

Articolo pubblicato su FiscoOggi (<http://fiscooggi.it>)

La Posta di Fiscooggi



Prima casa “under 36” e regola del prezzo-valore

In caso di decadenza dalle agevolazioni “prima casa under 36” è comunque applicabile la regola del prezzo-valore per la determinazione delle imposte da versare?

Carlo M.

risponde **Paolo Calderone**

La disciplina del “prezzo-valore” (prevista dall'**articolo 1, comma 497, della legge n. 266/2005**) rappresenta una diversa modalità di determinazione della base imponibile su cui applicare le imposte dovute (registro, ipotecaria e catastale) con l'acquisto di un'abitazione.

In pratica, essa prevede la tassazione del trasferimento di un immobile sulla base del suo valore catastale, indipendentemente dal corrispettivo concordato nell'atto di compravendita. Questo sistema è ammesso, tuttavia, solo per gli acquisti di immobili a uso abitativo (e relative pertinenze) effettuati da persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali e non si applica alle vendite assoggettate a Iva.

Fatta questa premessa, nei casi in cui venga accertata l'insussistenza dei requisiti indicati nell'**articolo 64** del decreto legge n. 73/2021 per usufruire delle agevolazioni “prima casa under 36” (per esempio, valore ISEE superiore a 40.000 euro) o di decadenza dalle agevolazioni “prima casa” (per esempio, mancato trasferimento della residenza nei termini previsti), è previsto il recupero delle imposte dovute.

In tale situazione, il contribuente potrà comunque beneficiare degli effetti della disciplina del “prezzo-valore”, purché ne abbia fatto richiesta nell'atto di acquisto. Pertanto, in via cautelativa, è fondamentale che l'acquirente manifesti espressamente nell'atto di compravendita la volontà di

volere usufruire, per la determinazione della base imponibile, della citata disciplina. La stessa richiesta, infatti, non può essere contenuta in un successivo atto integrativo.

24 Novembre 2021

URL: <https://fiscooggi.it/posta/prima-casa-under-36-e-regola-del-prezzo-valore>