

2021

LE GUIDE PER IL CITTADINO

PREZZO-VALORE

I VANTAGGI DELLA TRASPARENZA
NELLE VENDITE IMMOBILIARI

Consiglio Nazionale
del Notariato

Adiconsum
Adoc
Adusbef
Altroconsumo
Assoutenti
Casa del Consumatore
Cittadinanzattiva
Confconsumatori
Federconsumatori
Lega Consumatori Acli
Movimento Consumatori
Movimento Difesa del Cittadino
U.Di.Con
Unione Nazionale Consumatori



indice

5 Presentazione

6 Cos'è il "prezzo-valore"

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

9 I vantaggi della norma
e le conseguenze
per chi non la applica

10 Gli effetti per le parti

12 Le conseguenze fiscali

14 La disciplina antiriciclaggio

16 Note

18 Indirizzi utili

presentazione

La presente **Guida per il Cittadino** realizzata dal Consiglio Nazionale del Notariato e dalle Associazioni dei Consumatori affronta una questione di grande rilevanza per la tutela di chi si accinge ad acquistare una casa:

Il tema del **Prezzo-Valore** merita infatti di essere illustrato con grande chiarezza.

Nella Guida sono stati in particolare presentati i tanti vantaggi per il Consumatore; sono stati altresì evidenziati i rischi per chi non applica la norma.

Anche questa Guida sarà consultabile nei rispettivi siti web.

cos'è il "prezzo-valore"

A partire dal primo gennaio 2006 ⁽¹⁾ è possibile regolare fiscalmente alcuni trasferimenti immobiliari al valore catastale, indipendentemente dal corrispettivo pattuito e indicato nell'atto.

Dopo la sentenza 23 gennaio 2014 n. 6 della Corte costituzionale, tale facoltà è stata estesa anche ai trasferimenti in sede di espropriazione forzata o a seguito di pubblico incanto.

Le finalità della norma, dalla quale i consumatori e tutti i cittadini hanno solo benefici, sono ispirate a una logica di trasparenza nella contrattazione immobiliare e di equità nel relativo prelievo fiscale: è ora possibile indicare il prezzo reale pattuito e, al contempo, pagare le imposte relative all'atto solo sul valore dell'immobile determinato con i meccanismi di rivalutazione della rendita catastale, così detta "valutazione automatica" ⁽²⁾.

Il Notariato è stato, per oltre dieci anni, uno dei principali promotori di questo meccanismo, chiamato prezzo-valore, ritenuto idoneo a salvaguardare la totale legittimità degli atti di cui il notaio garantisce la pubblica fede e a recuperare il senso di una leale collaborazione tra lo Stato e i cittadini.

Le Associazioni dei Consumatori, che per missione istituzionale perseguono questo senso di collaborazione civile, sostengono fortemente la trasparenza dei contratti di vendita immobiliare al fine di eliminare le zone grigie in cui i consumatori e tutti i cittadini possono più facilmente subire abusi.

La norma sul prezzo-valore consente, in definitiva, la tassazione del trasferimento degli immobili sulla base del loro valore catastale e, al contempo, l'emersione dei valori reali delle compravendite.

Deve riconoscersi la portata sociale del nuovo sistema: lo Stato tende una mano ai cittadini, consapevole che dall'applicazione delle norme potrà subire una riduzione di introiti tributari nel settore; i cittadini devono costituzionalmente comportarsi come tali, in quanto dalla emersione dei corrispettivi reali emerge una più trasparente visione del mercato e delle singole capacità contributive.

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⁾.

i vantaggi della norma e le conseguenze per chi non la applica

Si è già sottolineato che dal sistema del prezzo-valore i consumatori, tutti i cittadini e l'intera comunità civile hanno solo benefici.

È opportuno tuttavia precisare i vantaggi che il nuovo sistema reca ai rapporti giuridici tra le parti e ai rapporti con l'Amministrazione Finanziaria ovvero rimarcare la gravità delle conseguenze, fiscali, civili, amministrative e persino penali, che possono discendere dalla simulazione del prezzo.

gli effetti per le parti

DIRITTI DI PRELAZIONE

I terzi che per legge o per contratto hanno un diritto di prelazione sul bene immobile oggetto di vendita, possono esercitare la prelazione stessa o riscattare il bene già venduto, al prezzo dichiarato nell'atto di vendita, senza che il compratore possa pretendere la restituzione del prezzo realmente pagato.

REVOCATORIA FALLIMENTARE

Se il venditore fallisce entro un anno dalla vendita, il curatore fallimentare può revocare la vendita,

può cioè riappropriarsi del bene venduto, se il compratore conosceva lo stato di insolvenza del venditore. La conoscenza dell'insolvenza del venditore si presume se il valore di quanto venduto supera di oltre un quarto quello del corrispettivo ricevuto.

Per gli immobili da adibirsi ad abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti e affini entro il terzo grado è esclusa la revocatoria fallimentare solo se la vendita o il preliminare di vendita trascritto ai sensi dell'articolo 2645-bis del codice civile sono effettuati "a giusto prezzo". In tutti i casi di revocatoria, l'acquirente può insinuarsi nel fallimento, cioè richiedere la restituzione del prezzo, ma solo nei limiti di quanto dichiarato in atto e non per quanto realmente pagato ⁽⁴⁾.

RESCISSIONE DELLA VENDITA

Se vi è sproporzione (oltre la metà) tra il valore dell'immobile compravenduto e il prezzo pattuito e il venditore prova che la sproporzione è dipesa dal suo stato di bisogno di cui il compratore ha approfittato, il venditore può chiedere, entro un anno dalla stipula, la rescissione del contratto per lesione ⁽⁵⁾.

ALTRI VIZI DELLA VENDITA E LIMITI DI RESTITUZIONE DEL PREZZO

Nei casi in cui, per eventuali vizi da cui sia affetto il contratto di compravendita, lo stesso si sciogla ⁽⁶⁾, il compratore potrà ottenere la restituzione del solo prezzo dichiarato nel contratto, a meno che non provi di aver pattuito e pagato una somma superiore.

le conseguenze fiscali

DETRAZIONE IRPEF

La detrazione Irpef, spettante all'acquirente di immobile oggetto di interventi di recupero edilizio da parte di impresa di costruzione o di ristrutturazione, che alieni entro diciotto mesi dalla data di fine lavori, è determinata in ragione di un'aliquota percentuale rispetto al valore degli interventi eseguiti, che si assume in misura pari al 25 per cento del prezzo dell'unità immobiliare, quale risulta dichiarato nell'atto di vendita ⁽⁷⁾.

ESCLUSIONE DI ACCERTAMENTO SULLE IMPOSTE SUI REDDITI

Ai sensi di legge ⁽⁸⁾, ove l'acquirente si avvalga delle nuove norme sul prezzo-valore e dichiari in atto il reale corrispettivo pattuito, non trovano applicazione le norme sull'accertamento induttivo ⁽⁹⁾; non assume cioè rilevanza, ai fini della determinazione del reddito tassabile, la spesa effettuata per l'acquisto dell'immobile e gli accertamenti induttivi ai fini delle imposte sui redditi non possono essere effettuati. Si ricorda ancora che, per non essere assoggettati ad accertamenti "induttivi" non è sufficiente indicare nel contratto un qualsiasi prezzo simulato anche se superiore al valore catastale, ma occorre indicare il reale "corrispettivo pattuito".

PRIVILEGIO A FAVORE DELLO STATO

Negli atti stipulati al di fuori delle condizioni previste dal sistema prezzo-valore, nell'ipotesi in cui le parti non abbiano indicato nel contratto il prezzo reale, si applica la sanzione dal 120% al 240% della maggiore imposta dovuta ⁽¹⁰⁾; il relativo credito dello Stato è assistito dal privilegio ⁽¹¹⁾ che grava sull'immobile acquistato; poiché il privilegio è opponibile anche nei confronti dei terzi, è possibile che l'acquirente abbia difficoltà ad effettuare successive rivendite dell'immobile.

PLUSVALENZE SULLA RIVENDITA

In caso di rivendita dell'immobile acquistato dichiarando un prezzo inferiore a quello reale e ricorrendo i presupposti di tassazione della plusvalenza ⁽¹²⁾, quest'ultima sarà tanto maggiore quanto minore è stato il prezzo dichiarato all'acquisto.

SANZIONI PER IL VENDITORE

Anche il venditore può subire conseguenze fiscali negative dalla simulazione del prezzo. La mancata dichiarazione della plusvalenza immobiliare connessa al prezzo reale comporta l'applicazione delle sanzioni previste per l'omessa o insufficiente dichiarazione dei redditi ⁽¹³⁾; nei casi più gravi può configurarsi il reato di frode fiscale ⁽¹⁴⁾.

DETRAZIONE DEGLI INTERESSI PASSIVI

La detrazione degli interessi passivi dei mutui ipotecari contratti per l'acquisto dell'abitazione principale è ammessa solo per la parte di mutuo corrispondente al prezzo dichiarato nella compravendita e alle spese accessorie previste dalla legge; ne consegue che qualora l'importo del mutuo sia maggiore del prezzo dichiarato, per la differenza non è possibile detrarre gli interessi passivi ⁽¹⁵⁾.

INDICAZIONE ANALITICA DELLE MODALITÀ DI PAGAMENTO

La legge ⁽¹⁶⁾ dispone che all'atto della stipula di tutte le cessioni immobiliari, le parti hanno l'obbligo di rendere apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà recante l'indicazione "analitica" delle modalità di pagamento del prezzo. Per indicazione "analitica" delle modalità di pagamento devono intendersi gli estremi di pagamento (assegni, bonifici, ecc.). L'obbligo di indicazione delle modalità di pagamento riguarda anche le somme pagate anteriormente all'atto (caparre, acconti, ecc.). In caso di omessa, incompleta o falsa indicazione di questi dati si applica la sanzione amministrativa da euro 500 a euro 10.000 e, ai fini dell'imposta di registro, i beni trasferiti sono assoggettati ad accertamento di valore ⁽¹⁷⁾, vanificando la richiesta del prezzo-valore. Oltre alla sanzione amministrativa occorre poi considerare l'eventuale sanzione penale ⁽¹⁸⁾ che comporta la pena della reclusione fino a due anni.

la disciplina antiriciclaggio

Il “prezzo-valore” interferisce anche con la normativa antiriciclaggio ⁽¹⁹⁾, che prevede sanzioni per l'utilizzo di assegni privi della clausola di non trasferibilità e per pagamenti in contanti per importi pari o superiori a 2.000 euro ⁽²⁰⁾ (a decorrere dal 1° gennaio 2022 la predetta soglia sarà riferita alla cifra di 1.000 euro).

La stessa normativa prevede che il notaio debba assolvere gli obblighi di:

- identificazione e adeguata verifica del cliente;
- registrazione dei dati e delle informazioni acquisite;
- comunicazione di eventuali infrazioni alle norme che limitano l'utilizzo del contante;
- segnalazione di operazioni sospette.

La comunicazione al Ministero delle Finanze ai sensi dell'art. 51 del D.Lvo 231/07, delle infrazioni alle norme che limitano l'utilizzo del denaro contante comporta non solo l'applicazione di sanzioni amministrative, ma anche la segnalazione alla GDF che, dopo aver svolto gli accertamenti del caso, può darne comunicazione all'Agenzia delle Entrate per i conseguenti controlli di natura fiscale.

Tra gli “indici di anomalia” previsti ⁽²¹⁾ al fine della segnalazione delle operazioni sospette – con conseguenze anche sul piano fiscale - sono stati, tra gli altri, individuati i seguenti:

- il cliente si mostra riluttante oppure si rifiuta di fornire informazioni, dati e documenti comunemente acquisiti per l'esecuzione dell'operazione ovvero per il regolamento delle prestazioni;
- il cliente rifiuta di fornire indicazioni sulle modalità di pagamento;
- il cliente propone di regolare i pagamenti con strumenti del tutto incoerenti rispetto alla prassi corrente dell'operazione richiesta, in assenza di ragionevoli motivi legati al tipo di attività esercitata, all'eventuale gruppo societario cui il cliente appartiene o a particolari condizioni adeguatamente documentate.

Da queste disposizioni e dai più recenti provvedimenti normativi emerge una straordinaria attenzione del legislatore alla trasparenza e alla tracciabilità dei pagamenti come mezzo per combattere il riciclaggio e l'evasione fiscale; la normativa “prezzo-valore” costituisce, in quest'ottica, uno strumento particolarmente efficace per realizzare questi obiettivi.

E' chiaro in definitiva che, soprattutto nei casi previsti dalla disciplina tributaria contenuta nella legge n. 266/2005 sul prezzo-valore, il comportamento simulatorio delle parti è non solo censurabile, laddove violi le disposizioni antiriciclaggio e fiscali, ma è privo di qualsiasi reale convenienza: infatti, nella gran parte dei casi, dalla simulazione del prezzo derivano ormai solo svantaggi, rischi di severe sanzioni e nessun concreto vantaggio in termini di risparmio di imposte.

Note

- 1 La norma che ha inizialmente introdotto il prezzo valore è stato l'art. 1, comma 497 della l. 23 dicembre 2005, n. 266 (finanziaria 2006); essa è stata oggetto di due successive modifiche: l'art. 35, comma 21 del d.l. 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni nella l. 4 agosto 2006, n. 248 (c.d. decreto Bersani-Visco) e l'art. 1, comma 309, della l. 27 dicembre 2006, n. 296 (finanziaria 2007). Il testo della norma nella attuale formulazione è il seguente: "In deroga alla disciplina di cui all'art. 43 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e fatta salva l'applicazione dell'articolo 39, primo comma, lettera d), ultimo periodo, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n.600, per le sole cessioni nei confronti di persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, all'atto della cessione e su richiesta della parte acquirente resa al notaio, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986, indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto. Gli onorari notarili sono ridotti del 30 per cento."
- La Corte costituzionale, con sentenza n. 6 del 23 gennaio 2014 (ud. 15 gennaio 2014), ha dichiarato l'illegittimità del sopra citato comma, nella parte in cui non prevede la facoltà anche per gli acquirenti di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze acquisiti in sede di espropriazione forzata o a seguito di pubblico incanto.
- 2 Art. 52 d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di Registro).
- 3 L. 266/2005, art. 1, comma 498, ultimo periodo. La "sanzione eventualmente irrogata" è quella prevista dall'art. 71 d.p.r. 131/1986, cit., in base alla quale se il valore accertato dall'ufficio supera quello dichiarato, si applica una sanzione amministrativa dal 100 al 200 per cento della maggiore imposta dovuta.
- 4 Art. 67 del r.d. 16 marzo 1942, n. 267 (legge fallimentare), successive modifiche e integrazioni.
- 5 Art. 1448 del codice civile.
- 6 Risoluzione (art. 1453 ss. c.c.), nullità (art. 1418 ss. c.c.), annullamento (art. 1425 ss. c.c.), riduzione del prezzo del contratto di compravendita (art. 1489 c.c.).
- 7 Art. 16-bis, comma 3, d.p.r. 22.12.1986 n. 917 (Testo Unico Imposte sui redditi) e s.m.i.
- 8 Art. 1, comma 498 della l. n. 266/2005, cit.
- 9 Previste dall'art. 38, comma 3 del d.p.r. 29 settembre 1973, n. 600 (accertamento delle imposte sui redditi).

- 10 Art. 72 del d.p.r. 131/1986, cit.
- 11 Art. 2772 c.c.
- 12 Artt. 67 e 68 d.p.r. 22 dicembre 1986, n. 917 (Testo unico sulle imposte sui redditi).
- 13 Art. 1, comma 2, del d. lgs. 18 dicembre 1997 n. 471 (Riforma delle sanzioni tributarie).
- 14 Articoli 3 e 4 del d. lgs. 10 marzo 2000 n. 74 (Nuova disciplina dei reati in materia di imposte sui redditi).
- 15 Art. 15, comma 1, lettera b), del d.p.r. 917/1986, cit., come confermato dalla circolare agenzia entrate 20 aprile 2005, n. 15/E, e dalla Circolare Agenzia Entrate 31 maggio 2005, n. 26/E. Si ricorda che attualmente la detrazione è pari al 19% degli interessi passivi corrisposti nell'anno all'istituto mutuante e delle spese assimilate, con una detrazione massima di euro 760,00 pari al 19% di euro 4.000,00.
- 16 Art. 35 comma 22 d.l. 4 luglio 2006 n. 223 convertito con legge 4 agosto 2006 n. 248
- 17 Ai sensi dell'art. 52, comma 1, d. P.R. 131/1986, cit.
- 18 Ai sensi dell'art. 76 d.p.r. 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo unico delle disposizioni in materia di documentazione amministrativa) e, eventualmente, dell'art. 483 c.p. (falsità ideologica commessa da privato in atto pubblico).
- 19 D.lgs 21 novembre 2007, n. 231 "Attuazione della direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione " (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 290 del 14 dicembre 2007- Suppl. Ordinario n. 268/L), in particolare artt. 49 e 51.
- 20 Tale limite è stato modificato dall'art. 18, comma 1, lett. a), del d.l. 26 ottobre 2019, n. 124, convertito, con modificazioni, dalla L. 19 dicembre 2019, n. 157
- 21 Decreto Ministero della Giustizia 16 aprile 2010 (Determinazione degli indicatori di anomalia al fine di agevolare l'individuazione di operazioni sospette di riciclaggio da parte di talune categorie di professionisti e dei revisori contabili. - GU n. 101 del 3 maggio 2010).

indirizzi utili

Consiglio Nazionale del Notariato

Via Flaminia, 160 - 00196 Roma

www.notariato.it

Adiconsum

Largo Alessandro Vessella, 31 - 00199 Roma

www.adiconsum.it

Adoc

Via Castelfidardo, 43/45 - 00185 Roma

www.adocnazionale.it

Adusbef

Via Carlo Farini, 62 - 00185 Roma

www.adusbef.it

Altroconsumo

Via Valassina, 22 - 20159 Milano

www.altroconsumo.it

Assoutenti

Vicolo Orbitelli, 10 - 00186 Roma

www.assoutenti.it

Casa del Consumatore

Via Bobbio, 6 - 20144 Milano

www.casadelconsumatore.it

Cittadinanzattiva

Via Cereate, 6 - 00183 Roma

www.cittadinanzattiva.it

Confconsumatori

Via Mazzini, 43 - 43121 Parma
www.confconsumatori.it

Federconsumatori

Via Palestro, 11 - 00185 Roma
www.federconsumatori.it

Lega Consumatori Acli

Via delle Orchidee, 4/a - 20147 Milano
www.legaconsumatori.it

Movimento Consumatori

Via Piemonte, 39/a - 00187 Roma
www.movimentoconsumatori.it

Movimento Difesa del Cittadino

Viale Carlo Felice, 103 - 00185 Roma
www.difesadelcittadino.it

U.Di.Con.

Via Santa Croce in Gerusalemme 63 - 00185 Roma
www.udicon.org

Unione Nazionale Consumatori

Via Duilio, 13 - 00192 Roma
www.consumatori.it

Progetto grafico e impaginazione

Bertani&C. Industria Grafica - Reggio Emilia

2021

LE GUIDE PER IL CITTADINO

Aggiornate a settembre 2021



Scarica la guida **Prezzo-Valore** in pdf

www.notariato.it

Seguici su

