

# cos'è il "prezzo-valore"

---

A partire dal primo gennaio 2006 <sup>(1)</sup> è possibile regolare fiscalmente alcuni trasferimenti immobiliari al valore catastale, indipendentemente dal corrispettivo pattuito e indicato nell'atto.

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.

Le finalità della norma, dalla quale i consumatori e tutti i cittadini hanno solo benefici, sono ispirate a una logica di trasparenza nella contrattazione immobiliare e di equità nel relativo prelievo fiscale: è ora possibile indicare il prezzo reale pattuito e, al contempo, pagare le imposte relative all'atto solo sul valore dell'immobile determinato con i meccanismi di rivalutazione della rendita catastale, così detta "valutazione automatica" <sup>(2)</sup>.

Il Notariato è stato, per oltre dieci anni, uno dei principali promotori di questo meccanismo, chiamato prezzo-valore, ritenuto idoneo a salvaguardare la totale legittimità degli atti di cui il notaio garantisce la pubblica fede e a recuperare il senso di una leale collaborazione tra lo Stato e i cittadini.

Le Associazioni dei Consumatori, che per missione istituzionale perseguono questo senso di collaborazione civile, sostengono fortemente la trasparenza dei contratti di vendita immobiliare al fine di eliminare le zone grigie in cui i consumatori e tutti i cittadini possono più facilmente subire abusi.

La norma sul prezzo-valore consente, in definitiva, la tassazione del trasferimento degli immobili sulla base del loro valore catastale e, al contempo, l'emersione dei valori reali delle compravendite.

Deve riconoscersi la portata sociale del nuovo sistema: lo Stato tende una mano ai cittadini, consapevole che dall'applicazione delle norme potrà subire una riduzione di introiti tributari nel settore; i cittadini devono costituzionalmente comportarsi come tali, in quanto dalla emersione dei corrispettivi reali emerge una più trasparente visione del mercato e delle singole capacità contributive.