



# CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI

PRESSO MINISTERO DELLA GIUSTIZIA

Prot. n. 7559

30 AGO 2007

00187 Roma.....  
VIA BARBERINI, 68 - C.F. 80053430585  
Tel. +39 06.42.03.161 - Fax +39 06.481.40.26  
Url: <http://www.cng.it> E-Mail: [cng@cng.it](mailto:cng@cng.it)

Serv. **CT** Area **1**

Rifer del

Allegati come da testo

Oggetto: **Agenzia delle Entrate.**  
**Provvedimento 27 luglio 2007.**

Ai Signori Presidenti  
dei Consigli dei Collegi dei Geometri

Ai Signori Presidenti  
dei Comitati Regionali dei Geometri

Ai Signori  
Consiglieri Nazionali

Al Geom. Fausto SAVOLDI  
Presidente Cassa Italiana Previdenza ed  
Assistenza Geometri Liberi Professionisti

**LORO SEDI**

Allegato alla presente si trasmette il provvedimento 27 luglio 2007 dell'Agenzia delle Entrate (pubblicato sulla G.U. n. 182 del 07/08/2007), avente per oggetto "*Disposizione in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'articolo 1, comma 307, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)*", unitamente al relativo Comunicato Stampa.

Con i migliori saluti.

IL PRESIDENTE

(Geom. Piero Panunzi)

PROVVEDIMENTO 27 luglio 2007.

**Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'articolo 1, comma 307, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007).**

#### IL DIRETTORE DELL'AGENZIA

In base alle attribuzioni conferitegli dalle norme riportate nel seguito del presente provvedimento,

Dispone:

1. *Determinazione del valore normale dei fabbricati.*

1.1 Ai fini della uniforme e corretta applicazione delle norme di cui all'art. 54, terzo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, all'art. 39, primo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, e all'art. 52 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, i criteri utili per la determinazione periodica del valore normale dei fabbricati ai sensi dell'art. 14 del citato decreto n. 633 del 1972, dell'art. 9, comma 3, del testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e dell'art. 51, comma 3, del citato decreto n. 131 del 1986, sono stabiliti sulla base dei valori dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio e di coefficienti di merito relativi alle caratteristiche che influenzano il valore dell'immobile, integrati dalle altre informazioni in possesso dell'ufficio.

1.2 Ai fini del punto precedente, il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri risultante dal certificato catastale ovvero, in mancanza, calcolata ai sensi dell'allegato C al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138 ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. Le quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare sono riferite alla relativa zona omogenea ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, al periodo dell'atto di compravendita o a quello antecedente in cui è stato pattuito il prezzo con atto avente data certa, e allo stato conservativo «normale». I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale, secondo le modalità indicate in allegato.

1.3 Per gli immobili diversi dalle abitazioni il valore normale è determinato dalla media fra il valore minimo e massimo espresso dall'osservatorio del mercato immobiliare riferite al periodo dell'atto di compravendita e allo stato conservativo «normale» per la specifica destinazione d'uso dell'immobile ivi censita, in particolare «negozi», «magazzini», «uffici», «capannoni industriali», «capannoni tipici», «laboratori», «autorimesse», «posti auto scoperti», «posti auto coperti», «box».

1.4 Per gli immobili ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni, il valore normale si determina sulla base dello stato conservativo «ottimo» censito dall'Osservatorio del mercato immobiliare ovvero, in mancanza, applicando al valore determinato ai punti 1.2 e 1.3 un moltiplicatore pari a 1,3.

1.5 Al fine di integrare il valore normale dell'immobile occorre tenere conto anche dei seguenti ulteriori criteri in possesso dell'ufficio:

valore del mutuo, per gli atti soggetti a IVA, nel caso sia di importo superiore a quello della compravendita;

prezzi effettivamente praticati che emergono dalle compravendite fra privati per la stessa zona nello stesso periodo temporale;

prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione, ad altre prove certe e, in particolare, alle risultanze delle indagini finanziarie;

prezzi che emergono da offerte di vendita del soggetto controllato;

prezzi che emergono da offerte di vendita al pubblico tramite i media;

prezzi che emergono da analoghe vendite eseguite dal soggetto controllato;

ristrutturazioni desunte dai dati relativi ai permessi di costruire e alle D.I.A. (denunce di inizio attività) trasmesse dai comuni e alle detrazioni dichiarate per spese di recupero del patrimonio edilizio.

1.6 Il valore normale determinato con le modalità rappresentate nei punti precedenti è periodicamente sottoposto a variazioni.

#### Motivazioni.

Le disposizioni del presente provvedimento rispondono all'esigenza di determinare periodicamente in modo unitario il valore normale degli immobili oggetto di compravendita nei settori dell'imposta sul valore aggiunto, delle imposte sui redditi e dell'imposta di registro.

Il decreto-legge n. 223 del 2006 ha dato la possibilità agli uffici delle entrate di determinare, nell'ambito delle cessioni aventi ad oggetto beni immobili e relative pertinenze, la prova dell'esistenza o inesattezza delle operazioni imponibili sulla base del valore normale dell'immobile.

Per la determinazione del valore normale sono stati individuati criteri che rispondono ad esigenze di uniformità e correttezza, associando ad un valore fisso altri valori dinamici che possano evitare automatismi e raggiungere l'obiettivo di una maggiore aderenza alla realtà dei prezzi praticati nel mercato immobiliare.

Il primo degli elementi del calcolo è tratto dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio che, con cadenza semestrale, pubblica le quotazioni del mercato immobiliare stabilite con criteri scientifici.

La seconda griglia di elementi — compresa la tabella di adeguamento delle categorie catastali — è data da

una serie di elementi particolari desunti da analisi dei principali osservatori immobiliari che consente di «personalizzare» il valore dell'immobile nell'ambito del valore di mercato della zona di appartenenza.

La terza griglia di elementi è rappresentata dalle altre informazioni in possesso dell'ufficio che possono adeguare maggiormente alla realtà l'aspetto personalizzato della valorizzazione dell'immobile.

Il moltiplicatore da applicare — per gli immobili nuovi o ristrutturati da non più di quattro anni — al valore definito con le modalità previste nell'allegato al provvedimento, in caso di mancanza dello stato conservativo «ottimo», è stato determinato sulla base di analisi effettuate sui dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio e di altri rilevanti osservatori, dello scostamento riscontrato fra atti di compravendita di abitazioni nuove rispetto alle quotazioni O.M.I. e dai risultati di accertamenti eseguiti dall'Agenzia delle entrate.

#### Riferimenti normativi.

a) Attribuzioni del direttore dell'Agenzia delle entrate:

decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 (art. 57; art. 62; art. 66; art. 67, comma 1; art. 68, comma 1; art. 71, comma 3, lettera a); art. 73, comma 4);

statuto dell'Agenzia delle entrate, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 42 del 20 febbraio 2001 (art. 5, comma 1; art. 6, comma 1);

regolamento di amministrazione dell'Agenzia delle entrate, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 36 del 13 febbraio 2001 (art. 2, comma 1);

decreto del Ministro delle finanze 28 dicembre 2000, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 9 del 12 febbraio 2001;

b) disciplina normativa di riferimento:

legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007);

decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito dalla legge 4 agosto 2006, n. 248;

decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633;

decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600;

testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131;

testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917.

Il presente provvedimento sarà pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica italiana.

Roma, 27 luglio 2007

*Il direttore dell'Agenzia:* ROMANO

## COMUNICATO STAMPA

### **“Valore normale” dei fabbricati Firmato il provvedimento che determina i criteri di calcolo**

Al via i criteri per la determinazione del “valore normale” degli immobili oggetto di compravendita, ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, delle imposte sui redditi e dell'imposta di registro. L'Agenzia delle Entrate, con un provvedimento del 27 luglio, in corso di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale, ha stabilito i criteri che serviranno da guida per gli uffici e per i contribuenti attuando la normativa introdotta dal comma 307 della Finanziaria 2007.

Al fine di evitare automatismi e raggiungere l'obiettivo di una maggiore aderenza alla realtà dei prezzi praticati nel mercato immobiliare, l'Amministrazione finanziaria ha stabilito criteri che rispondono a esigenze di uniformità e correttezza, determinando il “valore normale” degli immobili attraverso l'associazione di un valore fisso con altri valori dinamici.

In particolare, l'elemento principale del calcolo è tratto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che, con cadenza semestrale, pubblica le quotazioni del mercato immobiliare stabilite con criteri scientifici attraverso un'attività di costante monitoraggio e un continuo aggiornamento dei dati.

Altri elementi sono costituiti da fattori variabili, tra i quali il taglio dell'immobile, il livello del piano e la categoria catastale.

Sull'edizione odierna di Fiscooggi, il quotidiano telematico dell'Agenzia delle Entrate, è pubblicato un articolo di approfondimento sul provvedimento ([www.fiscooggi.it](http://www.fiscooggi.it)).

**Roma, 31 luglio 2007**

#### **UFFICIO STAMPA**

Via Cristoforo Colombo, 426 c/d – 00145 ROMA

Tel. 06 50545093-5098 – Fax 06 50762485

E-mail: [ae.ufficiostampa@agenziaentrate.it](mailto:ae.ufficiostampa@agenziaentrate.it)

#### **INFORMAZIONI AI CONTRIBUENTI**

[www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)

CALL CENTER 848.800.444

(tariffa urbana a tempo)

# FISCO

Ultima edizione

Rivista Telematica



Ultima edizione

Info

Arretrati

Ricerca

Contatti

Newsletter

Edizione del

29/08/2007 15:00

Rubriche

FISCO

periodico di informazione fiscale internazionale



Documentazione tributaria

Stampa l'articolo | Segnala l'articolo | Envia un commento alla redazione

Comunicati

*Il provvedimento direttoriale del 27 luglio scorso chiude il cerchio*

## La valenza speciale del valore normale

*Riepilogo dei poteri degli uffici nel campo degli accertamenti immobiliari*



In attuazione del comma 307 dell'articolo unico della Finanziaria 2007, è stato emanato, il 27 luglio scorso, il provvedimento del direttore dell'agenzia delle Entrate con il quale vengono individuati i criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, che dovranno trovare uniforme applicazione nei settori impositivi interessati: Iva, imposte dirette e imposta di registro(1).

È giunto, così, a compimento lo sforzo fatto dal legislatore, a partire dal D.L. n. 223 del 2006, per migliorare l'attività tesa a contrastare i fenomeni evasivi in campo immobiliare, assicurando una maggiore corrispondenza tra i prezzi dichiarati negli atti di cessione dei fabbricati (sia soggetti a Iva che a imposta di registro) e i rispettivi valori di mercato.

Ovviamente permangono differenze, soprattutto in ordine alla definizione della base imponibile, strettamente legate alla diversa natura delle imposte interessate, che inevitabilmente si riflettono anche sulle modalità di applicazione dei criteri di valutazione stabiliti nel provvedimento stesso.

In via preliminare, giova precisare che, nonostante le importanti novità introdotte, il "Visco-Bersani" non ha modificato il concetto di "valore normale", già presente negli articoli 14 del Dpr 633/1972, che disciplina l'imposta sul valore aggiunto, e 9 del Tuir, che regola le imposte sul reddito. Nelle suddette disposizioni, il valore normale risulta uniformemente definito (con alcune eccezioni, in materia di imposte dirette, per particolari beni, come le azioni, le quote sociali e le obbligazioni) come "il prezzo o il corrispettivo mediamente praticato per i beni e i servizi della stessa specie o simili, in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui i beni o servizi sono stati acquisiti o prestati e, in mancanza, nel tempo e nel luogo più prossimi".

Parimenti, ai fini dell'imposta di registro, il valore normale dei beni immobili continua a identificarsi, ai sensi del comma 2 dell'articolo 51 del Dpr 131/1986, con il "valore venale in comune commercio".

Per quanto riguarda le novità in materia di accertamento, il D.L. 223/2006 ha ampliato i poteri di rettifica esercitabili dagli uffici finanziari in relazione alle dichiarazioni presentate ai fini dell'imposta sul valore aggiunto e delle imposte dirette. Prima del 4 luglio 2006, data di entrata in vigore del decreto, il criterio del valore normale costituiva un elemento presuntivo semplice, a cui occorreva associare ulteriori elementi di prova per giustificare la rettifica dei corrispettivi dichiarati nelle cessioni di fabbricati. Con l'entrata in vigore delle nuove disposizioni, invece, il criterio del valore normale ha acquistato il carattere di presunzione legale relativa, che di per sé autorizza gli uffici finanziari a risalire da un fatto noto (il valore normale, appunto) a un fatto ignoto (il corrispettivo reale).

Infatti, in base alla nuova formulazione dell'articolo 54, comma 3, del Dpr 633/1972, la dichiarazione di un corrispettivo inferiore al "valore normale" dell'immobile integra la prova dell'esistenza di operazioni imponibili o l'inesattezza delle indicazioni relative alle operazioni che danno luogo a detrazione d'imposta. In maniera del tutto analoga, in base alla nuova formulazione del comma 1, lettera d), dell'articolo 39 del Dpr 600/1973, in caso di cessioni di immobili, l'esistenza di attività non dichiarate o l'inesistenza di passività dichiarate è desumibile sulla base del disallineamento tra il corrispettivo dichiarato e il valore normale dell'immobile, senza dover preventivamente dimostrare l'incompletezza, la falsità o l'inesattezza degli elementi

Indicati in dichiarazione, ovvero l'irregolare tenuta delle scritture contabili(2).

In coerenza con il mutato quadro normativo, è stata abrogata la disposizione in base alla quale, in ambito Iva, non si procedeva alla rettifica del corrispettivo delle cessioni di fabbricati rientranti nei gruppi catastali A, B, C, qualora lo stesso veniva indicato in atto in misura non inferiore al valore catastale determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5, del Dpr 131/1986, salvo che da atto o documento non emergesse un corrispettivo superiore. Sempre con riferimento all'imposta sul valore aggiunto, occorre ricordare che il comma 23-bis dell'articolo 35, Dl 223/2006, ha stabilito che, nella specifica ipotesi di trasferimenti immobiliari finanziati tramite mutui fondiari o finanziamenti bancari, il valore normale "non può essere inferiore all'ammontare del mutuo o finanziamento erogato".

Da quanto sopra esposto, si evince che, nei trasferimenti a titolo oneroso, la base imponibile, sia ai fini Iva che delle imposte dirette, continua a identificarsi con il corrispettivo pattuito tra le parti, del quale il valore normale costituisce un indizio, sufficiente però, dopo la riforma di luglio, a giustificare l'accertamento di valore, tradizionalmente estraneo ai suddetti settori impositivi (a meno che non si rinvenissero pagamenti in nero).

Di segno diverso sono state invece le innovazioni riguardanti l'accertamento di valore ai fini dell'imposta di registro (con le connesse imposte ipotecaria e catastale). Qui, infatti, già esisteva una previsione che permetteva agli uffici di provare l'infedele dichiarazione del prezzo di vendita facendo riferimento al valore venale in comune commercio, da controllare "avendo riguardo ai trasferimenti a qualsiasi titolo e alle divisioni e perizie giudiziarie, anteriori di non oltre tre anni alla data dell'atto o a quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo, che abbiano avuto per oggetto gli stessi immobili o altri di analoghe caratteristiche e condizioni" (articolo 51, Dpr 136/1986).

In materia di imposta di registro, pertanto, la novità è consistita sostanzialmente nell'ampliamento della platea degli atti di trasferimento immobiliare in relazione ai quali può essere esercitato il potere di rettifica. Sono, infatti, venuti meno i limiti al potere di accertamento valevoli precedentemente per tutti gli immobili iscritti in catasto con attribuzione di rendita, se il valore risultava dichiarato in misura non inferiore a quello catastale.

Per effetto della suddetta riforma, tutte le cessioni di immobili soggette a imposta di registro possono essere sottoposte ad accertamento sulla base del valore normale, con l'eccezione di quelle aventi a oggetto unità abitative e relative pertinenze, effettuate tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività artistiche, commerciali o professionali (successivamente la Finanziaria per il 2007 ha limitato quest'ultimo requisito solo alla parte acquirente), per le quali la base imponibile - su richiesta della parte acquirente resa al notaio - è data dal valore catastale, indipendentemente dal corrispettivo dichiarato in atto.

Come è risultato subito evidente agli operatori del settore, il "Visco-Bersani", dopo aver disegnato una "rivoluzione copernicana" nel campo dell'accertamento dei valori immobiliari, non ha però fornito indicazioni operative in merito alla quantificazione del valore normale. Di qui la ricordata necessità - evidenziata dalla Finanziaria per il 2007 e a cui il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate ha dato concreta attuazione - di determinare periodicamente i parametri concreti e uniformi per la determinazione del valore normale.

In merito, infine, all'applicazione dei criteri individuati dal provvedimento in esame, fermi restando i termini di decadenza previsti dalle norme che disciplinano i vari tributi, dai cenni fatti al quadro normativo si evince quanto segue:

- per quanto riguarda l'Iva e le imposte dirette, i criteri di determinazione del valore normale potranno essere utilizzati con valore di presunzione legale relativa per le cessioni di fabbricati effettuate in data successiva al 4 luglio 2006. Per quelle antecedenti, invece, potranno essere utilizzati con valenza di presunzione semplice, da associare a ulteriori elementi di prova che possano rafforzare la pretesa tributaria
- per quanto riguarda l'imposta di registro, i nuovi criteri potranno essere utilizzati per tutti gli atti per i quali non ricorra la regola del prezzo-valore e per i quali sono venuti meno i limiti al potere di accertamento posti dall'articolo 52, commi 4 e 5, del Dpr 131/1986. A tale riguardo, giova ricordare che, come precisato nella circolare n. 6 del 2007, tali limiti sono venuti meno a partire dal 12 agosto 2006.

**NOTE:**

1) Il provvedimento è stato illustrato su FISCOoggi il 31/7/2007, "Fabbricati: la costruzione del valore normale".

2) Cfr circolare n. 28 del 4 agosto 2006, paragrafo 2. Con la risoluzione n. 170/E del 13 luglio 2007, è stato chiarito, in relazione a un quesito in ambito Iva, che la determinazione del valore normale rappresenta una presunzione relativa che può essere confutata dal contribuente, fornendo la prova contraria.

Eugenio De Pisi e Francesca Reale

Ultima edizione	Info	Arretrati	Ricerca	Contatti	Newsletter
-----------------	------	-----------	---------	----------	------------

## AGENZIA DELLE ENTRATE

GU 182/2007  
7108/2007

## PROVVEDIMENTO 27 Luglio 2007

Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'articolo 1, comma 307, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007).

## IL DIRETTORE DELL'AGENZIA

In base alle attribuzioni conferitegli dalle norme riportate nel seguito del presente provvedimento,

Dispone:

## 1. Determinazione del valore normale dei fabbricati.

1.1 Ai fini della uniforme e corretta applicazione delle norme di cui all'art. 54, terzo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, all'art. 39, primo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, e all'art. 52 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, i criteri utili per la determinazione periodica del valore normale dei fabbricati ai sensi dell'art. 14 del citato decreto n. 633 del 1972, dell'art. 9, comma 3, del testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e dell'art. 51, comma 3, del citato decreto n. 131 del 1986, sono stabiliti sulla base dei valori dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio e di coefficienti di merito relativi alle caratteristiche che influenzano il valore dell'immobile, integrati dalle altre informazioni in possesso dell'ufficio.

1.2 Ai fini del punto precedente, il valore normale dell'immobile e' determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri risultante dal certificato catastale ovvero, in mancanza, calcolata ai sensi dell'allegato C al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138 ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. Le quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare sono riferite alla relativa zona omogenea ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, al periodo dell'atto di compravendita o a quello antecedente in cui e' stato pattuito il prezzo con atto avente data certa, e allo stato conservativo "normale". I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale, secondo le modalita' indicate in allegato.

1.3 Per gli immobili diversi dalle abitazioni il valore normale e' determinato dalla media fra il valore minimo e massimo espresso dall'osservatorio del mercato immobiliare riferite al periodo dell'atto di compravendita e allo stato conservativo "normale" per la specifica destinazione d'uso dell'immobile ivi censita, in particolare "negozi", "magazzini", "uffici", "capannoni industriali", "capannoni tipici", "laboratori", "autorimesse", "posti auto scoperti", "posti auto coperti", "box".

1.4 Per gli immobili ultimati o ristrutturati da non piu' di quattro anni, il valore normale si determina sulla base dello stato conservativo "ottimo" censito dall'Osservatorio del mercato immobiliare ovvero, in mancanza, applicando al valore determinato ai punti 1.2 e 1.3 un moltiplicatore pari a 1,3.

1.5 Al fine di integrare il valore normale dell'immobile occorre tenere conto anche dei seguenti ulteriori criteri in possesso

dell'ufficio:

valore del mutuo, per gli atti soggetti a IVA, nel caso sia di importo superiore a quello della compravendita;

prezzi effettivamente praticati che emergono dalle compravendite fra privati per la stessa zona nello stesso periodo temporale;

prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione, ad altre prove certe e, in particolare, alle risultanze delle indagini finanziarie;

prezzi che emergono da offerte di vendita del soggetto controllato;

prezzi che emergono da offerte di vendita al pubblico tramite i media;

prezzi che emergono da analoghe vendite eseguite dal soggetto controllato;

ristrutturazioni desunte dai dati relativi ai permessi di costruire e alle D.I.A. (denunce di inizio attività) trasmesse dai comuni e alle detrazioni dichiarate per spese di recupero del patrimonio edilizio.

1.6 Il valore normale determinato con le modalità rappresentate nei punti precedenti è periodicamente sottoposto a variazioni.

Motivazioni

Le disposizioni del presente provvedimento rispondono all'esigenza di determinare periodicamente in modo unitario il valore normale degli immobili oggetto di compravendita nei settori dell'imposta sul valore aggiunto, delle imposte sui redditi e dell'imposta di registro.

Il decreto-legge n. 223 del 2006 ha dato la possibilità agli uffici delle entrate di determinare, nell'ambito delle cessioni aventi ad oggetto beni immobili e relative pertinenze, la prova dell'esistenza o inesattezza delle operazioni imponibili sulla base del valore normale dell'immobile.

Per la determinazione del valore normale sono stati individuati criteri che rispondono ad esigenze di uniformità e correttezza, associando ad un valore fisso altri valori dinamici che possano evitare automatismi e raggiungere l'obiettivo di una maggiore aderenza alla realtà dei prezzi praticati nel mercato immobiliare.

Il primo degli elementi del calcolo è tratto dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio che, con cadenza semestrale, pubblica le quotazioni del mercato immobiliare stabilite con criteri scientifici.

La seconda griglia di elementi - compresa la tabella di adeguamento delle categorie catastali - è data da una serie di elementi particolari desunti da analisi dei principali osservatori immobiliari che consente di "personalizzare" il valore dell'immobile nell'ambito del valore di mercato della zona di appartenenza.

La terza griglia di elementi è rappresentata dalle altre informazioni in possesso dell'ufficio che possono adeguare maggiormente alla realtà l'aspetto personalizzato della valorizzazione dell'immobile.

Il moltiplicatore da applicare - per gli immobili nuovi o ristrutturati da non più di quattro anni - al valore definito con le modalità previste nell'allegato al provvedimento, in caso di mancanza dello stato conservativo "ottimo", è stato determinato sulla base di analisi effettuate sui dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio e di altri rilevanti osservatori, dello scostamento riscontrato fra atti di compravendita di abitazioni nuove rispetto alle quotazioni O.M.I. e dai risultati di accertamenti eseguiti dall'Agenzia delle entrate.

Riferimenti normativi:

a) Attribuzioni del direttore dell'Agenzia delle entrate:  
decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 (art. 57; art. 62; art. 66; art. 67, comma 1; art. 68, comma 1; art. 71, comma 3, lettera a); art. 73, comma 4);

statuto dell'Agenzia delle entrate, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 42 del 20 febbraio 2001 (art. 5, comma 1; art. 6, comma 1);

regolamento di amministrazione dell'Agenzia delle entrate, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 36 del 13 febbraio 2001 (art. 2, comma 1);

decreto del Ministro delle finanze 28 dicembre 2000, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 9 del 12 febbraio 2001;

b) disciplina normativa di riferimento:

legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007);

decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito dalla legge 4 agosto 2006, n. 248;

decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633;

decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600;

testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131;

testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917.

Il presente provvedimento sarà pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.

Roma, 27 luglio 2007

Il direttore dell'Agenzia: Romano

.sp,

----> Vedere Allegato da pag. 40 a pag. 44 <----

30.08.2007

Istituto Poligrafico e Zecca dello  
Stato

11:04:13

Stampa

Chiudi