

# ATTI INTEGRATIVI IN MATERIA FISCALE

\*\*\*\*\*

## 1. IMPOSTE DIRETTE

1.1. ATTO INTEGRATIVO DI ATTO DI ALIENAZIONE NEL QUALE SIA STATA OMessa LA RISERVA DELLA DETRAZIONE AI SENSI DELL' ART. 16-BIS COMMA 8 D.P.R. 22 DICEMBRE 1986 N. 917 (T.U.I.R.)

### LEX

**Art. 16-bis, comma 8, d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (T.u.i.r.):**

“In caso di vendita dell’unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi di cui al comma 1 la detrazione non utilizzata in tutto o in parte è trasferita per i rimanenti periodi di imposta, salvo diverso accordo delle parti, all’acquirente persona fisica dell’unità immobiliare”.

### PRASSI

“In sostanza, in caso di vendita e, **più in generale, di trasferimento per atto tra vivi**, il venditore ha la possibilità di scegliere se continuare a usufruire delle detrazioni non ancora utilizzate o trasferire il diritto all’acquirente (persona fisica) dell’immobile. Tuttavia, in assenza di specifiche indicazioni nell’atto di compravendita, il beneficio viene automaticamente trasferito all’acquirente dell’immobile.” (*Cfr. AE Guida Ristrutturazioni Edilizie*)

L’Agenzia delle entrate “ritiene che, in mancanza di tale specifico accordo nell’atto di trasferimento dell’immobile, la conservazione in capo al venditore delle detrazioni non utilizzate possa essere ottenuta solo mediante la stipula di **un atto integrativo del precedente atto di trasferimento**, redatto con le stesse forme del medesimo (atto pubblico o scrittura privata autenticata a seconda della forma utilizzata). Nell’atto integrativo le parti del contratto originario dovranno espressamente dare atto dell’accordo fra le parti stesse, esistente sin dalla data del rogito anche se non formalmente recepito, di mantenere in capo al venditore le residue rate di detrazione, ferme restando le restanti pattuizioni, comprese quelle riguardanti il prezzo di acquisto.

Ciò implica, naturalmente, che l’acquirente non dovrà avvalersi della detrazione nella dichiarazione dei redditi relativa all’anno in cui è avvenuto l’acquisto, essendo la fruizione della detrazione incompatibile con la volontà, da manifestare nell’integrazione dell’atto di acquisto, diretta a mantenere la detrazione residua in capo al venditore”. (*Cfr. Nota AGE – Direzione Centrale Normativa n. 0122870. 22-10-2013*).

**FORMA:** atto bilaterale.

## 1.2. ATTO INTEGRATIVO DI ATTO DI CESSIONE IMMOBILIARE NON CONTENENTE L'OPZIONE PER IL PAGAMENTO DELLA PLUSVALENZA CON IMPOSTA SOSTITUTIVA

### LEX

#### Art. 1, comma 496, legge 23 dicembre 2005, n. 266:

“ In caso di cessioni a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, all' atto della cessione e su richiesta della parte venditrice resa al notaio, in deroga alla disciplina di cui all' articolo 67, comma 1, lettera b), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, sulle plusvalenze realizzate si applica un' imposta, sostitutiva dell' imposta sul reddito, del 26 per cento. A seguito della richiesta, il notaio provvede anche all' applicazione e al versamento dell' imposta sostitutiva della plusvalenza di cui al precedente periodo, ricevendo la provvista dal cedente. Il notaio comunica altresì all' Agenzia delle entrate i dati relativi alle cessioni di cui al primo periodo, secondo le modalità stabilite con provvedimento del direttore della predetta Agenzia.”

### PRASSI

Secondo l'Agenzia delle entrate “Dal tenore letterale della disposizione si evince che il legislatore ha voluto far convergere in un preciso momento, che è quello della cessione dell' immobile, non solo la scelta del regime sostitutivo ma anche l' applicazione e il versamento della relativa imposta. La cessione segna il momento impositivo e comporta l' obbligo del deposito della provvista nelle mani del notaio. La norma non prevede modalità alternative né termini ulteriori per l' adempimento degli obblighi tributari collegati all' applicazione dell' imposta sostitutiva. Quindi, il contribuente per avvalersi del regime fiscale agevolato di cui all' art. 1, comma 496, della legge n. 266 del 2005, deve necessariamente optare, all' atto della cessione, per l' applicazione del regime sostitutivo e provvedere al contestuale versamento al notaio, della provvista necessaria per il pagamento della relativa imposta.” (*Cfr. Risoluzione del 21 giugno 2007, n. 143/E*)

L'Ufficio studi del CNN ritiene che "l'opzione per l'imposta sostitutiva, non risultante dall'atto di cessione, possa anche essere formalizzata e comunicata in un momento successivo alla formazione dell'atto, purché anteriore all'applicazione dell'imposta ordinaria; l'inserimento della stessa in **un atto integrativo** sarebbe in tal

caso consigliabile (anche se non essenziale), proprio al fine di conservare quella contestualità cronologica, più che documentale, tra espressione dell'opzione e stipulazione dell'atto di cessione." (Cfr. CNN Studio n. 230/2007T)

**FORMA:** atto unilaterale.

### 1.2.1. ATTO INTEGRATIVO DI ATTO DI CESSIONE IMMOBILIARE CONTENENTE L'OPZIONE PER IL PAGAMENTO DELLA PLUSVALENZA CON IMPOSTA SOSTITUTIVA CORRISPOSTA ERRONEAMENTE IN MISURA INFERIORE A QUELLA DOVUTA

#### PRASSI

Non risultano documenti di prassi dell'Agenzia delle entrate.

La questione di cui all'oggetto, non riguarda l'opzione, come nell'ipotesi di cui sopra sub paragrafo 1.2., in quanto la stessa già esercitata nell'atto di cessione, ma, bensì, la possibilità di integrare il versamento dell'imposta, eseguito a suo tempo in misura inferiore a quella effettivamente dovuta.

Secondo i principi validi in tema di imposte dirette, il contribuente - prima che la violazione sia stata contestata dall'Amministrazione finanziaria - può fare ricorso al ravvedimento operoso di cui all'art. 13, d.P.R. 18 dicembre 1997, n. 472, versando la differenza d'imposta, liquidando e versando anche le sanzioni, in misura ridotta, e gli interessi.

In generale, per procedere al ravvedimento, il contribuente deve presentare all'AE una "dichiarazione integrativa" della dichiarazione precedentemente trasmessa.

Nel caso di specie, stante la particolarità del meccanismo impositivo, la "dichiarazione" da integrare dovrebbe essere l'atto notarile.

Sarebbe irragionevole ritenere non ammissibile l'atto integrativo, con lo scopo di correggere l'errore di calcolo dell'imposta sostitutiva, solo perché la dichiarazione fiscale, normalmente integrabile, nel caso di specie è costituita dall'atto notarile.

Una volta ammesso in linea teorica l'atto integrativo, resta di problematica attuazione il profilo pratico, considerato che il modello per il versamento dell'imposta sostitutiva, che il notaio deve trasmettere in via telematica non prevede pagamenti integrativi, né versamento di sanzioni e interessi.

Pertanto, unica strada percorribile, ferma restando la stipula dell'atto integrativo, riportante l'esatta determinazione dell'ammontare dell'imposta dovuta in capo alla

parte cedente, sembra essere quella di versare imposta integrativa, sanzioni e interessi con modello F24.

**FORMA:** atto unilaterale.

## **2. IMPOSTE INDIRETTE**

### **2.1. ATTO INTEGRATIVO DI ATTO DI ACQUISTO DI ABITAZIONE E/O PERTINENZE NEL QUALE SIANO STATE OMESSE LE DICHIARAZIONI PER FRUIRE DELLE AGEVOLAZIONI PRIMA CASA**

**LEX**

**Art. 1, Nota II-bis), tariffa parte prima, d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (T.U.R.):**

“Ai fini dell'applicazione dell'aliquota del 2 per cento agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso e agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse, devono ricorrere le seguenti condizioni:

- a)** che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se l'acquirente si è trasferito all'estero per ragioni di lavoro e abbia risieduto o svolto la propria attività in Italia per almeno cinque anni, nel comune di nascita o in quello in cui aveva la residenza o svolgeva la propria attività prima del trasferimento. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto;
- b)** che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare;
- c)** che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui al presente articolo ovvero di cui all'articolo 1 della legge 22 aprile 1982, n. 168, all'articolo 2 del decreto legge 7 febbraio 1985, n. 12, convertito, con modificazioni, dalla legge 5 aprile 1985, n. 118, all'articolo 3, comma 2, della legge 31 dicembre 1991, n. 415, all'articolo 5, commi 2 e 3, dei decreti legge 21 gennaio 1992, n. 14, 20 marzo 1992, n. 237, e 29 maggio 1992, n. 293, all'articolo 2, commi 2 e 3, del decreto legge 24 luglio 1992, n. 348, all'articolo 1, commi 2 e 3, del decreto legge 24 settembre 1992, n. 388, all'articolo 1, commi 2 e 3, del decreto legge 24 novembre 1992, n. 455,

all'articolo 1, comma 2, del decreto legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, n. 75, e all'articolo 16 del decreto legge 22 maggio 1993, n. 155, convertito, con modificazioni, dalla legge 19 luglio 1993, n. 243.”

**2.** In caso di cessioni soggette ad imposta sul valore aggiunto le dichiarazioni di cui alle lettere a), b) e c) dei comma 1, comunque riferite al momento in cui si realizza l'effetto traslativo, possono essere effettuate, oltre che nell'atto di acquisto, anche in sede di contratto preliminare.

**3.** Le agevolazioni di cui al comma 1, sussistendo le condizioni di cui alle lettere a), b) e c) del medesimo comma 1, spettano per l'acquisto, anche se con atto separato, delle pertinenze dell'immobile di cui alla lettera a). Sono ricomprese tra le pertinenze, limitatamente ad una per ciascuna categoria, le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, che siano destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato.

**4. (...)**

**4-bis.** L'aliquota del 2 per cento si applica anche agli atti di acquisto per i quali l'acquirente non soddisfa il requisito di cui alla lettera c) del comma 1 e per i quali i requisiti di cui alle lettere a) e b) del medesimo comma si verificano senza tener conto dell'immobile acquistato con le agevolazioni elencate nella lettera c), a condizione che quest'ultimo immobile sia alienato entro un <anno> **due anni** dalla data dell'atto.

In mancanza di detta alienazione, all'atto di cui al periodo precedente si applica quanto previsto dal comma 4.

## PRASSI

L'Agenzia delle entrate ammette in linea generale “la possibilità che, con atto successivo il richiedente renda le dichiarazioni previste dalla legge ed erroneamente omesse nell'atto di acquisto. Ciò che conta per l'applicazione del beneficio fiscale in parola è che la dichiarazione di sussistenza dei presupposti soggettivi e oggettivi al momento della stipula dell'atto di trasferimento sia resa in **atto integrativo** redatto secondo le medesime formalità giuridiche.” (*Cfr. Circolare 12 agosto 2005, n. 38/E, paragr.9*)

L'atto integrativo viene ammesso dall'AE anche nel caso in cui il contribuente non abbia reso le dichiarazioni di cui alla Nota II-bis) nell'atto di acquisto di un immobile di categoria catastale C/2, in fase di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso in abitazione in base a legittimo titolo edilizio. (*Cfr. Risposta a Interpello n. 753 del 28 ottobre 2021*)

**Credito d'imposta.** In caso di ricorso all'atto integrativo, secondo l'AE, “non è preclusa la spettanza del credito d'imposta di cui all'articolo 7 della legge n. 448

del 1998, sempre che il contribuente sia in possesso della documentazione comprovante l'effettiva sussistenza dei requisiti.” (Cfr. *Risoluzione 12 marzo 2002, n. 84/E*)

**Trasferimenti a titolo gratuito.** L’Amministrazione riconosce la possibilità di far ricorso all’atto integrativo anche relativamente ai trasferimenti di immobili derivanti da successione o donazione, precisando che “Per l’applicazione del regime di favore ‘prima casa’, in sostanza, ciò che conta è la ricorrenza dei presupposti soggettivi e oggettivi in capo al richiedente, al momento della stipula dell’atto di trasferimento. La circostanza che l’atto o la dichiarazione originari non contengano le dichiarazioni dell’acquirente necessarie per fruire del regime di favore può essere superata qualora le stesse vengano rese in un **atto integrativo**, dal medesimo formato.” (Cfr. *Risoluzione 2 ottobre 2006, n. 110/E*)

**Cambio di requisito.** L’Agenzia delle entrate ammette la possibilità di far il ricorso all’**atto integrativo** anche nei casi seguenti.

**1) Per cambio di requisito da attività a residenza**, nell’ipotesi in cui il contribuente abbia acquistato in Comune diverso da quello di residenza, invocando le agevolazioni sulla base dello svolgimento della propria attività in detto Comune e quindi senza obbligarsi a trasferire la residenza nei 18 mesi, qualora il requisito dell’attività sia venuto meno. In tal caso il contribuente può dichiarare di voler fruire dei benefici, impegnandosi a trasferire la propria residenza nel Comune in cui è sito l’immobile acquistato nel termine di diciotto mesi dall’acquisto agevolato, a condizione che tale termine risulti ancora pendente.” (Cfr. *Risoluzione 27 aprile 2017, n. 53/E*)

**2) Per cambio di requisito da residenza ad attività**, nell’ipotesi in cui il contribuente dopo aver richiesto le agevolazioni, impegnandosi a stabilire nei diciotto mesi la residenza nel Comune di acquisto, in pendenza di tale termine modifichi il requisito della residenza, dichiarando di svolgere in quel Comune la propria attività. (Cfr. *Risposta all’interrogazione parlamentare n. 5-11109/2017*)

## FORMA

**Atto unilaterale.** Si ritiene che l’atto integrativo degli atti traslativi a titolo oneroso, possa essere stipulato dalla parte acquirente nella forma dell’atto unilaterale, argomentando dai documenti di prassi sopra citati, tra cui la Risoluzione n. 110/2006: “*La circostanza che l’atto o la dichiarazione originari non contengano le dichiarazioni dell’acquirente necessarie per fruire del regime di favore può essere superata qualora le stesse vengano rese in un atto integrativo, dal medesimo formato.*”, e la Risposta a Interpello n. 753/2021: “*si ritiene che l’istante possa*

*dichiarare con un atto integrativo del precedente atto di acquisto, di voler fruire delle agevolazioni in esame con riferimento al citato acquisto, a condizione che risultino integrate tutte le altre condizioni previste dalla citata Nota II-bis.”*

**Finanziamenti.** Qualora la dichiarazione relativa alla sussistenza delle condizioni di cui alla Nota II-bis) all'art. 1, tariffa, parte prima, annessa al T.U.R. sia stata omessa nell'atto di finanziamento o non sia stata allegata allo stesso, al fine di avvalersi dell'aliquota di imposta sostitutiva dello 0,25%, il contribuente può accedere al beneficio, rendendola in un **atto di mutuo sostitutivo e modificativo** di quello già registrato, secondo le medesime formalità giuridiche dell'atto originario. (*Cfr. Risposta a Interpello n. 462 del 12 ottobre 2020*)

**FORMA:** atto bilaterale.

**Dichiarazione di successione.** La dichiarazione omessa, relativa alla richiesta dei benefici e alla sussistenza delle relative condizioni per gli acquisti per successione a causa di morte, deve essere riportata in una dichiarazione di successione presentata a integrazione della prima.

**FORMA:** dichiarazione integrativa.

#### 2.1.1. ATTO RICOGNITIVO DI AVVERAMENTO DI CONDIZIONE CON FUNZIONE DI ATTO INTEGRATIVO DELL'ATTO DI VENDITA SOSPESO NEL QUALE SIANO STATE OMESSE LE DICHIARAZIONI PER FRUIRE DELLE AGEVOLAZIONI PRIMA CASA

**LEX**

#### **D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (T.U.R.)**

Nota II-bis) all'art. 1, tariffa parte prima (sopra riportata sub paragrafo 2.1.)

Art. 19 - Denuncia di eventi successivi alla registrazione

**1.** L'avveramento della condizione sospensiva apposta ad un atto, l'esecuzione di tale atto prima dell'avveramento della condizione e il verificarsi di eventi che, a norma del presente testo unico, diano luogo ad ulteriore liquidazione di imposta devono essere denunciati entro trenta giorni, previa autoliquidazione e pagamento del relativo importo, a cura delle parti contraenti o dei loro aventi causa e di coloro nel cui

interesse e` stata richiesta la registrazione, all'ufficio che ha registrato l'atto al quale si riferiscono.

**2.** Il termine di cui al comma 1 è elevato a sessanta giorni se l'evento dedotto in condizione e` connesso alla nascita o alla sopravvivenza di una persona.

## PRASSI

L'art. 19 del T.U.R, come modificato dal D.lgs. 18 settembre 2024, n. 139, con effetto dal 1° gennaio 2025, prevede, che l'avveramento della condizione deve essere denunciato **“previa autoliquidazione e pagamento del relativo importo, a cura delle parti contraenti”**. Si può ritenere, pertanto, che in sede di registrazione dell'atto ricognitivo il notaio possa autoliquidare, oltre all'imposta in misura fissa dovuta sullo stesso, anche l'imposta proporzionale relativa all'atto sottoposto a condizione, deducendovi l'imposta in misura fissa a suo tempo versata in sede di registrazione dell'atto “sospeso”. (*Cfr. DRE Lombardia, tavolo notai, riunione del 5 maggio 2025*)

**Agevolazioni “prima casa”.** Le dichiarazioni sulla sussistenza dei requisiti “prima casa” vanno rese nell'atto di vendita sottoposto a condizione sospensiva, considerato che il verificarsi della condizione fa retroagire gli effetti del negozio al momento della stipulazione e che la denuncia di cui all'art. 19 del T.U.R. ha funzione meramente ricognitiva dell'avveramento della condizione.

In base alla prassi dell'AE sopra riportata sub paragrafo 2.1., si può ritenere che qualora, per mera involontaria omissione, le dichiarazioni di legge non siano state rese nell'atto di vendita condizionato, le stesse possano essere riportate nell'atto notarile ricognitivo della verificata condizione, assolvendo in tal caso lo stesso, oltre alla funzione di cui all'art. 19 del T.U.R. anche quella di atto integrativo dell'atto di trasferimento, relativamente alle omesse menzioni di cui alla Nota II-bis) all'art. 1, tariffa, parte prima, T.U.R.

**FORMA:** atto bilaterale.

## 2.2. ATTO INTEGRATIVO DI ATTO DI CESSIONE DI IMMOBILI AD USO ABITATIVO E RELATIVE PERTINENZE NEL QUALE SIA STATA OMessa LA RICHIESTA DI AVVALERSI DEL MECCANISMO DEL PREZZO-VALORE

## LEX

\* **D.P.R. 26 Aprile 1986, n. 131 (T.U.R.):**

**Art. 43. Base imponibile**

1. La base imponibile, salvo quanto disposto negli articoli seguenti, è costituita:  
a) per i contratti a titolo oneroso traslativi o costitutivi di diritti reali **dal valore del bene o del diritto alla data dell'atto** ovvero, per gli atti sottoposti a condizione sospensiva, ad approvazione o ad omologazione, alla data in cui si producono i relativi effetti traslativi o costitutivi;  
(...)

4-bis. Le disposizioni di cui al comma 1 non si applicano per le cessioni aventi ad oggetto immobili a uso abitativo e relative pertinenze, la cui base imponibile è determinata ai sensi dell'articolo 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266.

## **Art. 52. Rettifica del valore degli immobili e delle aziende**

1. L'ufficio, se ritiene che i beni o i diritti di cui ai commi 3 e 4 dell'articolo 51 hanno **un valore venale superiore al valore dichiarato o al corrispettivo pattuito**, provvede con lo stesso atto alla rettifica e alla liquidazione della maggiore imposta, con gli interessi e le sanzioni.

(...)

4. **Non sono sottoposti a rettifica il valore o il corrispettivo degli immobili**, iscritti in catasto con attribuzione di rendita, dichiarato in misura non inferiore per i terreni, a settantacinque volte il reddito dominicale risultante in catasto e, per i fabbricati, a cento volte il reddito risultante in catasto, (...)

5. **I moltiplicatori** di settantacinque e cento volte possono essere modificati, in caso di sensibili divergenze dai valori di mercato, con decreto del Ministro delle finanze pubblicato nella Gazzetta Ufficiale. (...)

5-bis. Le disposizioni dei commi 4 e 5 non si applicano relativamente alle cessioni di immobili e relative pertinenze diverse da quelle disciplinate dall'articolo 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, e successive modificazioni.

### **\* Art.1, comma 497, legge 23 dicembre 2005, n. 266:**

“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. Le parti hanno comunque l'obbligo di indicare nell'atto il corrispettivo pattuito. Gli onorari notarili sono ridotti del 30 per cento”.

## PRASSI

Secondo l'AE “Con l'introduzione del comma 5-bis nell'art. 52 T.U.R., l'ambito di applicazione della valutazione automatica **ai trasferimenti a titolo oneroso soggetti ad imposta proporzionale di registro** ha subito una ulteriore contrazione (...)”

In virtù di tale modifica, a partire dal 1 gennaio 2007 la regola del "prezzo-valore" viene estesa a tutte le compravendite di abitazioni e relative pertinenze **soggette all'imposta di registro**, nelle quali la parte acquirente sia una persona fisica che non agisca nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, chiunque sia il venditore (vale a dire persona fisica o persona giuridica), a condizione che l'acquirente eserciti l'opzione di volersi avvalere della suddetta regola.” (*Cfr. Circolare 6 febbraio 2007, n. 6/E*)

In merito l'Agenzia delle entrate ritiene non ammissibile il ricorso a un **atto integrativo** contenente la richiesta del meccanismo del prezzo-valore mancante nell'atto traslativo. La soluzione, secondo l'AE, “risponde anche alla necessità di garantire la certezza nei rapporti giuridici e di tutelare il reciproco affidamento tra il contribuente e l'Amministrazione finanziaria. La scelta compiuta all'atto del trasferimento di volersi avvalere della disciplina del prezzo-valore, produce, infatti, conseguenze immediate in ordine all'attività di controllo degli Uffici, inibendo i poteri di rettifica (articolo 52, comma 5-bis, TUR). Non è ipotizzabile, ad esempio, che l'attività di accertamento sul valore avviata dall'Ufficio, possa essere inibita dall'acquirente attraverso la presentazione di un atto integrativo diretto a chiedere l'applicazione del meccanismo del prezzo-valore.” (*Cfr. Risoluzione 9 giugno 2009 n. 145/E*)

**Errore di calcolo.** In presenza dei presupposti normativi e della richiesta di parte formulata al notaio, l'indicazione in atto di un valore inferiore a quello risultante dall'applicazione dei criteri dettati dai commi 4 e 5 dell'art. 52 del T.U.R., non comporta la inapplicabilità del meccanismo del prezzo-valore.

“Ne consegue che l'insufficiente indicazione in atto del valore catastale non riesponde il potere accertativo dell'ufficio sulla base del “valore venale in comune commercio”, ai sensi del combinato disposto degli articoli 51 e 52 del TUR, ma consente allo stesso di quantificare la maggiore imposta scaturente dalla base imponibile catastale, rideterminata secondo i criteri dettati dai commi 4 e 5 dell'articolo 52 del TUR. (*Cfr. Risoluzione 9 luglio 2009. n. 176/E*)

### 3. TASSAZIONE

Sulla questione della tassazione dell'atto integrativo, l'Agenzia delle entrate si esprime con la *Risposta a Interpello n. 753 del 28 ottobre 2021*, [relativa all'ammissibilità dell'atto integrativo con riferimento alle omesse dichiarazioni “prima casa” in atto di acquisto di immobile di categoria catastale C/2, in fase di ristrutturazione con cambio di destinazione d’uso in abitazione, di cui sopra sub paragrafo 2.1.] statuendo che *“Detto atto integrativo da redigersi nella stessa forma dell'atto oggetto di integrazione, dovrà essere registrato in termine fisso, con l'applicazione dell'imposta di registro nella misura fissa, ai sensi dell'articolo 11, comma 1, della Tariffa, Parte I, allegata al TUR, quale atto non avente ad oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale. Tale atto andrà assoggettato ordinariamente all'imposta di bollo, non ravvisando l'ipotesi di esenzione prevista dall'articolo 5 del d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642.”*

Pertanto l'AE respinge la soluzione interpretativa prospettata dal contribuente, il quale ritiene:

“che detto atto integrativo non sia da assoggettare alla registrazione obbligatoria, ai sensi dell'articolo 7 del d.P.R. n. 131 del 1986 e dell'articolo 5 della Tabella, allegata al citato d.P.R., ai sensi del quale non vi è obbligo di chiedere la registrazione per gli *atti ... formati per l'applicazione, riduzione ... e rimborso delle imposte e tasse a chiunque dovute*”;

“che detto atto poiché formato per richiedere all'ufficio competente il rimborso della maggiore imposta di registro corrisposta, non sia soggetto all'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 5 del d.P.R. n. 642 del 1972, che prevede l'esenzione per gli atti e le dichiarazioni *presentati ai competenti uffici ai fini della applicazione delle leggi tributarie*”, nonché per le *"istanze di rimborso ... di qualsiasi tributo, nonché documenti allegati alle istanze medesime"*.

\*\*\*\*\*

*RTrabace\_23.07.2025*