

l'ambito applicativo del sistema prezzo-valore in base alle attuali norme

A CHI SI APPLICA IL SISTEMA PREZZO-VALORE

Deve trattarsi di cessioni soggette a imposta di Registro (escluse quindi le cessioni soggette a IVA) nei confronti di persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali. Sono quindi soggette al prezzo-valore anche le cessioni effettuate da società, imprese o enti, purché nei confronti di "persone fisiche" e purché soggette a imposta di Registro (non IVA).

In altre parole, oltre a tutte le vendite in cui entrambe le parti sono "persone fisiche", sono soggette a prezzo-valore anche le vendite sempre a persone fisiche, da cedenti non-soggetti IVA (associazioni, fondazioni e simili)

e anche quelle effettuate, sempre a persone fisiche, da società o imprese in regime di esenzione IVA; ad esempio, le vendite da imprese costruttrici o di ristrutturazione poste in essere oltre i cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, in assenza dell'apposita opzione per l'imposizione IVA e le vendite da imprese che non hanno costruito o ristrutturato l'immobile.

IN SINTESI

Oltre a tutte le vendite in cui entrambe le parti sono "privati", sono soggette a prezzo-valore anche le vendite fatte a persone fisiche, da cedenti non soggetti IVA o soggetti IVA in esenzione.

I BENI CHE POSSONO BENEFICIARE DEL SISTEMA PREZZO-VALORE

Deve trattarsi di immobili a uso abitativo e relative pertinenze (box, cantine, ecc). Come confermato dalla stessa Amministrazione Finanziaria il regime di favore si estende alle pertinenze senza limitazione di numero e anche se acquistate separatamente dal bene principale, purché risulti nell'atto di acquisto la destinazione pertinenziale.

Il sistema vale anche per gli acquisti di abitazioni e relative pertinenze che non possono godere delle agevolazioni "prima casa". Quindi anche chi acquista una seconda o una terza casa, dovrà pagare le imposte secondo le aliquote ordinarie, ma potrà chiedere che la tassazione venga comunque effettuata sulla base del valore catastale: il che potrà, comunque, costituire un bel risparmio se e in quanto il "valore catastale" sia inferiore al prezzo convenuto tra le parti.

QUANDO SI APPLICA IL PREZZO-VALORE

La nozione di "cessione" comprende, oltre agli atti negoziali traslativi del diritto di proprietà o costitutivi/traslativi di diritti reali parziali e di godimento (ad esempio la nuda proprietà e l'usufrutto), anche i trasferimenti in sede di espropriazione forzata o a seguito di pubblico incanto.

È NECESSARIA UNA RICHIESTA

La norma si applica a fronte di una precisa richiesta che la parte acquirente deve rendere al notaio: sebbene la norma sembri lasciare libertà sulla forma e le modalità di manifestazione di tale richiesta, è necessario che la richiesta risulti nel corpo dell'atto di acquisto.

IL PREZZO DELLA VENDITA

Il meccanismo del prezzo-valore si applica a condizione che nell'atto sia indicato l'intero prezzo pattuito: "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 cinquanta al cento per cento della differenza tra l'imposta dovuta e quella già applicata in base al corrispettivo dichiarato, detratto l'importo della sanzione eventualmente irrogata." ⁽³⁾.