

**Prezzo-valore e terreni edificabili: chiarito il rapporto tra l'art. 52 TUR e l'art. 1, comma 497, l. 23 dicembre 2005, n. 266.**

Con la sentenza 13 febbraio 2026, n. 143, la Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado della Liguria ha preso posizione in merito all'applicabilità del meccanismo del c.d. "prezzo-valore" ai terreni edificabili acquistati unitamente ad un'abitazione e destinati a pertinenza della stessa. La decisione ha respinto la recente impostazione diffusasi tra alcuni uffici dell'Agenzia delle Entrate, secondo cui il rinvio operato dall'art. 1, comma 497, legge 23 dicembre 2005, n. 266, all'art. 52, comma 4, ultimo periodo, TUR - e, segnatamente, alla previsione che esclude la c.d. "valutazione automatica" per i terreni aventi destinazione edificatoria - comporterebbe l'esclusione dal regime del prezzo-valore di tutti i terreni edificabili, compresi quelli pertinenziali all'unità abitativa oggetto di compravendita. Come chiarito dai giudici, tale argomentazione confonde due piani distinti. L'art. 52, commi 4 e 5, del TUR, interviene esclusivamente in tema di valutazione automatica e di limiti al potere di rettifica del valore dichiarato dalle parti nell'atto di compravendita, senza tuttavia delimitare in nessun modo il perimetro oggettivo del prezzo-valore né la nozione civilistica di pertinenza. Il rinvio all'art. 52 del TUR è quindi funzionale alla sola determinazione catastale della base imponibile, mentre l'art. 1, comma 497, richiede unicamente, sul piano oggettivo, che l'atto abbia ad oggetto immobili abitativi e relative pertinenze. In questa prospettiva, la destinazione edificatoria del terreno non è di per sé incompatibile con il vincolo pertinenziale, ove ricorrano i requisiti oggettivi e soggettivi dell'art. 817 c.c., dovendosi, in tali casi, ritenere applicabile il regime del prezzo-valore. La sentenza in commento si inserisce, peraltro, in un orientamento di merito, cui appartengono sia la sentenza 7 gennaio 2025, n. 10 della Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di Genova, resa in prima istanza nella medesima vicenda, sia la successiva pronuncia 30 marzo 2026, n. 280 della medesima Corte di primo grado, che saranno altresì ripercorse nel presente contributo.