

# Acquisto casa: La regola del prezzo-valore

---

17 Settembre 2019

Per le **cessioni di immobili a uso abitativo** (e relative pertinenze), in presenza di determinate condizioni e di specifici requisiti soggettivi e oggettivi, la legge prevede un particolare meccanismo per determinare la base imponibile delle imposte di registro, ipotecaria e catastale: il sistema del “**prezzo-valore**”.

Dall'applicazione di questo criterio, introdotto nel 2006, derivano **significativi benefici per chi acquista una casa**. La sua finalità, infatti, è quella di assicurare, da un lato, trasparenza nelle compravendite immobiliari e, dall'altro, equità del relativo prelievo fiscale.

Infatti, il prezzo-valore consente la tassazione del **trasferimento degli immobili sulla base del loro valore catastale**, indipendentemente dal corrispettivo pattuito e indicato nell'atto. Inoltre, questo sistema implica anche una rilevante tutela per l'acquirente, in quanto **limita il potere di accertamento di valore da parte dell'Agenzia delle Entrate**.

**Quando si applica** - La regola del prezzo-valore si applica alle vendite assoggettate all'imposta di registro in misura proporzionale (quindi sono escluse quelle soggette a Iva) in cui l'acquirente sia una persona fisica (che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali). Quindi, questo meccanismo è utilizzabile, oltre che in tutte le compravendite in cui entrambe le parti sono “privati”, anche nelle cessioni fatte a persone fisiche da parte di venditori non soggetti Iva (associazioni, fondazioni e simili) e in quelle fatte, sempre a persone fisiche, da società o imprese in regime di esenzione Iva.

**A quali immobili si applica** - Il sistema del prezzo-valore si applica in generale alle vendite di immobili a uso abitativo e relative pertinenze. Vale, quindi, anche per gli acquisti di abitazioni (e relative pertinenze) in assenza dei benefici “prima casa”.

**La richiesta dell'acquirente** - Per l'applicazione del prezzo-valore è necessario una specifica richiesta dell'acquirente resa al notaio nell'atto di acquisto. La richiesta non può essere contenuta in un successivo atto integrativo.

**L'indicazione del corrispettivo** - In ogni caso, le parti devono indicare nell'atto

di acquisto il corrispettivo pattuito.

**Come si calcola il valore catastale** - Il valore catastale dei fabbricati a uso abitativo (diversi dalla "prima casa") si determina moltiplicando la rendita catastale (rivalutata del 5%) per il coefficiente 120.

**Valore catastale** = Rendita catastale x 1,05 x 120

### **Esempio di calcolo dell'imposta di registro**

Supponiamo che una casa, che ha una rendita catastale di 900 euro, venga acquistata a 200.000 euro.

Con l'applicazione della regola del prezzo-valore, la base imponibile su cui applicare l'imposta di registro del 9% è pari a:  $900 \times 1,05 \times 120 = 113.400$  euro.

Pertanto, l'imposta di registro dovuta sarà di 10.206 euro ( $113.400 \times 9\%$ ).

Senza l'applicazione della regola del prezzo-valore, l'imposta dovrebbe essere calcolata sul valore pattuito (200.000 euro) e sarebbe di 18.000 euro ( $200.000 \times 9\%$ ).

**Ricapitolando** - Il sistema del prezzo-valore si applica a condizione che:

- il fabbricato che si acquista sia a uso abitativo (quindi, solo abitazioni, con o senza requisiti "prima casa")
- l'acquirente sia un privato che non agisce nell'esercizio di attività commerciale, artistica o professionale (non è ammesso, per esempio, per l'acquisto dello studio del professionista)
- l'acquirente richieda esplicitamente al notaio, all'atto della compravendita, l'applicazione della regola del prezzo-valore
- le parti indichino nell'atto l'effettivo importo pattuito per la cessione.

Prezzo-valore anche sulle pertinenze - Il sistema del prezzo-valore si applica anche all'acquisto di pertinenze di immobili abitativi (senza limite quantitativo e pure se effettuato con atto separato), a condizione che:

- la pertinenza sia dotata di una propria rendita catastale
- sia possibile individuare in modo certo che il bene pertinenziale è accessorio rispetto al bene principale (che deve necessariamente essere

un immobile a uso abitativo)

- nell'atto di acquisto risulti il vincolo pertinenziale.

**Quali sono i vantaggi per l'acquirente** - L'acquirente che, nel rispetto di tutte le condizioni richieste dalla legge, sceglie di applicare il sistema del prezzo-valore ha importanti benefici. Innanzitutto, si ha una limitazione del potere di accertamento dell'Agenzia delle Entrate sia con riguardo all'imposta di registro sia con riguardo all'Irpef. Infatti, nei confronti degli acquirenti che si avvalgono del sistema del prezzo-valore:

- l'Agenzia delle Entrate non può procedere ad accertamento di valore ai fini dell'imposta di registro, salvo i casi di occultamento in tutto o in parte del prezzo pattuito
- non trovano applicazione le norme sull'accertamento ai fini Irpef in base a presunzioni semplici.

In secondo luogo, la legge prevede una riduzione del 30% degli onorari da pagare al notaio.

[Le guide per il cittadino Prezzo valore set 14](#)