

Imposte indirette – Applicabile il “prezzo-valore” anche se con errori – Chiarimenti ministeriali

13 Luglio 2009

Se conseguentemente alla stipula del rogito notarile per l’acquisto di un’abitazione da parte di un privato viene indicato un valore catastale inferiore rispetto a quello determinato sulla base dei coefficienti di legge, l’applicazione del prezzo valore non viene disconosciuta.

Questo quanto chiarito dall’Agenzia delle Entrate, attraverso la **Risoluzione Ministeriale n.176/E del 9 luglio 2009**.

In merito, si ricorda che l’art. 1, comma 497 della legge 23 dicembre 2005, n. 266 (legge Finanziaria 2006)[1] ha introdotto la facoltà, per le cessioni di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, effettuate nei confronti di persone fisiche che non agiscono nell’esercizio di attività d’impresa o professionale, di considerare come base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, il valore catastale dell’immobile e non il valore commerciale dello stesso.

In presenza dei presupposti sopra citati (soggettivo, oggettivo, previa apposita richiesta al notaio rogante), l’errato calcolo del valore catastale, sulla base dei coefficienti individuati dai commi 4 e 5 dell’art.52 del D.P.R. 131/86[2] non pregiudica l’applicabilità del prezzo valore, comportando esclusivamente la quantificazione della maggiore imposta dovuta, e non anche un’espansione del potere accertativo dell’ufficio sulla base del valore venale in comune commercio[3].

[1] In deroga all’art. 43 del D.P.R. 131/1986, che considera come base imponibile “[...]il valore venale in comune commercio [...]”.

[2] **D.P.R. 26-4-1986 n. 131 Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l’imposta di registro**

52. Rettifica del valore degli immobili e delle aziende.

«omissis»

4. 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 sessanta volte il reddito dominicale risultante in catasto e, per i fabbricati, a ottanta 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 articoli 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 articoli 87 e 88 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 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.

5. I moltiplicatori di sessanta e ottanta volte possono essere modificati, in caso di sensibili divergenze dai valori di mercato, con decreto del Ministro delle finanze pubblicato nella Gazzetta Ufficiale. Le modifiche 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 del decreto nonché per le scritture private non autenticate presentate per la registrazione da tale data.

«*omissis*»

[3] Ai sensi del combinato disposto dagli artt. 51 e 52 del D.P.R. 26-4-1986 n. 131.

1042-Risoluzione Ministeriale n.176-E del 9 luglio 2009.pdf [Apri](#)