

Prezzo di vendita superiore al valore catastale

written by Paolo Remer | 01/03/2022



Come ridurre la tassazione delle compravendite immobiliari e cosa succede quando la cifra dichiarata nell'atto notarile supera il valore fiscale normale.

Hai intenzione di acquistare casa e hai trovato l'appartamento giusto. Hai fatto stimare il suo valore da un agente immobiliare, lo hai trovato congruo e così ti sei accordato con il venditore per quel prezzo, ottenendo anche un piccolo sconto. Adesso, sei in procinto di andare dal notaio per stipulare l'atto di compravendita e ti preoccupi della tassazione. Vorreste dichiarare una cifra più bassa di quella effettiva, però sapete bene che il valore dichiarato nell'atto notarile potrebbe non essere preso per buono dal Fisco. In tal caso, scatterebbe l'accertamento a tuo carico (e anche nei confronti del venditore, perché anche lui diventa responsabile insieme a te in caso di evasione fiscale). Questo avviene proprio quando il prezzo di vendita è superiore al valore catastale.

L'Agenzia delle Entrate dispone di due ottime basi di calcolo per appurare il valore reale, o molto verosimile, della compravendita: la prima è appunto il valore

catastale, che è il parametro da cui partire per applicare la tassazione, e la seconda è la banca dati Omi, l'osservatorio del mercato immobiliare, che registra i prezzi "veri", quelli realmente praticati in quel periodo per immobili di tipologia simile e situati nella medesima zona.

A nessuno fa piacere vedersi recapitare un avviso di accertamento esecutivo o una cartella di pagamento per una compravendita immobiliare avvenuta anni prima e che magari è stata un'operazione isolata, quando si tratta dell'unica casa di proprietà o della seconda casa vacanze. Oltretutto, in aggiunta al versamento delle imposte che il Fisco presume evase, con l'avviso di rettifica di valore e di liquidazione del tributo dovuto ci sarebbero da pagare anche pesanti sanzioni e interessi. Insomma, una batosta.

Ma c'è una buona notizia: l'accertamento fiscale scatta quando si dichiara un prezzo di cessione più basso rispetto al valore della casa, e il Fisco ha elementi per dimostrare che ciò è avvenuto, altrimenti la legge prevede una soglia minima da rispettare che mette al riparo il contribuente da questo rischio: basta riportarsi al valore normale che, come vedrai, è facilmente calcolabile. Adesso, vediamo più da vicino cosa succede quando il prezzo di vendita è superiore al valore catastale e come evitare la richiesta di ulteriori imposte.

Valore catastale e valore di mercato: differenza

Il valore catastale di un immobile è la base di calcolo per le imposte dovute in caso di compravendita o altri motivi di passaggio di proprietà, come la successione o la donazione. È un valore fiscale predeterminato e perciò può discostarsi - come avviene quasi sempre - dal concreto valore di mercato del bene, che è quello commerciale effettivo e muta frequentemente in base ai periodi, allo stato concreto dell'unità immobiliare e alle condizioni di contrattazione stabilite tra le parti.

Il valore di mercato si calcola in base alle quotazioni al metro quadro per gli immobili di quella zona e con caratteristiche simili a quello osservato, basandosi sui dati delle compravendite avvenute di recente. In proposito, esistono le banche dati degli osservatori dei mercati immobiliari (Omi) ed anche gli appositi "borsini" tenuti dalle agenzie immobiliari per ogni città, Comune, zona e quartiere.

Il Catasto non viene aggiornato spesso, così il valore catastale non coincide quasi mai con il reale valore di mercato dell'immobile, anzi si verificano notevoli divergenze tra l'uno e l'altro, soprattutto nelle grandi città o per le case di pregio o situate in zone turistiche.

Come si calcola il valore catastale

Il [calcolo del valore catastale](#) avviene prendendo a base la rendita catastale dell'immobile (è un dato reperibile nella visura catastale, che si può ottenere anche in via telematica): questa cifra va rivalutata del 5% e il risultato viene moltiplicato per il coefficiente relativo alla categoria ed alla sottocategoria catastale in cui l'immobile è inquadrato.

In particolare, il valore così ottenuto è pari a:

- rendita catastale moltiplicata per 115,5, se l'immobile acquistato è una prima casa (comprese le eventuali pertinenze: box auto, soffitta o cantina, tettoia);
- rendita catastale moltiplicata per 126 se si compra una seconda casa (ad esempio, quella per le vacanze o un appartamento da affittare).

Quando avviene una compravendita, il prezzo indicato nell'atto notarile dovrebbe essere in linea con il valore "normale" determinato dall'Agenzia delle Entrate, che analizza periodicamente i dati Omi. Spesso, però, le parti, per risparmiare sulle imposte dovute - ossia per evadere il pagamento delle tasse - si accordano per dichiarare un prezzo di vendita inferiore rispetto a quello reale. Se il Fisco rileva la discrepanza, scatta l'accertamento fiscale e si rischia il recupero delle imposte dovute ed anche pesanti sanzioni, che vanno dal 50% al 100% dell'imposta evasa.

Regola del prezzo valore: come funziona

Per semplificare i controlli sui valori degli immobili trasferiti, una legge [1] in vigore a partire dal 2006 ha introdotto il [sistema del prezzo-valore](#): gli atti di compravendita vengono tassati in base al valore catastale anziché a quello di mercato, così evitando la necessità di doverlo calcolare di volta in volta. In questo modo, il Fisco ottiene il risultato di applicare la tassazione in modo più rapido e certo, parametrandola almeno sul valore catastale, e il contribuente che rispetta la regola del prezzo valore si mette al riparo da futuri accertamenti.

Così, in concreto, se le parti della compravendita indicano nell'atto notarile il prezzo corrispondente al valore catastale (nel rogito devono chiedere espressamente l'applicazione della regola del prezzo valore), o una cifra superiore a tale soglia, pagheranno le imposte su quell'importo ed eviteranno l'accertamento fiscale di rettifica del prezzo dichiarato.

La regola del prezzo valore non si applica in maniera indiscriminata a tutti i trasferimenti immobiliari, ma solo quando:

- l'atto è soggetto ad imposta di registro (non, quindi, alle vendite con Iva, come quelle compiute dal costruttore o da un'altra impresa immobiliare);
- l'acquirente è una persona fisica (non una società o un altro soggetto giuridico, come un Ente);
- l'immobile è destinato ad uso abitativo (sono quindi esclusi negozi, uffici, magazzini, capannoni industriali, ecc.)

Cosa succede se il prezzo di vendita è superiore al valore catastale

Se il prezzo della compravendita effettuata supera il valore catastale dell'immobile - ovvero, il che è lo stesso, se il valore catastale dell'immobile risulta inferiore al valore di mercato e quest'ultimo corrisponde all'importo realmente pagato - l'Agenzia delle Entrate potrebbe comunque intraprendere un accertamento fiscale, ma solo se emergono e risultano somme ulteriori versate dall'acquirente al venditore e che non trovano una diversa giustificazione [2]. Infatti la regola del prezzo valore non costituisce una presunzione assoluta, tale da evitare il recupero a tassazione della base imponibile eccedente, quando essa è stata occultata, e dunque evasa, attraverso l'espedito di dichiarare nel rogito una cifra più bassa.

In parole povere, se c'è stato un maggior corrispettivo pagato per la compravendita e le parti hanno cercato di occultarlo dichiarando nell'atto una cifra più bassa, il Fisco può accertarlo con i consueti metodi: il sistema prezzo valore non offre più alcun riparo. Ad esempio, se nell'atto era stato dichiarato un prezzo di compravendita pari a 100mila euro, ma i pagamenti fatti con bonifici bancari o assegni raggiungono la cifra di 150mila, la differenza sarà recuperata a tassazione. L'Agenzia delle Entrate può intervenire allo stesso modo anche quando riscontra che il mutuo a finanziamento dell'acquisto è stato stipulato per un valore eccessivo

rispetto a quello dichiarato nell'atto (infatti nessuna banca concederebbe un mutuo per un importo eccedente il reale valore dell'immobile).

Approfondimenti

Per altre informazioni leggi:

- [quali tasse si pagano quando si compra casa;](#)
- [chi paga il notaio nella compravendita;](#)
- [se vendo casa devo pagare le tasse?](#)