

Analisi e commenti

L'agevolazione prima casa e il criterio del prezzo valore_1

Tra le due discipline vi sono diverse analogie, ma anche molte differenze: per non confondersi, una sintesi degli elementi essenziali, con richiamo ai principali documenti di prassi



Il contribuente che acquista un'abitazione è tenuto al pagamento dell'Iva o dell'imposta di registro in misura proporzionale.

In generale, il trasferimento di un fabbricato abitativo a titolo oneroso è soggetto a:

A) Iva, con l'aliquota del 10%, se il cedente è l'impresa che ha costruito l'immobile o vi ha eseguito interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f) del Testo unico dell'edilizia (Dpr 380/2001), purché la cessione avvenga entro cinque anni dalla data di ultimazione dei lavori. Se la cessione avviene oltre questo termine, l'atto è soggetto a Iva solo in caso di opzione da parte della società che ha costruito l'immobile o vi ha eseguito gli interventi (articolo 10, n. 8-bis, Dpr 633/1972); in tale ipotesi, l'acquirente versa al cedente il corrispettivo e l'Iva al 10%. L'atto di trasferimento è registrato, a cura del notaio, con il pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna, e dell'imposta di bollo per 230 euro

B) imposta di registro, se il cedente è una persona fisica priva di soggettività Iva o un soggetto Iva per il quale non ricorrono le condizioni, precedentemente indicate, per l'applicazione del tributo. In questo caso, l'imposta di registro, calcolata sul valore dichiarato dalle parti o, se superiore, sul corrispettivo, è dovuta con l'aliquota del 9% e non può essere inferiore a 1.000 euro. In sede di registrazione, vanno versate anche le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna, mentre non è dovuta l'imposta di bollo (articolo 10, Dlgs 23/2011).

Quello sopra indicato è il trattamento tributario "ordinario" ovvero il trattamento che si applica in mancanza di particolari richieste della parte acquirente.

Il legislatore, infatti, ha previsto due strumenti che consentono, ricorrendo determinate condizioni, di ridurre notevolmente il carico tributario dovuto per il trasferimento di un'abitazione a favore di persone fisiche. Si tratta:

- dell'agevolazione "prima casa", che consente di ridurre l'aliquota da applicare
- del criterio del "prezzo valore", che consente, quasi sempre, di ridurre la base imponibile.

In presenza delle condizioni di seguito riportate, il contribuente, in relazione al suo acquisto, può avvalersi di uno solo o di entrambi gli istituti in esame.

L'agevolazione "prima casa" e il meccanismo del "prezzo valore" presentano numerosi aspetti in comune, ma anche tante rilevanti differenze. È, pertanto, opportuno

evidenziare le rispettive caratteristiche, in modo da tenere ben distinto il relativo ambito di applicazione.

Normativa di riferimento

- L'agevolazione "**prima casa**", introdotta dalla legge 168/1982, è disciplinata dalla nota *Il-bis* dell'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al Testo unico sull'imposta di registro (Dpr 131/1986).
- Il criterio del "**prezzo valore**" è regolato dall'articolo 1, commi 497 e 498, della legge 266/2005.

Natura giuridica

- Quella relativa alla "**prima casa**" è una vera e propria agevolazione tributaria. Il legislatore, prevedendo agevolazioni fiscali, introduce un regime che deroga a quello ordinario, soprattutto con lo scopo di perseguire determinate finalità previste dalla Costituzione. La normativa sulla "prima casa", pertanto, avendo natura agevolativa, non può essere applicata a ipotesi diverse da quelle espressamente contemplate dalla norma (risoluzioni 86/2010 e 17/2015; Cassazione 4501/2009, 5270/2009, 5394/2010 e 6925/2011).
- Il criterio del "**prezzo valore**", tecnicamente, non costituisce un'agevolazione fiscale, ma rappresenta solo una diversa modalità di calcolare la base imponibile su cui applicare le aliquote di legge. In linea generale, infatti, relativamente ai trasferimenti immobiliari, la base imponibile per il pagamento dell'imposta di registro è determinata in base al combinato disposto degli articoli 43, 51 e 52 del Dpr 131/1986; il metodo del "prezzo valore" costituisce una deroga al criterio ordinario di determinazione della base imponibile.

Fondamento

- Con l'introduzione dell'agevolazione "**prima casa**", il legislatore ha inteso favorire, mediante un carico fiscale ridotto, l'acquisto della prima casa e il miglioramento delle condizioni di utilizzo dell'abitazione, anche attraverso l'acquisto successivo di relative pertinenze (circolare 219/2000). La Corte di cassazione ha ritenuto che alla base dell'introduzione dell'agevolazione in esame vi è stata anche l'intenzione del legislatore di vivacizzare il mercato immobiliare (sentenza 29371/2008), promuovere lo sviluppo dell'edilizia residenziale e stimolare l'investimento del risparmio popolare nella proprietà di abitazioni (sentenza 6476/1996).
- Il fondamento del criterio del "**prezzo valore**" è stato ravvisato nella volontà di fare emergere i reali corrispettivi delle contrattazioni immobiliari (risoluzione 145/2009; circolare 18/2013).

Conseguenze della richiesta del beneficio

- In caso di richiesta dell'agevolazione "**prima casa**", si verificano le seguenti conseguenze. Se il trasferimento è **soggetto a Iva**, si applica l'aliquota ridotta al 4% in luogo di quella ordinaria del 10%. Non vi sono riduzioni delle imposte dovute per la registrazione dell'atto. Pertanto, in caso di trasferimento soggetto a Iva, anche in presenza di richiesta di agevolazione "prima casa", sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale, ciascuna nella misura fissa di 200 euro, oltre all'imposta di bollo per 230 euro. Se il trasferimento è **soggetto a imposta di registro**, si applica l'aliquota ridotta del 2% (comunque, non inferiore a 1.000 euro) in luogo di quella ordinaria del 9%. Le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella misura di 50 euro ciascuna e non si paga imposta di bollo.

- In caso di richiesta del "**prezzo valore**", la base imponibile ai fini dell'imposta di registro non è più costituita dal prezzo concordato dalle parti, ma dal "**valore catastale**" che, nella quasi totalità dei casi, è sensibilmente inferiore al corrispettivo. Il valore catastale di un'abitazione si ottiene moltiplicandone la rendita catastale per determinati coefficienti: 126 se non si tratta di acquisto di prima casa, 115,5 in caso di acquisto con agevolazione "prima casa". La richiesta del "prezzo valore" non incide ai fini delle imposte ipocatastali e di bollo; pertanto, ipotecaria e catastale sono dovute nella misura di 50 euro ciascuna, mentre il bollo non si paga. La volontà dell'acquirente di avvalersi del "prezzo valore" determina un'altra importante conseguenza. In linea generale, infatti, qualora venga indicato in atto un valore o un corrispettivo inferiore rispetto al valore venale in comune commercio, l'ufficio può rettificare il valore indicato dalle parti e applicare le imposte in base al valore venale del bene (articoli 51 e 52 del Dpr 131/1986). Questo potere di rettifica non può essere esercitato in relazione ai trasferimenti immobiliari per i quali è stata richiesta l'applicazione del "prezzo valore" (circolare 6/2007; risoluzione 121/2007).

Forma dell'atto

- L'agevolazione "**prima casa**" può essere richiesta non solo in caso di acquisto effettuato mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata, ma anche nel caso, del tutto eccezionale, in cui l'acquisto dell'abitazione avviene mediante una semplice scrittura privata non autenticata.
- L'applicazione del criterio del "**prezzo valore**" può essere chiesta, salvo quanto di seguito precisato in relazione agli acquisti in sede di espropriazione forzata e pubblico incanto, soltanto per gli acquisti perfezionati alla presenza di un notaio, non anche per quelli compiuti per scrittura privata non autenticata. Ciò in quanto la norma di riferimento, ai fini dell'applicazione del "prezzo valore", prevede espressamente la richiesta della parte acquirente "resa al notaio" (risoluzione 121/2007; circolare 18/2013).

Acquisti soggetti a Iva

- L'agevolazione "**prima casa**" è applicabile sia in caso di acquisti soggetti a imposta di registro sia in caso di acquisti soggetti a Iva.
- Il criterio del "**prezzo valore**" è applicabile solo in caso di acquisti soggetti a imposta di registro (per i trasferimenti soggetti a Iva, la base imponibile è costituita dal corrispettivo e non dal "valore catastale").

Acquisti a titolo gratuito

- L'agevolazione "**prima casa**" è applicabile sia in caso di acquisti a titolo oneroso sia in caso di acquisti a titolo gratuito (in quest'ultimo caso, si applica l'imposta sulle successioni e donazioni).
- Il criterio del "**prezzo valore**" è applicabile solo in relazione agli acquisti a titolo oneroso. Per gli acquisti a titolo gratuito, la base imponibile è data dal valore venale in comune commercio (articolo 14, Dlgs 346/1990). Se il valore dichiarato dalle parti è superiore al "valore catastale", l'ufficio non può comunque rettificare il valore dichiarato (articolo 34, Dlgs 346/1990).

1 - continua

Marcello Cardone

pubblicato Giovedì 6 Settembre 2018
