



Tutto ciò che devi sapere se decidi di acquistare una casa con il sistema del prezzo valore

Il prezzo valore spiegato dal Notaio / pixabay

Chi acquista un immobile, sia esso una **prima o seconda casa**, può scegliere il sistema del **prezzo valore** per la tassazione dell'atto di compravendita. Il **notaio Daniela Riva**, componente della commissione consumatori del Consiglio Nazionale del **Notariato**, spiega a [idealista/news](#) **cos'è il prezzo valore, come si calcola, quando si applica e per quali categorie catastali**.

Cos'è il prezzo valore e come si calcola?

Il prezzo valore, spiega il **notaio Riva**, è regime di favore che prevede la tassazione degli atti di trasferimento degli immobili **sulla base del valore catastale degli stessi**, [w.idealista.it/news/finanza/fisco/2017/05/17/122991-cose-e-come-si-calcola-il-prezzo-valore-e-perche-utilizzarlo-per-tutte-le-transazioni" target="_blank">prezzo valore](#) per la tassazione dell'atto di compravendita. Il **notaio Daniela Riva**, componente della commissione consumatori del Consiglio Nazionale del **Notariato**, spiega a [idealista/news](#) **cos'è il prezzo valore, come si calcola, quando si applica e per quali categorie catastali**.

Cos'è il prezzo valore e come si calcola?

Il prezzo valore, spiega il **notaio Riva**, è regime di favore che prevede la tassazione degli atti di trasferimento degli immobili **sulla base del valore catastale degli stessi, calcolato** mediante la **rivalutazione delle rendite catastali** in base ai coefficienti moltiplicatori.

Chi può usufruire del prezzo valore?

Può essere richiesto **dalle persone fisiche** che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, indipendentemente dalla natura del soggetto cedente. Deve trattarsi di cessioni **soggette a imposta di Registro** (escluse quindi le cessioni soggette a IVA)

Deve riguardare **atti negoziali traslativi del diritto di proprietà o costitutivi/traslativi** di diritti reali parziali e di godimento di **immobili ad uso abitativo e relative pertinenze (box, cantine, ecc)**.

Il sistema del prezzo vale sia per l'acquisto di **una prima che di una seconda casa**. Quindi anche chi acquista una seconda o una terza casa, dovrà pagare le imposte **secondo le aliquote ordinarie**, ma potrà chiedere che la tassazione venga comunque effettuata sulla base del valore catastale:
Come funziona?

La tassazione avviene sulla base **del valore catastale degli immobili**. E' precluso all'Amministrazione Finanziaria qualsiasi accertamento di maggior valore sempreché nell'atto sia stato indicato l'intero prezzo pattuito. Se viene occultato, anche in parte, il corrispettivo pattuito, **le imposte sono dovute sull'intero importo di quest'ultimo** e si applica la **sanzione amministrativa dal 50 al 100** per cento della differenza tra l'imposta dovuta e quella già applicata in base al corrispettivo dichiarato, detratto l'importo della sanzione eventualmente irrogata.
Da quando è in vigore?

A introdurre il sistema del prezzo valore è stata la finanziaria 2006, poi soggetta a due



successive modificazioni. Dopo la sentenza 23 gennaio 2014 n. 6 della Corte costituzionale, tale facoltà è stata estesa anche ai trasferimenti in **sede di espropriazione forzata o a seguito di pubblico incanto**, estendendo **il sistema del prezzo valore anche alle case all'asta.**

La guida del **Notariato** sul prezzo valore

Il Consiglio del **Notariato**, con la collaborazione delle principali associazioni dei consumatori ha elaborato la guida "**Prezzo valore, i vantaggi della trasparenza nelle vendite immobiliari**"

prezzo_valore_guida_notariato_.pdf

