

Gli interventi dell'amministrazione finanziaria sulle relazioni tra imposta e utilizzo del prezzo valore

Immobili, equilibri sul registro

Scatta la verifica per le dichiarazioni di compravendita false

DI SERGIO MAZZEI

Compravendite immobiliari, il registro pesa le dichiarazioni. L'opzione per l'utilizzo del prezzo valore negli atti di trasferimento poteva essere azionata prima dell'entrata in vigore del dl 223/2006. Con ciò vanificandosi molti tentativi degli uffici finanziari di rettificare gli atti stipulati nel periodo compreso tra l'1 gennaio e l'11 agosto 2006. A questa sostanziale apertura deve corrispondere, tuttavia, una particolare attenzione dei contribuenti circa le informazioni richieste nell'atto. In effetti, la mendacità delle stesse provoca il ricorso immediato all'accertamento. Tutto ciò anche nelle transazioni tra privati che normalmente possono avvalersi della valutazione automatica. In tal caso, la base imponibile non è più costituita dal valore catastale dell'immobile trasferito, bensì dal valore effettivo dello stesso. La mendacità riguarda in particolare le dichiarazioni sostitutive da rendersi all'atto della cessione dell'immobile, e che si riferiscono all'indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo. Tale regola è da ritenere riferibile non solo al sal-

I termini applicativi dell'art 52 del TUIR

Comma 4	Comma 5	Comma 5 bis
Non è rettificabile il valore o il corrispettivo degli immobili, iscritti in catasto con attribuzione di rendita, dichiarato in misura non inferiore, per i terreni, a 75 volte il reddito dominicale risultante in catasto e, per i fabbricati, a 100 volte il reddito risultante in catasto.	I moltiplicatori di 75% volte possono essere modificati, in caso di sensibili divergenze dai valori di mercato, con decreto del Ministro delle finanze pubblicato nella Gazzetta Ufficiale.	Le disposizioni precedenti non si applicano relativamente alle cessioni di immobili e relative pertinenze diverse da quelle disciplinate dall'articolo 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, e successive modificazioni

do versato al momento del rogito, ma anche alle somme corrisposte in precedenza, come l'acconto o la caparra confirmatoria. Inoltre, l'obbligo dichiarativo investe anche la circostanza in cui le parti si siano avvalse di un mediatore e, in caso affermativo, debbano appunto indicare le eventuali spese sostenute per le suddette attività di mediazione, con le analitiche modalità di pagamento e il numero di partita Iva o il codice fiscale dell'agente immobiliare.

Le dichiarazioni sostituti-

ve

Il comma 22 dell'articolo 35 del dl n. 223 del 2006 ha introdotto nuovi adempimenti a carico delle parti che pongono in essere cessioni di beni immobili. In primo luogo, le parti devono rendere, all'atto della cessione dell'immobile, una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, riportante l'indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo. Inoltre, ciascuna delle parti ha l'obbligo di dichiarare, con la medesima modalità, se si è avvalsa di un



mediatore e, in caso affermativo, dovrà indicare le eventuali spese sostenute per le suddette attività di mediazione, con le analitiche modalità di pagamento e il numero di partita Iva o il codice fiscale dell'agente immobiliare. In caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei predetti dati, si applica la sanzione amministrativa da 500 euro a 10 mila euro e, ai fini dell'imposta di registro, i beni trasferiti vengono assoggettati ad accertamento di valore ai sensi dell'art. 52, comma

1, Tur. Considerata la portata generale del comma 22 dell'art. 35 del dl 223/2006, che investe tutte le cessioni di immobili a titolo oneroso, anche se assoggettate ad Iva, ne discende che la preclusione dell'accertamento di valore viene meno anche con riferimento alle vendite di abitazioni tra privati di cui all'art. 1, comma 497 della legge 266 del 2005, qualora sia stata commessa una delle violazioni indicate. In tal caso, la base imponibile non è più costituita dal valore catastale dell'immobile trasferito, bensì dal valore effettivo dello stesso.

①

Valutazione automatica light

Valutazione automatica, la dichiarazione non conta. Per gli atti stipulati tra il 1° gennaio 2006 e l'11 agosto 2006, per i quali non sia determinata la base imponibile col sistema del «prezzo-valore», trova applicazione la disposizione di cui al comma 4 dell'articolo 52 del Tur, sempreché, ovviamente, ne ricorrano i presupposti di legge. La risposta resa in sede di risoluzione (285/2008) è stata sollecitata da un Consiglio notarile che notava come nel distretto di propria competenza fossero stati stipulati, nel periodo compreso tra il 1° gennaio 2006 e il 4 luglio 2006, atti di cessione aventi a oggetto immobili abitativi non rientranti nella previsione dell'articolo 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266 (Finanziaria 2006) in quanto, pur avendo tutti gli altri requisiti previsti dalla norma, erano privi della richiesta dell'acquirente di volersi avvalere del c.d. «prezzo-valore». In assenza di tale richiesta l'Ufficio locale delle entrate ha proceduto alla rettifica del valore indicato nei citati atti, anche se lo stesso non è inferiore al valore catastale, ritenendo non più applicabile la disposizione di cui al comma 4 dell'articolo 52 del dpr 131/86.

Regola generale

La base imponibile dell'imposta di registro è di norma costituita dal valore del bene o del diritto che costituisce l'oggetto dell'atto da sottoporre a registrazione, da individuarsi nel valore dichiarato dalle parti in atto o, se superiore, nel corrispettivo pattuito (articoli 43 e 51, comma 1, Tur).

Per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari l'articolo 51, comma 2, del Tur stabilisce che per valore si intende il valore venale in comune commercio. Il comma 4 dell'articolo 52 del Tur dispone che non sono sottoposti a rettifica il valore o il corrispettivo degli immobili, iscritti in catasto con attribuzione di rendita, dichiarato in misura non inferiore, per i terreni, a settantacinque volte il reddito dominicale risultante in catasto e, per i fabbricati, a cento volte il reddito risultante in catasto, aggiornati con i coefficienti stabiliti per le imposte sul reddito, né 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 47 e 48.

L'intervento del DL 223/2006

In forza di quest'ultima disposizione, ed anteriormente alle novità introdotte dall'articolo 35, comma 23 - ter, DL 4 luglio 2006, n. 223, inserito in sede di conversione dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, il potere di rettifica del valore degli immobili e dei diritti reali immobiliari non poteva essere esercitato qualora il valore dichiarato nell'atto non fosse inferiore al valore catastale, moltiplicato per i coefficienti previsti dalla norma (c.d. «valutazione automatica»). L'articolo 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266 (legge finanziaria 2006), come modificato dal decreto legge del 4 luglio 2006, n. 223 e dalla legge 27 dicembre 2006, n. 296, ha individuato, in presenza di determinati requisiti

(soggettivi ed oggettivi), il criterio della «valutazione automatica» quale criterio opzionale, applicabile su richiesta della parte acquirente, per determinare la base imponibile del bene trasferito.

Decorrenza

Successivamente, il richiamato comma 23 - ter dell'articolo 35, del decreto - legge 4 luglio 2006, n. 223, ha aggiunto, all'articolo 52 del TUR, il comma 5 - bis, per il quale le disposizioni dei commi 4 e 5 non si applicano relativamente alle cessioni di immobili e relative pertinenze diverse da quelle disciplinate dall'articolo 1, comma 497, della finanziaria 2006. Quest'ultima disposizione, in vigore dal 12 agosto 2006, data di entrata in vigore della legge 4 agosto 2006, n. 248, ha eliminato, pertanto, il limite preclusivo dell'attività accertativa dell'Ufficio per gli atti riguardanti le cessioni di immobili, qualora la parte acquirente non abbia richiesto l'applicazione del criterio della «valutazione automatica». Con la circolare 6 febbraio 2007, n. 6 è stato chiarito che «i limiti all'accertamento di valore ex commi 4 e 5 dell'articolo 52 del TUR continuano a valere per gli atti pubblici formati, le scritture private autenticate e le scritture private registrate prima del 12 agosto 2006». Ne consegue, pertanto, che per gli atti stipulati tra il 1° gennaio 2006 e l'11 agosto 2006, per i quali non sia determinata la base imponibile col sistema del «prezzo - valore», trova applicazione la disposizione di cui al comma 4 dell'articolo 52 del TUR, sempreché, ovviamente, ne ricorrano i presupposti di legge.

La valutazione automatica

Il comma 23-ter dell'art. 35 del dl n. 223 del 2006, inserito dalla legge di conversione n. 248 del 2006, ha aggiunto il comma 5-bis all'art. 52 del dpr 26 aprile 1986, n. 131, in base al quale viene meno il limite al potere di accertamento di valore, a eccezione delle cessioni di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze che si realizzano tra privati, cioè tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, a condizione che la parte acquirente richieda al notaio rogante l'identificazione della base imponibile con il valore catastale, indipendentemente dal corrispettivo pattuito. A partire dal 1° gennaio 2007, data di entrata in vigore legge finanziaria 2007, per escludere l'accertamento di valore in riferimento alle cessioni sopra indicate, è sufficiente che solo la parte acquirente sia una persona fisica. Con riferimento agli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti immobiliari rientranti tra le transazioni accertabili, l'art. 51 del medesimo testo unico precisa che, per valore, deve intendersi quello venale in comune commercio e stabilisce i criteri da seguire per la sua determinazione.

La decorrenza delle nuove norme

Relativamente ai limiti all'accertamento di valore ex commi 4 e 5 dell'art. 52 Tur continuano a valere per gli atti pubblici formati, le scritture private autenticate e le scritture private registrate prima del 12 agosto 2006.

2