nell'esercizio di impresa, e si tratti di soggetto non costruttore, ovvero di costruttore che aliena decorsi quattro anni dall'ultimazione del fabbricato, la cessione sarà soggetta ad imposte proporzionali di registro, ipotecarie e catastali (art. 10, comma 8-*bis*, del d.p.r. n. 633/1972, come modificato dal d.l. n. 223/2006; art. 40 del d.p.r. n. 131/1986), e si applicherà la disciplina del prezzo-valore.

L'art. 1, comma 497, della legge n. 266/2005, come modificato dall'art. 1, comma 309, della legge n. 269/2006, fa "salva l'applicazione dell'articolo 39, primo comma, lettera *d*), ultimo periodo", del d.p.r. n. 600/1973, in tema di accertamento delle imposte sui redditi nei confronti del cedente, allorché quest'ultimo agisca nell'esercizio di impresa: l'ufficio può quindi procedere alla rettifica, ai soli fini delle imposte sui redditi, allorché il corrispettivo dichiarato nel contratto è inferiore al valore normale dell'immobile, ai sensi dell'art. 9, comma 3, del d.p.r. n. 917/1986 (una tale rettifica non ha invece alcuna influenza sulla disciplina dell'imposta di registro, sempreché il corrispettivo indicato in contratto corrisponda a quello effettivamente pattuito: arg. *ex art.* 1, comma 498, della legge n. 266/2005, come modificato dal d.l. n. 223/2006).

Valore catastale.

La base imponibile, in presenza dei presupposti normativi, è fissata *ex lege* in corrispondenza del valore catastale. Ciò significa che, trattandosi di elemento in possesso della pubblica amministrazione, non è assolutamente indispensabile (anche se opportuno) l'indicazione del valore catastale in atto, né la discriminazione dei valori tra più unità abitative oggetto del medesimo negozio. Normalmente si avrà comunque l'indicazione in atto sia del corrispettivo, sia del valore catastale (eventuali errori di calcolo riferiti a quest'ultimo non possono però legittimare rettifiche o tassazioni sul valore reale). Nel caso di fabbricato privo di rendita o con rendita catastale proposta, occorrerà inserire in atto anche l'apposita istanza *ex art.* 12 del d.l. n. 70/1988 (in difetto di rendita, l'indicazione del valore catastale in atto è invece necessaria). Nel caso di

unico negozio con il quale vengono trasferiti sia immobili abitativi, sia immobili non abitativi né pertinenziali, è indispensabile la distinzione dei relativi corrispettivi (solo la parte di corrispettivo corrispondente all'abitazione e relative pertinenze è irrilevante ai fini dell'imposizione indiretta). Lo stesso vale nel caso in cui solo alcuno degli acquirenti abbia i requisiti soggettivi richiesti, o effettui la necessaria opzione. Nel caso di corrispettivo effettivo inferiore al valore catastale, l'acquirente può non effettuare l'opzione per la tassazione tabellare e, pur con il rischio di possibili accertamenti, ottenere la tassazione sul corrispettivo secondo la disciplina ordinaria. Lo stesso nei casi in cui il corrispettivo sia vincolato per legge, o non possa superare determinati parametri in forza di specifiche convenzioni urbanistiche.

Quietanze ed accolti.

In considerazione dell'irrilevanza fiscale del maggior corrispettivo pattuito, e dell'art. 21, comma 3, del t.u., "non sono soggetti ad imposta gli accolti di debiti ed oneri collegati e contestuali ad altre disposizioni nonché le quietanze rilasciate nello stesso atto che contiene le disposizioni cui si riferiscono": la presenza di un accolto di debito finalizzato al pagamento del corrispettivo della cessione, ovvero della quietanza di pagamento di detto corrispettivo, non dà luogo a tassazione.

Disciplina procedimentale.

La disciplina sopra descritta si applica previa richiesta resa dall'acquirente al notaio all'atto della cessione. La formula legislativa rende assolutamente consigliabile l'inserimento nell'atto di cessione della richiesta dell'acquirente (opportuna, tra l'altro, al fine di consentire l'annotazione a repertorio di onorari e tassa d'archivio ridotti). E' consigliabile anche l'adesione dell'alienante a tale richiesta, in considerazione della responsabilità solidale ai fini delle imposte di cui trattasi. Nei soli casi di atti soggetti a condizione, approvazione od omologazione, poiché il valore è quello del momento in cui si producono gli effetti dell'atto, deve ritenersi possibile la successiva richiesta dell'acquirente, in sede di denuncia ex art. 19 t.u.

Nel mod. 69 di richiesta di registrazione deve essere riportato solo il valore catastale; nel repertorio solo il corrispettivo o valore reale.

Conseguenze sanzionatorie.

Ai sensi dell'art. 1, comma 497, della legge n. 266/2005, come modificato dall'art. 35, comma 21, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, "le parti hanno comunque l'obbligo di indicare nell'atto il corrispettivo pattuito". Ai sensi del successivo comma 498, anch'esso modificato dal d.l. n. 223/2006, "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 50% al 100% 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 d.p.r. n. 131 del 1986".

Pertanto, come già desumibile a livello interpretativo (cfr. sul punto PETRELLI G., *Immobili abitativi: la nuova disciplina tributaria della base imponibile dei trasferimenti ai fini delle imposte indirette*, in *Fisco*, 2006, 7, p. 948 ss.), in caso di dichiarazione in atto di un corrispettivo superiore al valore catastale, ma inferiore a quello pattuito, non opera la valutazione tabellare, e le imposte sono dovute sull'intero corrispettivo, applicandosi sia, probabilmente, la sanzione per occultazione di corrispettivo, sia - per effetto della modifica in oggetto - la nuova sanzione dal 50% al 100% della differenza di imposta.