

*Milano, 8 febbraio 2013*

Direzioni Provinciali della Lombardia

Prot. 2013/15334

***OGGETTO: Istruzioni di servizio – disciplina c.d. “prezzo valore”***

La presente direttiva risponde all’esigenza di coordinare ed uniformare i comportamenti degli Uffici della Regione circa l’applicazione della disposizione contenuta nell’articolo 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005 n. 266 nella particolare ipotesi di acquisto effettuato da un solo coniuge in costanza di comunione legale.

La disciplina del c.d. "prezzo-valore" consente che la base imponibile, ai fini dell'imposta di registro, venga determinata, in deroga al criterio generale ( art. 43 DPR 181/1986), secondo il metodo tabellare di cui all'art. 52, commi 4 e 5 del DPR 131/1986 quando sussistano le seguenti condizioni:

1. che la parte acquirente sia persona fisica che non agisca nell'esercizio di impresa, arte o professione (requisito soggettivo);
2. che la cessione abbia ad oggetto un immobile ad uso abitativo (requisito oggettivo);
3. che la parte acquirente faccia richiesta al notaio di determinazione della base imponibile secondo il criterio tabellare;
4. che venga comunque indicato il corrispettivo di cessione pattuito.

Per quanto concerne i primi due requisiti, la norma non richiede che la parte rilasci in seno all'atto di cessione alcuna dichiarazione circa la loro sussistenza, con la conseguenza che la circostanza che tali qualificazioni

soggettive ed oggettive siano di fatto sussistenti consente l'accesso alla disciplina derogatoria del c.d. "prezzo-valore".

Il terzo requisito consiste in una richiesta resa al notaio dall'acquirente di avvalersi della determinazione della base imponibile con il metodo tabellare.

Tale richiesta non può essere assimilata ad una dichiarazione in cui la parte debba affermare la sussistenza o il possesso di requisiti legati a qualità o status verificabili rispetto al singolo individuo, avendo invece natura di atto il cui contenuto si sostanzia nella volontà di far accedere la cessione dell'immobile alla determinazione della base imponibile secondo il criterio derogatorio.

Nel caso di acquisto in regime di comunione legale tra coniugi, la sussistenza della richiesta di cui all'art. 1 comma 497, operata dal solo coniuge comparante in atto, va valutata rispetto alla cessione oggetto del contratto e non alle persone fisiche in capo alle quali si producono gli effetti del trasferimento.

Ciò in virtù del fatto che la comunione legale realizza una contitolarità solidale nei diritti aventi ad oggetto i beni della comunione la cui amministrazione ordinaria, ai sensi dell'art. 180 c.c., spetta ai coniugi disgiuntamente.

Pertanto, la manifestazione della volontà di avvalersi della disciplina di favore, costituendo atto di amministrazione ordinaria del bene della comunione, pur rilasciata in forma di dichiarazione dell'unico coniuge acquirente comparante in atto, assolve pienamente all'esigenza funzionale e giuridica posta dalla norma.

Appare opportuno sottolineare che, diversamente da quanto disposto in materia di agevolazione "prima casa" (vedasi circolare n. 38 del 2005), ove è la legge stessa a porre specifici obblighi dichiarativi in capo ai soggetti interessati a pena di decadenza dal beneficio, la disciplina del c.d. "prezzo-valore" non richiede che la sussistenza dei requisiti formi oggetto di dichiarazioni direttamente ed individualmente riferibili agli acquirenti in seno all'atto di acquisto.

Pertanto, l'Ufficio potrà sempre verificare successivamente, nell'ambito delle ordinarie attività di accertamento, che tutti gli acquirenti nei confronti dei

quali si producono gli effetti del negozio siano effettivamente in possesso dei requisiti previsti dal comma 497, con la conseguenza che, nei confronti di coloro che risultassero non soddisfare i requisiti si renderanno applicabili gli ordinari criteri di determinazione della base imponibile, con recupero delle imposte ancora dovute, anche nella circostanza in cui il coniuge in regime di comunione non abbia partecipato alla stipula dell'atto.

I signori Direttori vigileranno sulla diffusione della presente nota, nonché sull'applicazione degli indirizzi in essa contenuti.

Il Direttore Regionale  
Eduardo Ursilli