

IMPOSTE E TASSEdi **SANDRO CERATO****Prezzo-valore per cessioni immobiliari: indicazione del corrispettivo**

Nell'ambito dei trasferimenti di immobili è possibile derogare al criterio generale di determinazione della base imponibile ai fini del calcolo dell'imposta di registro, in luogo della più favorevole disciplina del valore catastale.

L'**art. 1, c. 497 L. 266/2005**, ha introdotto, a decorrere dal 1.01.2006, una **deroga al criterio generale** di determinazione della base imponibile nell'ambito dei trasferimenti immobiliari, stabilendo che, in presenza di determinati requisiti (soggettivi e oggettivi) e di specifiche condizioni (di cui si dirà in seguito), la base imponibile, ai fini delle imposte di registro, deve essere costituita dal "**valore catastale**" (c.d. "**prezzo-valore**"), indipendentemente dal corrispettivo pattuito riportato nel contratto di compravendita (generalmente più elevato).

Fermi restando gli altri requisiti previsti dalla norma, per l'applicazione della disciplina del "**prezzo-valore**" è necessario che le parti dichiarino nel contratto di trasferimento l' **intero corrispettivo pattuito della compravendita**. La mancanza di tale informazione, oltre a rendere inapplicabile la speciale disciplina agevolativa qui in commento, comporta un pesante regime sanzionatorio: ai sensi dell'art. 1, c. 498 L. 266/2005 "*se viene occultato, anche in parte, il corrispettivo pattuito, le imposte sono dovute sull'intero importo di quest'ultimo e si applica la sanzione amministrativa dal 50 al 100% della differenza tra l'imposta dovuta e quella già applicata in base al corrispettivo dichiarato, detratto l'importo della sanzione eventualmente irrogata ai sensi dell'art. 71 D.P.R. 131/1986*".

Si rammenta che, ai sensi dell'art. 71, D.P.R. 131/1986 "*se il valore definitivamente accertato dei beni o diritti di cui all'art. 51, cc. 3 (immobili e diritti reali immobiliari) e 4 (atti che hanno per oggetto aziende), ridotto di 1/4, supera quello dichiarato, si applica la sanzione amministrativa dal 100 al 200% della maggiore imposta dovuta. Per i beni e i diritti di cui all'art. 52, c. 4 la sanzione si applica anche se la differenza non è superiore al quarto del valore accertato*".

Diverso risulta essere il caso in cui nell'atto di compravendita sia **riportato un valore catastale inferiore** rispetto a quello risultante dall'applicazione dei criteri dettati dall'art. 52, cc. 4 e 5 D.P.R. 131/1986. Al ricorrere di tale fattispecie, l'Agenzia delle Entrate ha ritenuto che "*l'insufficiente indicazione in atto del valore catastale non riesponde il potere accertativo dell'ufficio sulla base del "valore venale in comune commercio", ai sensi del combinato disposto degli artt. 51 e 52 del TUR, ma consente allo stesso di **quantificare la maggiore imposta scaturente dalla base imponibile catastale**, rideterminata secondo i criteri dettati dall'art. 52, cc. 4 e 5 del TUR*" (risoluzione 176/E/2009).

Nel caso in cui le parti del contratto di compravendita immobiliare abbiano disposto che una parte del corrispettivo per la cessione sia versata **in un momento successivo alla conclusione dell'atto** medesimo, l'obbligo di indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo deve ritenersi assolto mediante l'indicazione degli elementi utili all'identificazione dei tempi, degli importi e delle modalità di versamento di quanto dovuto a saldo. In presenza di tali indicazioni, quindi, non è possibile irrogare la sanzione impropria (accertamento di maggior valore ai fini dell'imposta di registro) per la mancata indicazione dei pagamenti. Pertanto, ove l'atto abbia goduto dell'applicazione del "**prezzo-valore**", continua a beneficiare della valutazione automatica (risoluzione n. 53/E/2014).