

Dott. Giovanni Carlini

**La compravendita soggetta ad Iva
Rapporto tra Iva e valore normale
Esempio pratico**

Prima di affrontare il rapporto tra IVA e valore normale, giova ripercorrere velocemente quali sono le compravendite immobiliari soggette ad iva e le modalità di assolvimento del tributo.

Le modifiche introdotte dal decreto “Visco-Bersani” e le successive modificazioni hanno portato ad una diversa applicazione dell’iva con riferimento alla cessione di immobili strumentali e immobili abitativi.

Nelle tabelle seguenti si tenta di fornire una sintesi schematica dei diversi casi:

Vendita fabbricati strumentali per natura

venditore	Condizione temporale	acquirente	iva	registro	ipotecarie catastali
impresa che ha costruito o ha eseguito interventi di recupero o ristrutturazione	cessione prima che la costruzione sia terminata	chiunque	imponibile	168	168
	cessione effettuata entro 4 anni dall'ultimazione della costruzione o dei lavori	chiunque	imponibile	168	3% ipotecaria 1% catastale

venditore	condizione temporale	acquirente	iva	registro	ipotecarie catastali
impresa che ha costruito o ha eseguito interventi di recupero o ristrutturazione e cede oltre 4 anni dall'ultimazione della costruzione o dei lavori		privato	imponibile	168	3% ipotecaria 1% catastale
		soggetto iva con pro rata di detraibilità <=25%	imponibile con il meccanismo del reverse charge	168	3% ipotecaria 1% catastale
cessione effettuata da tutti gli altri soggetti Iva		soggetto iva con pro rata di detraibilità >25%	esente, salvo opzione per l'applicazione dell'iva con il meccanismo del reverse charge	168	3% ipotecaria 1% catastale

vendita fabbricati ad uso abitativo

venditore	condizione temporale	acquirente	iva	registro	ipotecarie catastali
impresa che ha costruito o ha eseguito interventi di recupero o ristrutturazione	cessione prima che la costruzione sia terminata	chiunque	imponibile con eventuali agevolazioni prima casa e altre	168	168 ciascuna
	cessione effettuata entro 4 anni dall'ultimazione della costruzione o dei lavori o oltre 4 anni ma nel frattempo l'immobile è stato concesso in locazione convenzionata	chiunque	imponibile con eventuali agevolazioni prima casa e altre	168	168 ciascuna

venditore	condizione temporale	acquirente	iva	registro	ipotecarie catastali
cessione da impresa che ha costruito o ha eseguito interventi di recupero o ristrutturazione oltre i 4 anni dall'ultimazione		persona fisica prima casa	esente	3%	168 ciascuna
		immobiliari di rivendita	esente	1% se rivenduto entro 3 anni	168 ciascuna
altri soggetti iva		soggetti diversi	esente	7%	2% ipotecaria 1% catastale

ACCERTAMENTO A VALORE NORMALE DEGLI IMMOBILI DL 223/2006 - CENNI

Tra i metodi di accertamento assumono sempre maggiore importanza le presunzioni, che permettono all'Amministrazione Finanziaria di dimostrare l'esistenza di una maggiore base imponibile (e quindi maggiori imposte) senza la necessità di utilizzare prove documentali.

Nel corso del 2006 e 2007 si è assistito ad una estensione dei poteri dell'Ufficio in merito all'utilizzo di presunzioni aventi gli stessi presupposti sia ai fini IVA che ai fini delle imposte sui redditi.

L'art. 54 legge IVA e l'art.39 dpr 600/73, come modificati dal D.L. 223/06 attribuiscono all'Ufficio il potere di rettificare direttamente le dichiarazioni (sia IVA che Redditi) quando il corrispettivo della cessione sia stato dichiarato in misura inferiore al valore normale del bene.

Per valore normale si intende il prezzo mediamente praticato per beni della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi.

Per il valore normale relativo agli immobili, valido sia ai fini dell'IVA che delle Imposte sui Redditi che dell'imposta di Registro, il provvedimento del 27 luglio 2007 prevede che i criteri utili per la determinazione del valore di mercato sono stabiliti sulla base dei valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio e di coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile, come ben illustrato dalla precedenti relazioni.

Il dichiarare un valore della cessione inferiore ai valori come sopra determinati, comporta la possibilità di un accertamento di maggiore imponibile da parte dell'ufficio senza necessità di ispezioni documentali (es. scritture contabili).

Inoltre stesso potere di accertamento è previsto per le cessioni soggette ad IVA allorquando il valore normale risulti inferiore all'ammontare del mutuo o del finanziamento erogato per l'acquisto.

DECORRENZE TEMPORALI

La finanziaria 2008 ha precisato che per le cessioni avvenute prima del 4 luglio 2006 non è possibile emettere accertamento solo per l'esistenza di uno scostamento fra valore dichiarato e valore normale; sarà necessario che l'ufficio individui ulteriori elementi per supportare il livello probatorio. In questo caso lo scostamento è considerato presunzione semplice.

Per le cessioni effettuate dopo il 4 luglio 2006 invece l'Ufficio potrà emettere avviso di accertamento ogniqualvolta il contribuente dichiara un corrispettivo inferiore al valore normale del bene, in quanto lo scostamento è considerato presunzione legale relativa (con inversione dell'onere della prova).

Stesso principio di presunzione semplice e relativa decorrenza si applica alle presunzioni in materia cessioni soggette ad IVA allorquando il valore normale risulti inferiore all'ammontare del mutuo o del finanziamento erogato per l'acquisto.

Tutto quanto detto si riferisce alle cessioni di immobili effettuate in regime di impresa.

Per le cessioni di immobili abitativi in cui l'acquirente è un privato, giova ricordare che ha efficacia la regola del prezzo-valore, mediante la quale il privato acquirente può, in sede di atto notarile, dichiarare il prezzo effettivo della transazione e richiedere la tassazione dell'atto ai fini di registro, ipotecarie e catastali, in base alle risultanze della rendita catastale rivalutata. Tale comportamento inibisce l'accertamento da parte dell'ufficio. Se però il prezzo dichiarato è inferiore e quanto effettivamente pagato, decade l'inibizione dell'ufficio al potere di accertamento.

Tutte le altre fattispecie non rientranti nella possibilità di avvalersi della regola prezzo-valore sopra esposta (es. cessione di immobili commerciali fra privati), possono essere oggetto di accertamento sulla base del valore normale.

UN ESEMPIO PRATICO

Un contribuente operante nel settore immobiliare riceve avviso di accertamento per l'anno 2005. In particolare viene recuperato a tassazione, senza richieste documentali, l'importo di euro 44.698,00 quale differenza fra il valore normale ed il valore dichiarato negli atti di vendita.

La determinazione dello scostamento è così determinata:

CAT.	MQ	PIANO	DICHIARATO	VAL OMI MAX	VAL OMI MIN	K	K1	K2	VNU	MOLT.	VAL NORMALE	RETTIFICA
A2	114	2	181.193	1480	1110	0,5	0,5	0,5	1295	1,3	191.919	10.726
A2	116	1	167.711	1480	1110	0,5	0,5	0,5	1295	1,3	195.286	27.575
C6	20	G	15.894	800	600				700	1,3	18.200	2.306
C6	18	G	12.289	800	600				700	1,3	16.380	4.091
												44.698

Le maggiori imposte sono state così determinate

	imposta	sanzioni	interessi
ires 33%	14.750		595
irap 4,25%	1.900		76
iva 4%	1.788		85
	18.438	5.575	756

maggiore imponibile	44.698
versamento totale	24.769
incidenza	55%

Da notare che l'iva incide relativamente poco in quanto gli acquirenti hanno goduto delle agevolazioni prima casa. Ben diverso sarà in altre situazioni, specialmente in presenza di immobili strumentali ad aliquota 20%.

LA DIFESA

A fronte del suddetto accertamento la difesa, prodotta in sede di ricorso non essendosi conclusa positivamente la fase del contraddittorio, si è basata sui seguenti elementi:

Errato calcolo del valore normale

.....

Innanzitutto l'Ufficio ha costantemente e indistintamente utilizzato il coefficiente k2 (quello indicativo del piano) pari a 0,5, mentre il coefficiente attribuibile al piano primo è pari a 0,4. Un corretto utilizzo del coefficiente porterebbe ad accertare minori valori (ancorchè di modesta entità):

....

Senza pensare che il livello del piano può incidere in modo diverso (contrario) a seconda se l'immobile sia dotato di ascensore oppure no: nel primo caso i piani "alti" assumono un maggior valore commerciale, mentre nel secondo caso assumerebbero un minor valore commerciale.

Da tanto e anche sotto tale aspetto discende l'inadeguatezza di parametri ascettici ad esprimere valori che hanno contenuto esclusivamente commerciale.

Secondariamente, l'Ufficio ha applicato gli stessi parametri, non considerando le variazioni che, almeno semestralmente, debbono essere apportate; d'altro canto è difficile ipotizzare che il mercato immobiliare, fortemente influenzato dall'andamento dei tassi (finanziari), non abbia subito variazioni nell'arco di tempo in cui sono avvenute le compravendite.

Ancora, il metodo di calcolo è viziato concettualmente nella misura in cui prevede che tutte le unità immobiliari, per il solo fatto di rientrare in un determinato intervallo di superficie e al medesimo piano, abbiano e, meglio, debbano avere lo stesso valore venale. Niente di più infondato: il bene immobile, anche se con caratteristiche simili, non è un bene fungibile.

Intanto la superficie rileva per intervalli; ad esempio, secondo tale sistema matematico, ad un appartamento di una superficie compresa tra 70 e 120 mq si applica il medesimo coefficiente k1 pari a 0,5? È credibile che unitariamente (€/mq) abbia lo stesso valore un appartamento di 70 mq ed un appartamento di mq 120?

Nullità dell'avviso di accertamento in assenza dei presupposti ex art. 39, DPR 600/73

Se è vero che ai sensi del citato art. 39 possono essere utilizzate presunzioni semplici, è altrettanto vero che tali presunzioni debbono essere gravi, precise e concordanti.

Come meglio si dirà nel prosieguo, le disposizioni di cui all'art. 1, comma 265, L. 244/2007, hanno valenza di presunzione semplice, senza i requisiti della gravità, precisione e concordanza, per le compravendite immobiliari perfezionate prima del 4 luglio 2006.

Inapplicabilità dell'art. 1, comma 365, L. 244/2007 agli atti conclusi anteriormente al 4/7/2006

....

Da tanto discende che:

- non è consentito procedere a rettifica basandosi unicamente sul valore normale ex art. 35, cc. 2 e 3, D.L. 223/06 (come invece accaduto nell'accertamento qui opposto)
- non opera il principio dell'inversione dell'onere della prova in capo al contribuente.

Nel caso di specie, l'Amministrazione finanziaria non ha assolto adeguatamente proprio all'*onus probandi* cui era tenuta; trattandosi di presunzione semplice, ai fini della concreta sostenibilità in sede di accertamento, essa avrebbe dovuto essere supportata da ulteriori elementi.

Contrasto con la normativa comunitaria in materia IVA.

L'applicazione ai fini IVA del criterio del "valore normale" quale base imponibile in campo immobiliare appare in netto contrasto con l'ordinaria regola del corrispettivo e non rientra nell'elencazione tassativa - dei casi in cui è ammesso – operata dalla Direttiva UE 2006/112/CE.

Intanto, nessuna modifica alle regole di determinazione della base imponibile delle operazioni può essere operata dal legislatore interno se non in sintonia con le disposizioni comunitarie o con specifica autorizzazione di deroga; conseguentemente non possono introdursi meccanismi di accertamento che esulino o contrastino con tale principio.

Ciò a dire che, tutt'al più, la base imponibile da assoggettare ad IVA continua ad essere il corrispettivo della transazione, mentre ciò che cambia, per effetto delle norme in osservazione, è la distribuzione dell'onere della prova tra contribuente e Amministrazione.

La prova dovuta eventualmente dal contribuente è esclusivamente quella tesa a dimostrare che il corrispettivo dichiarato corrisponde al corrispettivo incassato; il contribuente non può mai essere chiamato, in assenza di elementi certi e diretti di contrario tenore, a giustificare un corrispettivo inferiore al valore normale.

Si ribadisce che la norma comunitaria fissa il corrispettivo quale base imponibile e prevede alcune deroghe specifiche, consentendo l'applicazione del valore normale in caso di autoconsumo, cessioni gratuite, impiego di oro da investimento per la produzione di oggetti preziosi ecc.

D'altro canto non può sostenersi che la novella di cui al D.L. 223/06 possa essere ricondotta alla modifica apportata dal Consiglio della UE con la Direttiva 2006/69/CE del 24/07/2006 (attuale art. 80, direttiva 112/2006).

La modifica consente che *“Allo scopo di prevenire la frode e l'evasione fiscale, gli Stati membri possono adottare misure affinché la base imponibile per una cessione di beni o una prestazione di servizi a destinatari con cui sussistono legami familiari o altri vincoli personali, gestionali, di associazione, di proprietà, finanziari o giuridici quali definiti dallo Stato membro. A tal fine, i vincoli stretti possono comprendere il rapporto tra datore di lavoro e lavoratore dipendente, la famiglia del lavoratore dipendente o altre persone strettamente collegate al lavoratore dipendente”*.

Anzi, proprio tale evoluzione normativa sembra confermare che il ricorso al valore normale è sempre relativo a fattispecie del tutto particolari ed eccezionali, ma, soprattutto, che non pare possibile per il legislatore nazionale disancorarsi dal principio cardine del corrispettivo, se non nel caso in cui ciò sia ammesso dalla sovraordinata normativa comunitaria.

DUE IMPORTANTI CONSEGUENZE AI FINI IVA

CESSIONE DI IMMOBILI ASSOGGETTATE AD IVA E SOLIDARIETA' PASSIVA

Il co.164, art.1 della Finanziaria introduce un nuovo co.3-*bis* all'art.60-*bis* del DPR n.633/72 al fine di introdurre una nuova ipotesi di responsabile solidale (sia per l'imposta che per le sanzioni) in capo al privato che acquista da un soggetto Iva un immobile (sia abitativo che strumentale) ad un corrispettivo differente da quello reale.

La condizione prevista affinché tale responsabilità solidale scatti consiste nel fatto che l'importo del corrispettivo indicato nell'atto di cessione e nella relativa fattura sia diverso da quello effettivo. Autorevole dottrina, ma si attendono i chiarimenti ministeriali, ha ritenuto che la norma - richiamando espressamente il concetto di corrispettivo effettivo - non trovi applicazione, e quindi che la responsabilità solidale non operi, qualora ci si trovi di fronte ad un accertamento con riconoscimento di una maggior base imponibile effettuata solo in forza dell'applicazione della regola del valore normale ai sensi dell'art.54, co.3 del DPR n.633/72.

In presenza della condizione sopra descritta, quindi, la nuova disposizione prevede che l'acquirente privato è responsabile in solido con il soggetto cedente per il pagamento dell'imposta relativa alla differenza tra il corrispettivo effettivo e quello indicato, nonché della relativa sanzione. Deve notarsi come la regola introdotta sia addirittura più rigida di quella già prima prevista dall'art.60-*bis*, che prevede la solidarietà limitatamente all'imposta e non invece alle sanzioni (che nel caso di specie sono quelle di cui all'art.6 del DPR n.471/97 dal 100% al 200%).

A questo punto, il nuovo co.3-*bis* offre all'acquirente privato la possibilità di regolarizzare la situazione, adottando i seguenti comportamenti:

- versare la maggiore imposta dovuta entro sessanta giorni dalla stipula dell'atto;
- presentare (entro lo stesso termine) all'ufficio territorialmente competente nei suoi confronti copia dell'attestazione del pagamento e delle fatture oggetto della regolarizzazione.

PRIVILEGIO SPECIALE A FAVORE DELLO STATO

Inoltre, con la disposizione contenuta nel co.165, la Finanziaria 2008 modifica il co.5 dell'art.62 del DPR n.633/72 al fine di estendere il titolo del privilegio speciale dello Stato nei confronti dell'acquirente privato inadempiente.