
La valutazione automatica degli immobili (prezzo-valore) ai fini della determinazione dell'imposta di registro

di [Roberta De Marchi](#)

Pubblicato il 22 Giugno 2013

Ecco in quali casi è possibile ricorrere alla valutazione automatica dei beni immobili calcolando il prezzo-valore in base ai dati catastali

Con la circolare n. 18/E del 29 maggio 2013 l'Agenzia delle Entrate ha diramato una vera e propria guida operativa in materia di imposta di registro, con l'obiettivo di rendere omogenea ed uniforme la tassazione degli atti notarili su tutto il territorio nazionale.

Puntiamo la nostra attenzione sulla valutazione automatica degli immobili.

La valutazione automatica degli immobili

La determinazione del valore degli immobili sulla base delle rendite catastali (cd. **valutazione automatica**) inibisce il potere di accertamento di valore da parte dell'amministrazione finanziaria nei casi in cui il corrispettivo indicato in atto sia pari o superiore al valore catastale degli immobili trasferiti, determinato moltiplicando la rendita rivaluta per appositi coefficienti.

La norma

Ai sensi dell'art. 52, c. 4, del TUR

“Non sono sottoposti a rettifica il valore o 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 sui redditi, né i valori o corrispettivi della nudaproprietà 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.

Ai fini della disposizione del presente comma le modifiche dei coefficienti stabiliti per le imposte sui redditi hanno effetto per gli atti pubblici formati, per le scritture private autenticate e gli atti giudiziari pubblicati o emanati dal decimo quinto giorno successivo a quello di pubblicazione dei decreti previsti dagli artt. 87 e 88 del D.P.R. 29/09/1973, n. 597, nonché per le scritture private non autenticate presentate per la registrazione da tale data.

La disposizione del presente comma non si applica per i terreni per i quali gli strumenti urbanistici prevedono la destinazione edificatoria”.

Il successivo comma 5 del citato articolo 52 prevede che i moltiplicatori di settantacinque e cento volte possono essere modificati, in caso di sensibili divergenze dai valori di mercato, con Decreto del Ministro delle Finanze pubblicato nella Gazzetta Ufficiale.

L'art. 52, c. 5-bis, dispone, inoltre, che la valutazione automatica non si applica per le cessioni di immobili e relative pertinenze diverse da quelle che rientrano nell'ambito di applicazione del prezzo-valore.

Il meccanismo della valutazione automatica fondata sulle rendite catastali ha subito modifiche nel corso degli anni, sia a causa delle variazioni delle tariffe d'estimo sia per effetto dell'aggiornamento dei moltiplicatori applicabili.

Dal 29 novembre 2006, il moltiplicatore da applicare alle rendite catastali dei fabbricati classificati nel gruppo catastale B è **rivalutato nella misura del 40%**.

TIPOLOGIA	MULTIPLICATORE AUMENTATO DEL 20%
-----------	----------------------------------

Terreni	90
Categoria C/1 ed E	40,8
Categoria A/10 e D	60
Tutti gli altri fabbricati	120
Categoria B	140
Fabbricati "Prima Casa"	110

In definitiva i **coefficienti, da applicare alle rendite**, sono i seguenti:

TIPOLOGIA	COEFFICIENTE
Terreni	112,5
Categoria C/1 ed E	42,84

Categoria A/10 e D	63
Tutti gli altri fabbricati	126
Categoria B	176,40
Fabbricati "Prima Casa"	115,5

Il sistema del prezzo-valore

L'art. 1, c. 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266 (legge Finanziaria per il 2006) ha introdotto, a decorrere dal 1° gennaio 2006, una deroga al criterio generale di determinazione della base imponibile, così come determinata dalla lettura delle previsioni di cui agli articoli 43, 51 e 52 del TUR.

L'art. 1, c. 497, predetto stabilisce, infatti, che in presenza di determinati requisiti di natura soggettiva ed oggettiva e di specifiche condizioni, la base imponibile per l'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale per i trasferimenti di immobili abitativi, è costituita dal "valore catastale", a prescindere dal corrispettivo concordato in atto.

Nello specifico, l'articolo 1, comma 497, della citata legge n. 266 del 2005 stabilisce che "in deroga alla disciplina di cui all'articolo 43 delTUR, è fatta salva l'applicazione dell'articolo 39 del D.P.R. n. 600/1973,per le sole cessioni nei confronti di persone fisiche che non agiscanonell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, aventiad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, all'atto dell'cessione e su richiesta della parte acquirente resa al notaio, la baseimponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali ècostituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 52,commi 4 e 5, del citato TUR, indipendentemente dal corrispettivo pattuitoindicato nell'atto.

Le parti hanno comunque l'obbligo di indicare nell'atto il corrispettivo pattuito. Gli onorari notarili sono ridotti del 30%".

La determinazione della base imponibile mediante l'applicazione dei coefficienti catastali (c.d. criterio del prezzo-valore) è, quindi, possibile a condizione che:

- la cessione sia posta in essere nei confronti di persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di "attività commerciali, artistiche o professionali" (requisito soggettivo);
- la cessione abbia ad oggetto un "immobile ad uso abitativo e relative pertinenze" (requisito oggettivo);
- la parte acquirente renda al notaio, all'atto della cessione, 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, cc. 4 e 5 del TUR;
- le parti indichino nell'atto di cessione il corrispettivo pattuito.

Rileviamo che, con risoluzione 9 giugno 2009, n. 145/E, l'Agenzia delle Entrate ha escluso che la dichiarazione di cui all'articolo 1, comma 497, possa essere contenuta in un atto integrativo successivo al negozio traslativo; con la risoluzione 1° giugno 2007, n. 121/E, l'Agenzia delle Entrate ha sottolineato che il requisito della richiesta "resa al notaio" deve essere circoscritto alle ipotesi nelle quali il trasferimento immobiliare si perfeziona col ministero dello stesso, con la conseguenza che il sistema del prezzo-valore non risulta applicabile ai trasferimenti che avvengono con scrittura privata non autenticata.

Con la stessa risoluzione, l'Agenzia delle Entrate ha, altresì, chiarito che rientrano nell'ambito applicativo dell'art. 1, c. 497, in esame non solo le "**fattispecie traslative**" in senso stretto, ma anche gli acquisiti a titolo derivativo-constitutivo, gli atti traslativi della nuda proprietà, gli atti di rinuncia e ogni altro negozio assimilato al trasferimento per il quale la base imponibile è determinata con riferimento al valore del bene oggetto dell'atto, ai sensi dell'articolo 43 del TUR. L'Agenzia ha ancora precisato che il termine "cessioni" ricomprende anche le fattispecie costitutive.

Con la stessa risoluzione n. 121 del 2007, l'Agenzia delle Entrate ha affermato che il regime di cui all'articolo 1, comma 497, della legge n. 266/2005 non trova applicazione per i trasferimenti aventi ad oggetto i "terreni agricoli".

L'articolo 52, comma 5-bis, del TUR, infatti, prevede che le

“disposizioni di cui ai 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 legge 23 dicembre 2005, n. 266”.

Di conseguenza, la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio dell’immobile trasferito, o se superiore, dal corrispettivo pattuito.

La circolare n. 18/2013 ricorda che con la risoluzione del 9 luglio 2009, n. 176/E, l’Agenzia delle Entrate ha chiarito che l’indicazione nell’atto di un valore catastale inferiore rispetto a quello derivante dall’applicazione dei criteri dettati dai commi 4 e 5 dell’articolo 52 del TUR, non comporta, di per sé, l’inapplicabilità del sistema del prezzo-valore.

Ne consegue che l’insufficiente indicazione in atto del valore catastale non fa riespandere 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 Ufficio di quantificare la maggiore imposta scaturente dalla base imponibile catastale, rideterminata secondo i criteri enunciati nei commi 4 e 5 dell’articolo 52 del TUR.

Il sistema del prezzo-valore non trova applicazione per i trasferimenti degli immobili ad uso abitativo avvenuti a seguito di espropriazione forzata e, in generale, per i trasferimenti coattivi di cui all’articolo 44 del TUR.

Sul punto l’Agenzia delle Entrate, con risoluzione del 17 maggio 2007, n. 102/E ha chiarito che tutte le fattispecie regolate dall’art. 44 del TUR non possono essere attratte nel campo di applicazione del regime introdotto dall’articolo 1, comma 497 della legge n. 266 del 2005, in quanto la base imponibile è determinata con riferimento al prezzo di aggiudicazione, all’indennizzo e non al valore, con la conseguente inapplicabilità ai predetti trasferimenti, delle disposizioni contenute nei commi 4 e 5 dell’articolo 52 del TUR.

Ne discende che per il trasferimento di immobile abitativo in seguito ad aggiudicazione all’asta pubblica, la base imponibile è determinata ai sensi dell’art. 44 del TUR, con la conseguenza che la deroga prevista dal citato art. 1, c. 497, non può essere applicata ai trasferimenti in parola, perché riferita espressamente al solo art. 43 del TUR.

Il sistema del prezzo-valore applicato alle pertinenze

Il regime del prezzo-valore si applica anche alle pertinenze, definite dall'articolo 817 c.c. come

“le cose destinate in modo durevole a servizio od ornamento di altra cosa. La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima”.

Ai sensi dell'articolo 23 del TUR, infatti,

“Le pertinenze sono in ogni caso soggette alla disciplina prevista per il bene al cui servizio od ornamento sono destinate”.

La circolare 13 febbraio 2006, n. 6, punto 11.1, aveva già affermato che

“Non emergono limitazioni quantitative all'acquisto di immobili con destinazione pertinenziale. Pertanto, il nuovo regime opzionale di determinazione della base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, potrà essere applicato a tutti gli atti di cessione di immobili pertinenziali, salvo naturalmente che tale destinazione risulti dall'atto di acquisto”.

L'art. 1, c. 497, della legge n. 266/2005 non pone, infatti, alcuna restrizione né in ordine alla tipologia né in ordine al numero delle pertinenze che rilevano per potersi avvalere del regime del c.d. “prezzo-valore” (a differenza, invece, della previsione recata in materia di agevolazione “prima casa”).

Con riferimento alle pertinenze trova, quindi, applicazione, la disciplina di cui all'art. 1, c. 497, della legge Finanziaria per il 2006 quando ricorrono le seguenti condizioni:

- il bene principale cui accedono sia un immobile ad uso abitativo;
- nell'atto di cessione venga data evidenza del c.d. “vincolo pertinenziale”, che rende il bene servente una proiezione del bene principale.

Circa il numero delle pertinenze che accedono al bene principale, per cui è possibile godere del regime di cui al comma 497 in esame, occorre considerare che, l'Agenzia delle Entrate, con la risoluzione

dell'11 aprile 2008, n. 149, ha chiarito che il meccanismo del “prezzo-valore” trova applicazione relativamente ad una molteplicità di pertinenze, purché, ovviamente, sia individuabile in modo certo il rapporto di accessorietà del bene pertinenziale rispetto al bene principale, il quale, ai fini del godimento della disposizione in esame, deve necessariamente essere un “immobile ad uso abitativo”.

Inoltre, è necessario che gli immobili pertinenziali siano suscettibili di valutazione economica e, quindi, che siano dotati di una propria rendita catastale.

L'Agenzia delle Entrate, nella menzionata risoluzione n. 149 del 2008 ha anche affermato che

“il meccanismo del prezzo-valore si può applicare alla cessione dei terreni agricoli, laddove – in base alle vigenti disposizioni civilistiche – detti terreni costituiscano effettivamente una 'pertinenza' del fabbricato abitativo, con la conseguente individuazione della base imponibile nel valore catastale, calcolata ai sensi dei commi 4e 5 del richiamato articolo 52 del TUR e con l'applicazione dell'aliquota propria applicabile al bene principale (fabbricato) ai sensi dell'articolo 1, della Tariffa, parte Prima, allegata al TUR”.

20 giugno 2013

Roberta De Marchi