



TESTO UNICO ADEMPIMENTI E ACCERTAMENTO E DISPOSIZIONI DI COORDINAMENTO E CORRETTIVE RELATIVE AI TESTI UNICI DI CUI ALL'ARTICOLO 21, COMMA 1, DELLA LEGGE 9 AGOSTO 2023, N. 111

Art. 299

Rettifica del valore degli immobili e delle aziende (articolo 52 decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131; articolo 1, comma 497, legge 23 dicembre 2005, n. 266; articolo 35, comma 22 decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, articolo 2, comma 63, legge 24 dicembre 2003, n. 350, e articolo 1-bis, comma 7, del decreto-legge 12 luglio 2004 n. 168, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2004, n. 191; articolo 2, comma 45, decreto legge 3 ottobre 2006, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2006, n. 286)

1. L'ufficio, se ritiene che i beni o i diritti di cui all'articolo 298, commi 3 e 4, hanno un valore venale superiore al valore dichiarato o al corrispettivo pattuito, provvede con lo stesso atto alla rettifica e alla liquidazione della maggiore imposta, con gli interessi e le sanzioni. 2. L'avviso di rettifica e di liquidazione della maggiore imposta deve contenere l'indicazione del valore attribuito a ciascuno dei beni o diritti in esso descritti, degli elementi di cui all'articolo 298 in base ai quali e' stato determinato, l'indicazione delle aliquote applicate e del calcolo della maggiore imposta, nonche' dell'imposta dovuta in caso di presentazione del ricorso. 3. La motivazione dell'atto deve indicare i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche che lo hanno determinato. Se la motivazione fa riferimento a un altro atto non conosciuto ne' ricevuto dal contribuente, questo deve essere allegato all'atto che lo richiama salvo che quest'ultimo non ne riproduca il contenuto essenziale. L'accertamento e' annullabile se non sono osservate le disposizioni di cui al presente comma. 4. L'avviso e' notificato nei modi stabiliti per le notificazioni in materia di imposte sui redditi dagli ufficiali giudiziari, da messi speciali autorizzati dagli uffici dell'Agenzia delle entrate o da messi comunali o del giudice di pace. 5. Non sono sottoposti a rettifica il valore o il corrispettivo degli immobili, iscritti in catasto con attribuzione di rendita, rivalutata ai sensi dell'articolo 3, commi 48 e 51, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, dichiarato in misura non inferiore:

- a) per i terreni, a 90 volte il reddito dominicale risultante in catasto;
- b) per i fabbricati, classificati nel gruppo catastale B, a 168 volte il reddito risultante in catasto;
- c) per i fabbricati, classificati nella categoria catastale C/1 e nel gruppo catastale E, a

40,80 volte il reddito risultante in catasto;

d) per i fabbricati, classificati nella categoria catastale A/10 e nel gruppo catastale D, a 60 volte il reddito risultante in catasto;

e) per le case di abitazione cui si applicano le agevolazioni di cui all'articolo 1 della tariffa, parte I, nota I, allegato 1, al decreto legislativo 1° agosto 2025, n. 123, a 110 volte il reddito risultante in catasto;

f) per le case di abitazione diverse da quelle di cui alla lettera e), e per i fabbricati classificati nelle altre categorie catastali, a 120 volte il reddito risultante in catasto. 6. Non sono, altresì, sottoposti a rettifica i valori o corrispettivi della nuda proprietà e dei diritti reali di godimento sugli immobili stessi dichiarati in misura non inferiore a quella determinata su tale base a norma degli articoli 51 e 52 del testo unico delle disposizioni legislative in materia di imposta di registro e altri tributi indiretti, di cui al decreto legislativo 1° agosto 2025, n. 123. 7. Le disposizioni dei commi 5 e 6 non si applicano per i terreni per i quali gli strumenti urbanistici prevedono la destinazione edificatoria. 8. I moltiplicatori di cui al comma 5 possono essere modificati, in caso di sensibili divergenze dai valori di mercato, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze pubblicato nella Gazzetta Ufficiale. Le modifiche hanno effetto per gli atti pubblici formati, per le scritture private autenticate e gli atti giudiziari pubblicati o emanati dal quindicesimo giorno successivo a quello di pubblicazione del decreto nonché per le scritture private non autenticate presentate per la registrazione da tale data. 9. Le disposizioni dei commi da 5 a 8 non si applicano relativamente alle cessioni di immobili e relative pertinenze diverse da quelle disciplinate dal comma 10. 10. In deroga alla disciplina di cui all'articolo 47 del testo unico delle disposizioni legislative in materia di imposta di registro e altri tributi indiretti, di cui al decreto legislativo 1° agosto 2025, n. 123, e fatta salva l'applicazione dell'articolo 254, comma 1, lettera d), per le sole cessioni nei confronti di persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, all'atto della cessione e su richiesta della parte acquirente resa al notaio, la base imponibile ai fini dell'imposta di registro, ipotecarie e catastali e costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dei commi da 5 a 8, indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto. Le parti hanno comunque l'obbligo di indicare nell'atto il corrispettivo pattuito. Gli onorari notarili sono ridotti del 30 per cento. 11. All'atto della cessione dell'immobile, anche se assoggettata ad IVA, le parti hanno l'obbligo di rendere apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà recante l'indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo. Con le medesime modalità, ciascuna delle parti ha l'obbligo di dichiarare:

a) se si è avvalsa di un mediatore e, nell'ipotesi affermativa, di fornire i dati identificativi del titolare, se persona fisica, o la denominazione, la ragione sociale ed i dati identificativi del legale rappresentante, se soggetto diverso da persona fisica,

ovvero del mediatore non legale rappresentante che ha operato per la stessa societa';

b) il codice fiscale o la partita IVA;

c) l'ammontare della spesa sostenuta per tale attivita' o, in alternativa, il numero della fattura emessa dal mediatore e la corrispondenza tra l'importo fatturato e la spesa effettivamente sostenuta nonche', in ogni caso, le analitiche modalita' di pagamento della stessa.

12. In caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati di cui al comma 11, l'ufficio irroga la sanzione nella misura indicata dall'articolo 43-bis del testo unico delle sanzioni tributarie amministrative e penali, di cui al decreto legislativo 5 novembre 2024, n. 173, e i beni trasferiti sono assoggettati a rettifica di valore ai sensi del comma 1.

Versione in vigore dal 6 agosto 2026 secondo Normattiva, tuttora in vigore · versione 0

RIFERIMENTI NORMATIVI

Atto	Testo unico adempimenti e accertamento e disposizioni di coordinamento e correttive relative ai testi unici di cui all'articolo 21, comma 1, della legge 9 agosto 2023, n. 111
Estremi	Decreto legislativo 5 agosto 2026, n. 141
Pubblicazione	Gazzetta Ufficiale del 6 agosto 2026

Fonte del testo: Normattiva

www.normattiva.it, servizio pubblico e gratuito. Il testo non ha carattere di ufficialità: fa fede quello pubblicato nella Gazzetta Ufficiale.

Documento generato da RatioLegis.it il 24 settembre 2026
<https://ratiolegis.it/testo-unico-adempimenti-e-accertamento-e-disposizioni-di/art-299>



Inquadra il QR code per aprire la pagina su RatioLegis.it