



COMPRO LA CASA  
DA UN PRIVATO:  
COSA PAGO DI TASSE?

*FONTE: Guide Operative del Consiglio Nazionale del Notariato*

*La seconda 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, che non gode ancora della dovuta conoscenza, merita infatti di essere illustrato con grande chiarezza per dare diffusa informazione ai Cittadini su una norma che fornisce finalmente adeguate garanzie alle parti, e toglie nel contempo al mercato immobiliare l'opacità che lo aveva fino ad ora caratterizzato.*

*Nel manuale sono stati quindi illustrati i tanti vantaggi per il Consumatore; sono stati altresì evidenziati i rischi per chi non applica la norma.*

*Anche questa Guida, come già Mutuo Informato, potrà essere richiesta al Consiglio Nazionale del Notariato o alle Associazioni dei Consumatori che hanno partecipato alla realizzazione del documento, e sarà consultabile nei rispettivi siti web.*

## COS'È IL “PREZZO-VALORE”

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

Le finalità della norma, dalla quale i consumatori e tutti i cittadini hanno solo benefici, sono ispirate ad 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”<sup>(2)</sup>.

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. Viene così meno ogni convenienza di dichiarazioni dirette all'evasione fiscale (“simulazione del prezzo”), e si elimina il conseguente rischio di riflessi negativi sulla stessa efficacia civile dei trasferimenti immobiliari.

Deve riconoscersi la portata sociale del nuovo sistema: lo Stato tende una mano ai cittadini, consapevole che nella prima fase di 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'azione del Notariato e delle Associazioni dei Consumatori sarà finalizzata all'illustrazione di questo nuovo sistema, degli inconvenienti connessi alla prassi precedente, dei vantaggi, non solo economici, della nuova norma e, ove se ne ravvisi la neces-

sità, dovrà essere anche di contrasto ai “cattivi consiglieri” che, con motivazioni poco chiare, cercano di far fallire la manovra.

## 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 ad imposta di Registro (escluse quindi, le cessioni soggette ad 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 “privati”, sono soggette a prezzo-valore anche le vendite fatte a persone fisiche, da cedenti non-soggetti IVA (associazioni, fondazioni e simili), e anche quelle fatte, sempre a persone fisiche, da società o imprese in regime di esenzione IVA; ad esempio, le vendite fatte da imprese costruttrici o di ristrutturazione poste in essere oltre i quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, e le vendite fatte da imprese che non hanno costruito o ristrutturato l'immobile.

### **I beni che possono beneficiare del sistema prezzo-valore**

Deve trattarsi di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze (box, cantine, ecc). Come confermato dalla stessa Amministrazione Finanziaria (Telefisco 2006) 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 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 costituisce comunque un bel risparmio.

### **Quando si applica il prezzo-valore**

Si ritiene concordemente che la nozione di “cessione” comprenda, oltre agli atti traslativi del diritto di proprietà, anche quelli

traslativi o costitutivi di diritti reali parziali e di godimento (ad esempio la nuda proprietà e l'usufrutto).

### **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 senz'altro opportuno che la richiesta risulti nel corpo dell'atto di acquisto.

### **Riduzione degli onorari**

Per evitare che gli onorari notarili, che come ogni prestazione professionale sono calcolati sul prezzo reale, costituiscono un possibile disincentivo all'applicazione della nuova normativa, il legislatore ha prescritto che gli stessi siano ridotti; tale riduzione è fissata nel 30 per cento. Il Consiglio Nazionale del Notariato, per assicurare la piena applicazione della novità normativa e raccogliendo le istanze delle Associazioni dei Consumatori, ha ritenuto che la riduzione venga applicata non soltanto alla specifica voce "onorari", che costituisce solo un elemento di composizione della parcella notarile, ma al complessivo compenso notarile.

Altre indicazioni sulla parcella notarile si possono trovare sul sito del Consiglio Nazionale del Notariato all'indirizzo:

[www.notariato.it](http://www.notariato.it)

### **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"<sup>(3)</sup>.

## 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 sorpassa 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 è effettuata "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<sup>(4)</sup>.

### **Rescissione della vendita**

Se vi è sproporzione 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<sup>(5)</sup>.

### **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 scioglie<sup>(6)</sup>, il compratore potrà ottenere la restituzione del solo prezzo dichiarato nel contratto, a meno che non provi (e ciò può risultare impossibile nel caso di pagamento in contanti) di aver pattuito e pagato una somma superiore.

## Responsabilità professionali

È configurabile una responsabilità di chi suggerisca o consigli al contribuente di simulare il prezzo, o lo induca in errore affermando la sufficienza del valore catastale<sup>(7)</sup>.

# LE CONSEGUENZE FISCALI

## Detrazione IRPEF

La detrazione IRPEF, spettante all'acquirente per gli interventi di recupero edilizio effettuati dal venditore, è determinata in proporzione al prezzo dell'unità immobiliare dichiarato nell'atto di vendita o assegnazione<sup>(8)</sup>.

## Esclusione di accertamento sulle imposte sui redditi

Ai sensi di legge<sup>(9)</sup>, 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<sup>(10)</sup>; 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, pur dichiarando un prezzo in misura corrispondente ai parametri catastali, si applica la sanzione dal 200% al 400% della maggiore imposta dovuta<sup>(11)</sup>; il relativo credito dello Stato è assistito dal privilegio<sup>(12)</sup> che grava sull'immobile acquistato; e 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<sup>(13)</sup>, 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<sup>(14)</sup>; nei casi più gravi può configurarsi il reato di frode fiscale<sup>(15)</sup>.

## 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<sup>(16)</sup>.

## Indicazione analitica delle modalità di pagamento

La legge<sup>(17)</sup> 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<sup>(18)</sup>, vanificando la richiesta del prezzo-valore. Oltre alla sanzione amministrativa occorre poi considerare l'eventuale sanzione penale<sup>(19)</sup> che comporta la pena della reclusione fino a due anni.

# LA DISCIPLINA ANTIRICICLAGGIO

Il "prezzo-valore" interferisce anche con la normativa antiriciclaggio<sup>(20)</sup>, la quale prevede sanzioni per pagamenti in contanti superiori a € 12.500. La stessa normativa prevede, oltre agli obblighi di identificazione e registrazione, la segnalazione di operazioni sospette anche da parte dei notai.

Tra gli “indici di anomalia” previsti<sup>(21)</sup> al fine della comunicazione delle operazioni sospette - utilizzabile anche a fini fiscali - sono stati individuati i seguenti:

- “il cliente rifiuta di o solleva obiezioni a pagare il prezzo di vendita con bonifico o assegno bancario anche se la somma è superiore a € 12.500”;
- “il cliente intende regolare i pagamenti con una somma notevole di denaro in contanti”;
- “il cliente intende effettuare operazioni mediante l’impiego di denaro contante o di mezzi di pagamento non appropriati rispetto alla prassi comune ed in considerazione della natura dell’operazione, non giustificate dall’attività svolta o da altre circostanze”;
- “il cliente intende effettuare operazioni a condizioni o valori palesemente diversi da quelli di mercato”;
- “il cliente intende comprare un bene immobile con una somma notevole di denaro in contanti”.

È 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 privo di qualsiasi razionalità: infatti nella gran parte dei casi dalla simulazione del prezzo derivano ormai solo svantaggi e nessun reale vantaggio.

## 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.”

- (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), come modificato dall’art. 2 del d.l. 14 marzo 2005, n. 35, convertito in l. 14 maggio 2005, n. 80.
- (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) Artt. 9 e 10 del d. lgs. 18 dicembre 1997, n. 472 (disposizioni generali in materia di sanzioni amministrative per le violazioni di norme tributarie); art. 1759 c.c. (responsabilità del mediatore).
- (8) Art. 2, commi 15 e 16, della l. 24 dicembre 2003, n. 350, e successivamente dall’art. 23-bis del d.l. 24 dicembre 2003 n. 355 convertito in l. 27 febbraio 2004, n. 47, recentemente prorogata dalla l. 23 dicembre 2005, n. 266.
- (9) Art. 1, comma 498 della l. n. 266/2005, cit.
- (10) Previste dall’art. 38 del d.P.R. 29 settembre 1973, n. 600 (accertamento delle imposte sui redditi).
- (11) Art. 72 del d.P.R. 131/1986, cit.

- (12) Art. 2772 c.c.
- (13) Artt. 67 e 68 d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (Testo unico sulle imposte sui redditi).
- (14) Art. 1, comma 2, del d. lgs. 18 dicembre 1997 n. 471 (Riforma delle sanzioni tributarie).
- (15) Articoli 3 e 4 del d. lgs. 10 marzo 2000 n. 74 (Nuova disciplina dei reati in materia di imposte sui redditi).
- (16) Art. 15, comma 1, lettera b), del d.P.R. 917/1986, cit., come confermato di recente 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 686,88 pari al 19% di euro 3.615,20.
- (17) Art. 35, comma 22, del d.l. 223/2006, cit.
- (18) Ai sensi dell'art. 52, comma 1, d. P.R. 131/1986, cit.
- (19) 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).
- (20) Art. 1 del d.l. 3 maggio 1991 n. 143, convertito in l. 5 luglio 1991 n. 197 (provvedimenti urgenti per limitare l'uso del contante e prevenire l'utilizzazione del sistema finanziario a scopo di riciclaggio); d. lgs. 20 febbraio 2004, n. 56 (attuazione della direttiva 2001/975/CE in materia di prevenzione dell'uso del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi da attività illecite).
- (21) Allegato "C" del provvedimento dell'Ufficio Italiano Cambi del 24 febbraio 2006.

## INDIRIZZI UTILI

### **Consiglio Nazionale del Notariato**

via Flaminia, 160  
00196 Roma  
[www.notariato.it](http://www.notariato.it)

### **Adiconsum**

Via G.M. Lancisi, 25  
00161 Roma  
[www.adiconsum.it](http://www.adiconsum.it)

### **Adoc**

Via Tor Fiorenza, 35  
00199 Roma  
[www.adoc.org](http://www.adoc.org)

### **Altroconsumo**

Via Valassina, 22  
20159 Milano  
[www.altroconsumo.it](http://www.altroconsumo.it)

### **Assoutenti**

Vicolo Orbitelli, 10  
186 Roma  
[www.assoutenti.it](http://www.assoutenti.it)

### **Casa del Consumatore**

Via Bobbio, 6  
20144 Milano  
[www.casadelconsumatore.it](http://www.casadelconsumatore.it)

### **Cittadinanzattiva**

Via Flaminia, 53  
00196 Roma  
[www.cittadinanzattiva.it](http://www.cittadinanzattiva.it)

### **Confconsumatori**

Via Mazzini, 43  
43100 Parma  
[www.confconsumatori.com](http://www.confconsumatori.com)

### **Federconsumatori**

Via Palestra, 11  
00185 Roma  
[www.federconsumatori.it](http://www.federconsumatori.it)

### **Lega Consumatori**

Via Orchidee, 4/a  
20147 Milano  
[www.legaconsumatori.it](http://www.legaconsumatori.it)

**Movimento Consumatori**

Via Piemonte, 39/a

00187 Roma

*www.movimentoconsumatori.it*

**Movimento Difesa del Cittadino**

Via Piemonte, 39/a

00187 Roma

*www.mdc.it*

**Unione Nazionale Consumatori**

Via Duilio, 13

00192 Roma

*www.consumatori.it*





### BRESCIA

Sede

VIA CEFALONIA, 70

Crystal Palace 14° piano

☎ 030.24.49.249 (r.a.)

Fax 030.22.38.57

### CORTE FRANCA (BS)

Ufficio secondario

VIA ROMA, 107/E

fronte complesso "LE TORBIERE"

☎ 030.98.28.190 (r.a.)

Fax 030.98.47.803

### SAREZZO (BS)

Ufficio secondario

VIA G. GALILEI, 42

complesso "AGORÀ"

☎ 030.83.36.333 (r.a.)

Fax 030.83.36.334

---

## NUMERO UNICO RITIRO COPIA ATTO

☎ 030.24.50.154

## CONTABILITÀ

☎ 030.22.62.82



PRIME INFORMAZIONI E PREVENTIVI