



Direzione Centrale
Normativa e Contenzioso

Roma, 09 luglio 2009

OGGETTO: Istanza di interpello - Applicazione del c.d. “prezzo valore” articolo 1, comma 497 della legge 23 dicembre 2005, n. 266 - Criteri di determinazione della base imponibile.

Con l'interpello in esame, concernente l'interpretazione dell'articolo 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, è stato esposto il seguente:

Quesito

Il notaio istante rappresenta che nell'atto di acquisto di un immobile abitativo con opzione esercitata dall'acquirente per l'applicazione del c.d. “prezzo valore” è stato indicato un valore catastale inferiore a quello derivante dalla corretta applicazione dei coefficienti di legge.

L'istante chiede di conoscere se, in tale circostanza, l'ufficio possa procedere alla rettifica del valore venale dell'immobile, ovvero se lo stesso ufficio debba limitarsi alla sola rettifica del valore catastale, recuperando la relativa differenza d'imposta.

Soluzione interpretativa prospettata dall'istante

Il notaio istante ritiene che l'ufficio non possa procedere alla determinazione del valore venale in comune commercio dell'immobile in quanto l'indicazione in atto del valore catastale, in aggiunta a quella del corrispettivo

pattuito, pur essendo opportuna non è indispensabile al fine di ottenere la tassazione su base tabellare, essendo sufficiente, a tal fine, la richiesta dell'acquirente ai sensi dell'articolo 1, comma 497, della legge n. 266 del 2005.

Invero, secondo l'istante, eventuali errori di calcolo compiuti nell'indicare un valore catastale diverso non assumono giuridica rilevanza. Solo in assenza della richiesta di cui all'articolo 1, comma 497, l'ufficio potrebbe legittimamente procedere alla determinazione del valore "venale".

Parere della Direzione

La base imponibile per gli atti a titolo oneroso che hanno ad oggetto beni immobili e diritti reali immobiliari, è costituita "dal valore del bene o del diritto", da individuarsi in quello dichiarato dalle parti nell'atto e, in mancanza o se superiore, nel corrispettivo pattuito (articoli 43 e 51, comma 1, del Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con DPR 26 aprile 1986, n. 131 - di seguito TUR).

L'articolo 51, al comma 2 del TUR stabilisce che "...si intende per valore il valore venale in comune commercio".

Il successivo articolo 52, comma 1, dispone che "L'ufficio, se ritiene che i beni e i diritti di cui ai commi 3 e 4 dell'articolo 51 hanno un valore venale superiore al valore dichiarato o al corrispettivo pattuito, provvede con lo stesso atto alla rettifica e alla liquidazione della maggiore imposta, con gli interessi e le sanzioni".

L'articolo 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266 (legge finanziaria per il 2006) ha introdotto una deroga all'illustrato criterio generale di determinazione della base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale.

Più precisamente, prevede che "In deroga alla disciplina di cui all'articolo 43 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro,

di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, (...) per le sole cessioni nei confronti di 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'articolo 52, commi 4 e 5, del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986, indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto. Le parti hanno comunque l'obbligo di indicare nell'atto il corrispettivo pattuito ...”.

Dal tenore letterale della norma discende che l'applicazione del comma 497 della legge n. 266 del 2005 è possibile a condizione che ricorrano i requisiti soggettivi (cessioni poste in essere nei confronti di persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali) e oggettivi (immobili ad uso abitativo e relative pertinenze), e che la parte acquirente formuli apposita richiesta al notaio rogante, ed indichi in atto il corrispettivo pattuito.

In presenza dei presupposti normativi e della richiesta di parte, la base imponibile, in deroga alla previsione di carattere generale, è individuata nel valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5 del TUR, comunemente denominato valore catastale o tabellare, indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto.

Ciò posto, in riferimento allo specifico quesito si ritiene che l'indicazione nell'atto di un valore catastale inferiore rispetto a quello scaturente dall'applicazione dei criteri dettati dai medesimi commi 4 e 5 dell'articolo 52 del TUR, non comporta, di per sé, l'inapplicabilità dell'articolo 1, comma 497 della legge n. 266 del 2005.

Ne consegue che l'insufficiente indicazione in atto del valore catastale non riespande il potere accertativo dell'ufficio sulla base del “valore venale in

comune commercio”, ai sensi del combinato disposto degli articoli 51 e 52 del TUR, ma consente allo stesso di quantificare la maggiore imposta scaturente dalla base imponibile catastale, rideterminata secondo i criteri dettati dai commi 4 e 5 dell’articolo 52 del TUR.

Le Direzioni Regionali vigileranno affinché i principi enunciati nella presente risoluzione vengano applicati con uniformità.