

**Ordine dei Dottori commercialisti e degli esperti  
contabili di Bari**

**CONVEGNO**

**ACCERTAMENTO DEI VALORI IMMOBILIARI E  
DELLE AZIENDE AI FINI DELL'IMPOSTA DI  
REGISTRO E DELL'IMU**

**IL VALORE AUTOMATICO DEGLI IMMOBILI  
CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AL  
COMMA 497 DELL'ART. 1 DELLA LEGGE  
N.266/2005**

**Bari, 18 marzo 2019**

**Dr. Domenico Montemurno**

## Art. 20 D.P.R. 131 /1986

*L'imposta è applicata secondo la intrinseca natura e gli effetti giuridici dell'atto presentato alla registrazione, anche se non vi corrisponda il titolo o la forma apparente , sulla base degli elementi desumibili dall'atto medesimo, prescindendo da quelli extratestuali e dagli atti ad esso collegati, salvo quanto disposto dagli articoli successivi".*

# ART. 43 COMMA 1 D.P.R. 131/1986

*Per i contratti a titolo oneroso traslativi o costitutivi di diritti reali dal **valore del bene o del diritto alla data dell'atto...***

# ART. 51 D.P.R. 131 /1986

*1. Ai fini dei precedenti articoli si assume come valore dei beni o dei diritti, salvo il disposto dei commi successivi, quello dichiarato dalle parti nell'atto e, in mancanza o se superiore, il corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto.*

*2. Per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari e per quelli che hanno per oggetto aziende o dritti reali su di esse, si intende per valore il valore venale in comune commercio.”*

# Art. 52 comma 4 D.P.R. 131/1986

- *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 75 volte il reddito dominicale risultante in catasto e, per i fabbricati, a 100 volte il reddito risultante in catasto, aggiornato con i coefficienti stabiliti per le imposte sul reddito...”*

# Art. 1 comma 497 Legge n. 266/2005

- *In deroga alla disciplina di cui all'articolo 43 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro di cui al DPR 26 aprile 1986 n. 131, per le sole cessioni fra 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 DPR n. 131 del 1986, indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto.*

## Art. 52 comma 5 bis D.P.R. 131/1986

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

# Circ. n. 6 del 6 febbraio 2007

- Cessione di immobili in cui la parte acquirente sia persona fisica che agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali;à
- Cessione di immobili in cui la parte acquirente non sia persona fisica;
- Cessione di immobili nelle quali, pur sussistendo i requisiti oggettivi e soggettivi stabiliti dal comma 497 art. 1 legge 266 del 2005, non sia stata espressa la dichiarazione di volersi avvalere della regola del prezzo valore;
- Cessione di terreni;
- Cessione di fabbricati non abitativi ( uffici, negozi, opifici etc);
- Cessione di pertinenze relative a fabbricati non abitativi;
- Cessione di immobili facenti parte di compendi aziendali;
- Conferimenti in società
- Divisioni con conguaglio ( a meno che non torni applicabile, in presenza di immobili abitativi, la regola del prezzo valore)
- Rinunce a diritti reali immobiliari con efficacia traslativa.

# Proposte risolutive

- a) Mantenere la valutazione automatica per le unità abitative e relative pertinenze anche in mancanza dei presupposti per il prezzo valore al fine di ridurre il contenzioso ed interpretando il comma 5 bis dell'art. 52 del DPR 131/86 solo per quel che concerne il tipo di immobili e non la procedura del prezzo valore;
- b) Sollecitare l'adozione del parere consultivo reso dalla Commissione dei Trenta, come riportato nella circolare n. 22 del 7.4.86 dell'ABI, perché vengano elaborati dalle Direzioni Regionali dell'Agenzia delle Entrate, di concerto con gli Uffici del Territorio e con gli Uffici Territoriali ( all'epoca della circolare Ispettorati Compartimentali, Uffici Tecnici Erariali e Uffici del Registro) dei valori di mercato di riferimento degli immobili, di concerto da divulgare successivamente con appositi decreti ministeriali.