

Attualità

Cessione di immobili, "prezzo-valore" ad ampio raggio

9 Novembre 2007

Il principio trova applicazione anche in caso di permuta tra privati

Thumbnail Image not found or type unknown La permuta di immobili a uso abitativo, effettuata tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione, rientra nel campo di applicazione del principio del "prezzo-valore". Le parti hanno comunque l'obbligo di indicare nell'atto sia il corrispettivo pattuito che il valore attribuito a ciascuno dei beni permutati.

Il chiarimento, richiesto con istanza di interpello da un notaio incaricato di redigere un atto di permuta immobiliare, è contenuto nella **risoluzione n. 320/E** del 9 novembre.

Secondo il principio del "prezzo-valore" - introdotto con la Finanziaria per il 2006 (legge 266/2005) ed esteso, con quella varata per l'anno successivo (legge 296/2006), a tutte le cessioni di fabbricati a uso abitativo soggette all'imposta di registro in cui l'acquirente è una persona fisica che agisce in veste "privata" - la base imponibile su cui determinare le imposte di registro, ipotecaria e catastale, è costituita dal valore catastale rivalutato, a patto che l'acquirente dichiari al notaio di volersi avvalere di questa regola.

Nel caso in questione, il notaio, incaricato per l'appunto di predisporre un atto di permuta di immobili a uso abitativo da stipularsi tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di un'impresa, arte o professione, chiede di sapere se il sistema del "prezzo-valore" può essere applicato anche a questo tipo di negozio.

I tecnici dell'Agenzia hanno ricordato che la materia è disciplinata in linea generale dall'articolo 43 del Testo unico sull'imposta di registro (Dpr 131/1986), fatte salve le modifiche introdotte dalle leggi finanziarie per il 2006 e il 2007, che hanno posto una deroga alla regola generale: *"per le sole cessioni nei confronti di persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali,*

artistiche o professionali, aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze (...) la base imponibile ai fini delle imposte di registro ipotecarie e catastali è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 52 (...) del citato testo unico", indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto. Pertanto - spiega la risoluzione - in presenza di cessioni aventi i requisiti previsti, la base imponibile è determinata adottando il sistema del cosiddetto "prezzo-valore".

Il punto è: la permuta (articolo 1552 del Codice civile) può essere considerata una cessione, posto che per cessione si intende *"il trasferimento di cose o diritti dal titolare a un altro soggetto"*? Secondo l'Agenzia la risposta è affermativa: *"La disciplina della permuta coincide sostanzialmente con quella della vendita"* e anche se i due contratti hanno a fondamento una differente causa giuridico-economica (*"con la vendita si scambiano cose o diritti con denaro"*, mentre *"nella permuta si scambiano cose o diritti con altre cose o altri diritti"*), in entrambi i negozi si realizza una cessione a fronte di un corrispettivo.

Inoltre - spiegano ancora i tecnici dell'Agenzia - l'Amministrazione finanziaria si era già espressa in merito con la risoluzione 136/2007: *"sono ora soggette al principio del prezzo-valore, quindi a tassazione sulla base del valore catastale, e non del prezzo dichiarato in atto dalle parti, tutte le cessioni soggette ad imposta di registro in cui l'acquirente persona fisica non agisca nell'esercizio di impresa, arte o professione"*.

Anche il testo della norma che ha introdotto il principio del prezzo-valore (legge 266/2005, articolo 1, comma 497) fa riferimento alle cessioni aventi a oggetto immobili a uso abitativo e relative pertinenze, senza qualificare il tipo di cessione. Una precisazione a tal proposito è contenuta nella risoluzione 121/2007, con cui l'Agenzia ha chiarito che nell'ambito di applicazione della norma *"rientrano non solo le 'fattispecie traslative' in senso stretto ma anche gli acquisti a titolo derivativo-costitutivo, gli atti traslativi della nuda proprietà, gli atti di rinuncia e ogni altro negozio assimilato al trasferimento (...)".*

Nella nozione di cessione, ai fini dell'applicazione del principio del "prezzo-valore", rientra dunque anche il contratto di permuta oggetto dell'interpello. *"Sarà comunque necessario - conclude la risoluzione - indicare in atto il conguaglio pattuito dalle parti nonché il valore attribuito a ciascuno dei beni permutati"*.

di

Chiara Ciranda

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/attualita/articolo/cessione-immobili-prezzo-valore-ad-ampio-raggio>