

Immobili 30 Ottobre 2020

"Prezzo valore" anche per il trasferimento di abitazioni con conciliazione giudiziale

di Angelo Busani

In breve

Lo ha deciso la Cassazione con l'ordinanza n. 24087 del 30 ottobre 2020 priva di precedenti di legittimità

Anche ai trasferimenti di abitazioni che vengano effettuati mediante un verbale redatto in sede di **conciliazione giudiziale** si applica il principio del cosiddetto "prezzo-valore", vale a dire la determinazione della base imponibile non in relazione al prezzo pattuito (o al valore venale del bene trasferito) ma mediante la moltiplicazione della rendita catastale per un dato coefficiente di aggiornamento.

E' quanto deciso dalla [Cassazione con l'ordinanza 24087 del 30 ottobre 2020](#), la quale dovrebbe essere priva di precedenti emanati in sede di giurisprudenza di legittimità.

Il tema affrontato è quello del perimetro applicativo della norma di cui all'articolo 1, comma 497, legge 23 dicembre 2005, n. 266, secondo la quale, in caso di trasferimento a titolo oneroso di una abitazione a favore di una o più persone fisiche (che non agiscano nell'esercizio di impresa, arte o professione), la parte acquirente può richiedere che la base imponibile, ai fini dell'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, sia costituita (non dal valore di mercato del bene trasferito né dal corrispettivo pattuito, ma) dal **prodotto** che si ottiene moltiplicando la **rendita catastale** e per gli applicabili coefficienti di aggiornamento e, quindi, «indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto».

Si tratta di una norma evidentemente scritta dal legislatore pensando al caso "ordinario", vale a dire quello del trasferimento immobiliare effettuato mediante un **rogito notarile**, senza considerare che, in un sia pur limitato numero di casi, un trasferimento immobiliare può essere effettuato, ad esempio, anche mediante un decreto di **aggiudicazione in esito a una procedura esecutiva** e, appunto, mediante un verbale nel quale sia contenuto un accordo intervenuto in sede di conciliazione innanzi a un giudice.

Allora, quando ne ricorrono i presupposti (e cioè che si tratti di un **fabbricato abitativo** acquistato da una persona fisica), non c'è ragione di distinguere tra un acquisto effettuato con un contratto dall'acquisto effettuato con uno strumento giuridico diverso da un contratto.

Tanto è vero che la **Corte costituzionale**, con sentenza n. 6 del 23 gennaio 2014 ha esteso l'applicabilità del prezzo-valore agli acquisti effettuati in esito sia a una procedura di espropriazione forzata sia a un'asta pubblica, sancendo l'illegittimità costituzionale dell'articolo 1, comma 497, legge 266/2005 nella parte in cui non prevede la facoltà, per gli acquirenti di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze acquisiti in sede di espropriazione forzata o a seguito di pubblico incanto, i quali non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, di chiedere che la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale sia costituita dal valore dell'immobile determinato mediante la moltiplicazione della rendita catastale per il rispettivo coefficiente di aggiornamento.

