

tassazione in misura proporzionale (Cass. 14807/2025, che richiama il precedente, in termini, 17899/2005). Ebbene, a tali principi non si è conformata la CTR, laddove ha erroneamente ritenuto che, essendo la fideiussione accessoria ad un rapporto soggetto ad Iva, la relativa disciplina tributaria fosse attratta nel campo d'applicazione dell'IVA, con la conseguente applicazione dell'imposta di registro in misura fissa, in forza del principio di alternatività di cui all'art. 40 D.P.R. 131/1986.

*** Cassazione, ordinanza 26 gennaio 2026, n. 1792, sez. V**

Prezzo- valore - Immobile (A/2) non adibito a destinazione abitativa ma a studio - Istanza di variazione di destinazione d'uso da A/2 a A/10 successiva all'acquisto

Sul piano oggettivo, il sistema del "prezzo valore" si applica esclusivamente agli atti traslativi a titolo oneroso di diritti reali riguardanti "immobili ad uso abitativo", per tali dovendosi intendere i fabbricati classificati nelle categorie catastali abitative, cioè quelle del gruppo 'A ad eccezione della categoria A/10 (uffici e studi privati), mentre per tutti gli altri immobili si applica la disciplina ordinaria dell'imposta di registro, basata sull'art. 43 del D.P.R. n. 131/1986, che prevede la tassazione sulla base del valore venale in comune commercio dell'immobile, determinato con riferimento al prezzo o corrispettivo pattuito, salvo il potere di accertamento dell'Amministrazione finanziaria.

Quando la norma parla di "uso abitativo", si riferisce alla destinazione - per l'appunto abitativa - che emerge dalla classificazione catastale, indipendentemente dall'effettivo utilizzo dell'immobile.

Pertanto, essendo pacifico, nel caso di specie, che, alla data del decreto di trasferimento dell'immobile in favore del A.A., il bene fosse censito in categoria A2 come "abitazione civile", correttamente il giudice di merito ha ritenuto di sussumere la fattispecie in esame nell'ambito di applicazione dell'art. 1, comma 497, legge 266/2005, non rilevando - in senso contrario - la circostanza, per quanto già detto ininfluenza, che l'immobile fosse di fatto utilizzato come studio dentistico.

Questo perché, ai fini dell'applicazione del c.d. "prezzo-valore", il discrimen è affidato non al criterio contingente dell'effettivo utilizzo dell'immobile ma a quello obiettivo dell'iscrizione del bene nella categoria catastale abitativa.

Pertanto, la norma richiede che l'acquirente sia una persona fisica la quale non agisca nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, e questo requisito deve essere presente all'atto del trasferimento. Poiché, quindi, l'unico momento rilevante ai fini della verifica dei presupposti - oggettivo e soggettivo - per l'applicazione del criterio del "prezzo-valore" è quello di acquisto della proprietà, non rilevano i fatti successivi dedotti dall'ufficio. Sia l'istanza di variazione della categoria catastale sia la scelta conseguente di adibire l'immobile in oggetto a studio professionale, essendo successivi al decreto di trasferimento, non sono idonei a dimostrare che, già alla data di acquisto dell'immobile, il A.A. avesse intenzione di mutarne la destinazione, da abitazione a studio.

*** Cassazione, ordinanza 27 gennaio 2026, n. 1859, sez. V**