Normativa e prassi

Cessioni immobiliari, il vecchio atto segue la vecchia disciplina

7 Luglio 2008

Fermi i limiti alla rettifica previsti dalle norme ante decreto Visco-Bersani per le passate compravendite prive di esplicita richiesta del "prezzo-valore"

Thumbnail
Image not found or type unknown

I limiti all'accertamento di valore previsti dal Testo unico del Registro (Tur) restano validi per gli atti stipulati, senza espressa opzione per l'applicazione del criterio "prezzo-valore", prima del 12 agosto 2006, data di entrata in vigore della legge di conversione del DI "Visco-Bersani". Questo, in estrema sintesi, il chiarimento fornito dalle Entrate, con la **risoluzione n. 285/E** del 7 luglio 2008, a un consiglio notarile, relativamente ad alcuni atti di cessione di immobili abitativi stipulati tra gennaio e luglio 2006, il cui valore è stato sottoposto a rettifica benché non inferiore a quello catastale.

In particolare, nel documento è ricordato che, sulla base di quanto previsto dall'articolo 52, comma 4 del Tur, non è sottoposto a rettifica, tra l'altro, il valore o il corrispettivo dei fabbricati, iscritti in catasto con attribuzione di rendita, dichiarato in misura non inferiore a cento volte il reddito catastale, aggiornato con i coefficienti stabiliti per le imposte sul reddito. Prima delle novità introdotte dal "Visco-Bersani" (DI 223/2006), dunque, il potere di rettifica del valore degli immobili - come anche dei diritti reali sugli stessi - non poteva essere esercitato se il valore dichiarato fosse almeno pari al valore catastale, moltiplicato per i coefficienti previsti ("valutazione automatica").

La Finanziaria per il 2006, come modificata da quella per l'anno successivo, e prima ancora dal DI 223/2006, ha invece individuato, in presenza di determinati requisiti, il criterio della "valutazione automatica" come criterio opzionale - applicabile cioè su richiesta dell'acquirente - per determinare la base imponibile del bene trasferito. Ciò a patto che la cessione avvenga nei confronti di persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali e che abbia come oggetto immobili a uso abitativo e relative pertinenze. Le imposte saranno in questo caso calcolate sul valore catastale, indipendentemente dal corrispettivo pattuito, che dovrà comunque

obbligatoriamente essere indicato nell'atto.

Con il "Visco-Bersani" sono stati poi rimossi i limiti all'attività di accertamento per gli atti riguardanti le cessioni di immobili in cui l'acquirente non abbia optato per il criterio della "valutazione automatica".

Limiti (articolo 52, commi 4 e 5 del Tur) che invece continuano a valere per gli atti pubblici formali, le scritture private autenticate e le scritture private registrate tra il 1° gennaio e l'11 agosto 2006, "*per i quali non sia stata determinata la base imponibile col sistema del 'prezzo-valore' ... semprechè, ovviamente, ne ricorrano i presupposti di legge*".

di

Chiara Ciranda

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/cessioni-immobiliari-vecchio-atto-segue-vecchia-disciplina>