

PREZZO-VALORE

art. 1 comma 497 legge 23 dicembre 2005 n. 266

497. In deroga alla disciplina di cui all'articolo 43 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro di cui al DPR 26 aprile 1986 n. 131, per le sole cessioni fra 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'art. 52 commi 4 e 5 del citato testo unico di cui al DPR n. 131 del 1986, indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto.

Presupposto soggettivo

Il trasferimento deve intervenire fra persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali.

Restano pertanto escluse l'applicazione di detta disciplina le cessioni nelle quali venditore o acquirente siano società, imprenditori, enti collettivi, enti pubblici o comunque soggetti che non siano persone fisiche e quindi siano soggetti IVA

Presupposto oggettivo

Il trasferimento deve riguardare immobili ad uso abitativo e relative pertinenze.

La nuova disciplina quindi si applica esclusivamente:

- alle unità ad uso abitativo (comprese le abitazioni di lusso), a prescindere dal numero di unità oggetto dell'atto di trasferimento;
- alle relative pertinenze, senza limitazioni e quindi a tutti gli immobili che possano qualificarsi pertinenze dell'unità abitativa in base alla definizione di cui all'art. 817 c.c., a prescindere dalla qualificazione e classificazione catastale (e quindi anche a terreni ancora censiti al catasto terreni purchè non suscettibili di utilizzazione edificatoria o ad unità urbane classificate in categorie diverse da C/2, C/6 e C/7) e dal numero delle pertinenze stesse (e quindi a favore anche di due o più unità classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7).

Resta esclusa l'applicazione di detta disciplina nei seguenti casi:

- trasferimento di fabbricati a destinazione non abitativa (negozi, uffici, capannoni industriali);
- trasferimenti di terreni (salvo che siano pertinenze di unità abitative).

Nel caso di atti ad oggetto plurimo sarà possibile chiedere l'applicazione della disciplina limitatamente agli immobili ad uso abitativo e relative pertinenze.

Per gli altri immobili la tassazione avverrà sulla base del prezzo dichiarato.

La disciplina in oggetto non troverà applicazione invece nel caso di immobili privi di rendita (ad esempio fabbricati in corso di costruzione, fabbricati rurali censiti al Catasto terreni, aree urbane censite al Catasto dei Fabbricati, ecc.) mancando il presupposto stesso per la sua operatività.

Presupposto contrattuale

Deve trattarsi di cessioni per le quali sia previsto un corrispettivo e risultanti da atto notarile (atto pubblico o scrittura privata autenticata).

Non si applica alle donazioni e divisioni.

La disciplina deve ritenersi applicabile sia alle vendite della piena proprietà che alla vendita di diritti reali limitati (nuda proprietà, usufrutto, uso).

Formalità

L'acquirente deve farne espressa richiesta al notaio all'atto della cessione.

Tale richiesta dovrà essere fatta risultare con apposita clausola in atto.

In mancanza di una espressa manifestazione di volontà dell'acquirente, tornerà applicabile la disciplina ordinaria.

Non è invece necessaria l'indicazione in atto del valore catastale.

Tale indicazione potrà essere opportuna ai fini della liquidazione delle imposte, anche se eventuali errori nel calcolo non comporteranno decadenza dalla specifica modalità di tassazione, né accertamenti di maggior valore, ma semplicemente l'obbligo di versamento delle maggiori imposte dovute a conguaglio.

Effetti

La disciplina in oggetto, oltre agli effetti diretti sulla tassazione ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali nel senso di consentire tale tassazione sul cd. valore catastale anziché sul prezzo dichiarato (normalmente di gran lunga superiore, con conseguente risparmio fiscale), produce altri effetti:

infatti la legge finanziaria 2006 all'art. 1 comma 495, se da un lato prevede l'attivazione di controlli straordinari sulle compravendite immobiliari da parte dell'Agenzia delle Entrate e della Guardia di Finanza, dall'altro all'art. 1 comma 498 prevede che questi controlli straordinari, come pure gli accertamenti induttivi ai fini delle imposte sui redditi, non possono essere effettuati se i contribuenti si avvalgono della disciplina in oggetto.

Calcolo del valore catastale

L'art. 2 comma 63 della legge finanziaria 2004 (legge 24 dicembre 2003 n. 350) aveva aumentato con effetto dal 1 gennaio 2004 i moltiplicatori delle rendite catastali per la determinazione del cd. valore catastale ossia del valore che verificandosi i presupposti sopra illustrati può costituire, su richiesta dell'acquirente, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali.

Successivamente e con effetto dal 1 agosto 2004 il decreto legge 12 luglio 2004 n. 168 (convertito con legge 30 luglio 2004 n. 191) ha ulteriormente aumentato, peraltro con riguardo ai soli immobili diversi dalla prima casa di abitazione, detti moltiplicatori. I nuovi moltiplicatori sono pertanto i seguenti:

- categorie A-B-C (esclusi A/10 e C/1): **115,5** (prima casa) **126** (negli altri casi)
- categorie A/10 e D: **63**;
- categorie C/1: **42,84**;
- terreni: **112,5**