

L'applicazione del metodo comparativo ai fini dell'imposta di registro

di [Gianfranco Antico](#)

Pubblicato il 27 Aprile 2022

Vediamo secondo quali parametri il **Fisco può riqualificare il prezzo** in caso di **verifica ai fini dell'imposta di registro**: in quali casi si può **validamente utilizzare il metodo comparativo**? Analizziamo il **caso di applicazione del prezzo - valore** e la giurisprudenza di Cassazione.

Premessa giuridica: sul valore dei beni al fine dell'imposta di registro

In forza di quanto disposto, dall'art.51, del D.P.R. n. 131/86, per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari e per quelli che hanno per oggetto aziende o diritti reali su di esse, si intende per valore il valore venale in comune commercio.

Il comma 3, del citato art. 51, prevede che per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari l'ufficio, ai fini dell'eventuale rettifica, l'ufficio controlla il valore avendo riguardo ai trasferimenti a qualsiasi titolo e alle divisioni e perizie giudiziarie, anteriori di non oltre tre anni alla data dell'atto o a quella

in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo, che abbiano avuto per oggetto gli stessi immobili o altri di analoghe caratteristiche e condizioni, ovvero al reddito netto di cui gli immobili sono suscettibili, capitalizzato al tasso mediamente applicato alla detta data e nella stessa località per gli investimenti immobiliari, nonché ad ogni altro elemento di valutazione, anche sulla base di indicazioni eventualmente fornite dai comuni.

Ai sensi dell'art. 52, del D.P.R. n. 131/86, l'ufficio, se ritiene che i beni o i diritti di cui sopra hanno un valore venale superiore al valore dichiarato o al corrispettivo pattuito, prevede con lo stesso atto alla rettifica e alla liquidazione della maggiore imposta, con gli interessi e le sanzioni.



L'avviso di rettifica e di liquidazione della maggiore imposta deve contenere l'indicazione del valore attribuito a ciascuno dei beni o diritti in esso descritti, degli elementi di cui all'art.51 in base ai quali è stato determinato, l'indicazione delle aliquote applicate e del calcolo della maggiore imposta, nonché dell'imposta dovuta in caso di presentazione del ricorso.

La motivazione dell'atto deve indicare i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche che lo hanno determinato.

Se la motivazione fa riferimento ad un altro atto non conosciuto né ricevuto dal contribuente, questo deve essere allegato all'atto che lo richiama, salvo che quest'ultimo non ne riproduca il contenuto essenziale.

L'accertamento è nullo se non sono osservate le disposizioni di cui al comma 2-bis, dell'art.52 citato.

Il comma 4, dell'art. 52, del D.P.R. n. 131/86 prevede che non sono sottoposti a rettifica il valore o il corrispettivo degli immobili, iscritti in catasto con attribuzione di rendita, dichiarato in misura non inferiore, per i terreni, a 75 volte il reddito dominicale risultante in catasto e, per i fabbricati, a 100 volte il reddito risultante in catasto, aggiornati con i coefficienti stabiliti per le imposte sul reddito, né i valori o corrispettivi della nuda proprietà e dei diritti reali di godimento sugli immobili stessi dichiarati in misura non inferiore a quella determinata su tale base a norma degli artt. 47 e 48.

Detta disposizione non si applica per i terreni per i quali gli strumenti urbanistici prevedono la destinazione edificatoria.

In forza del comma 5-bis, dell'art. 52, del D.P.R. n. 131/86, le disposizioni dei commi 4 e 5 non si applicano relativamente alle cessioni di immobili e relative pertinenze diverse da quelle disciplinate dall'art. 1, comma 497, della L. n.266 del 23 dicembre 2005 e successive modificazioni.

La regola del prezzo valore

In pratica, a partire dal 1° gennaio 2007 la [regola del "prezzo-valore"](#) è stata estesa a tutte le compravendite di abitazioni e relative pertinenze soggette all'imposta di registro, nelle quali la parte acquirente sia una persona fisica che non agisca nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, chiunque sia il venditore (vale a dire persona fisica o persona giuridica), a condizione che

l'acquirente eserciti l'opzione di volersi avvalere della suddetta regola.

Attraverso il sistema del prezzo-valore la base imponibile è determinata in modo automatico, moltiplicando la rendita catastale rivalutata per i coefficienti, indipendentemente dal prezzo indicato nel contratto (che comunque va sempre espresso).

Tale criterio automatico e agevolato di determinazione della base imponibile, tuttavia, viene meno nell'ipotesi in cui le parti occultino, anche in parte, il corrispettivo effettivamente pattuito e lo dichiarino nell'atto in misura inferiore.

In tal caso, le parti dovranno corrispondere le imposte calcolate sull'i

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento