

Filo diretto col notaio Minussi

## Esiste un prezzo minimo per vendere una casa?

LECCO (ces) Continua la rubrica «Filo diretto con il Notaio Minussi».

**Domanda: Esiste un prezzo minimo per vendere una casa? Come posso determinarlo?**

La domanda può avere più significati. E' possibile che alluda al valore venale, al valore reale dell'immobile sul mercato. In questa direzione avrebbe tuttavia poco senso domandarlo ad un tecnico del diritto; sarebbe stato più logico richiedere questo dato ad un mediatore immobiliare. E giocoforza attribuire al quesito una portata legale. Va detto al riguardo che con la legge 266/2005 è stata introdotta la regola del cosiddetto "prezzo/valore" in base alla quale è possibile indicare nell'atto di vendita il prezzo liberamente contrattato dalle parti, applicando tuttavia la tassazione in base al valore ca-



tastale del bene (rendita catastale moltiplicata per un determinato coefficiente).

Questa regola, apparentemente semplice, diviene più complessa quando la si metta dovutamente a fuoco.

Anzitutto va detto che essa non si applica alle vendite soggette ad

IVA. In tutti i casi in cui a vendere sia un'impresa tenuta ad assoggettare i corrispettivi delle vendite ad imposta sul valore aggiunto (IVA), essa viene calcolata sul prezzo del bene venduto e non su valori figurativi come quelli catastali. Anche la qualifica soggettiva dell'acquirente non è irrilevante: si deve infatti trattare di persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali.

Inoltre la norma trova applicazione agli appartamenti di civile abitazione ed alle loro pertinenze (anche se acquistate separatamente dal bene principale, purché risulti nell'atto di acquisto la destinazione pertinenziale) e non per gli altri immobili (negozi, magazzini, boxes non adibiti a pertinenza di abitazione). Insomma: la norma di cui stiamo parlando riguarda la "classica" vendita dell'appartamento ed annessi quando l'acquirente sia una persona fisica.

Va poi riferita una condizione essenziale: il meccanismo del prezzo-valore si applica soltanto se nell'atto è stato indicato l'intero prezzo pattuito. Qualora fosse stato nascosto, anche in parte, il prezzo (facendo del "nero"), le imposte risulterebbero dovute sull'intero importo di quest'ultimo e, in aggiunta, si applicherebbe la sanzione amministrativa dal 50% al 100% della differenza tra l'imposta dovuta e quella già applicata in base al corrispettivo dichiarato, detratto l'importo della sanzione eventualmente irrogata. Non basta: la legge colpirebbe anche il venditore, che potrebbe subire conseguenze fiscali negative per aver simulato una misura inferiore del prezzo. Va detto infatti che, quando la vendita del bene interviene entro i cinque anni dal suo precedente acquisto, il venditore è per legge tenuto a pagare un'imposta sull'eventuale plusvalenza realizzata. Ebbene: la mancata dichiarazione di tale plusvalenza (a causa dell'occultamento parziale del prezzo reale) comporta l'applicazione delle sanzioni previste per l'omessa o insufficiente dichiarazione dei redditi, quando non addirittura potrebbe dar vita all'illecito penale di frode fiscale.

Insomma: al solito, una questione non semplice che può essere risolta con l'ausilio di chi se ne intende. Questo rende evidente che, quando si parla di semplificazioni, occorrerebbe intervenire sulle leggi e sul sistema e non eliminare i semplificatori.

DANIELE MINUSSI  
**NOTAIO**  
www.e-glossa.it  
Via... LECCO  
N. ...  
www.e-glossa.it

**WikiJus**  
Il Wiki di Diritto Civile  
[www.e-glossa.it](http://www.e-glossa.it)



